



Beschlussvorlage 2022/010	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	27.01.2022	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 55b für das Gebiet nördlich der Anton-Heinle-Straße und westlich der Lechrainhöhe in Friedberg - Vorstellung städtebaulicher Entwurf -

Beschlussvorschlag:

Nach Diskussion.

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



Bisheriger Verfahrensverlauf:

Vorstellung Entwurf vom 04.01.1994	28.03.1994 PUA
Sachstandsmitteilung und Problemdarstellung	29.09.1994 PUA
Vorstellung Alternativplanung u. Darstellung der Erschließung	25.07.1995 PA
Keine Durchführung der grundstückspolitischen Maßnahmen	14.11.1996 PA
Weiteres Vorgehen	31.07.1997 PA
Aufstellungsbeschluss	16.10.1997 STR
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	20.10. – 21.11.1997
Beratung der TÖB-Stellungnahmen und Bürgereinwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung	09.12.1997 PA
Vorstellung des überarbeiteten Entwurfes für die öffentliche Auslegung	15.09.1998 PA
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	01.10.1998 STR
Empfehlung zur Änderung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses	26.11.1998 PA
Fortsetzung des Verfahrens	10.06.2008 PUA
Fortsetzung des Verfahrens	14.05.2019 PUA
Empfehlung zur Fortsetzung des Verfahrens nach § 13b BauGB	03.12.2019 PUA
Fortsetzung des Verfahrens gem. § 13b BauGB	12.12.2019 STR
Weiterführungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB	02.12.2021 PSE



Sachverhalt:

Vorgeschichte, Beschlusslage

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55b für das Gebiet nördlich der Anton-Heinle-Straße und westlich der Lechrainhöhe in Friedberg war bereits Teil des Bebauungsplanes Nr. 55 für das Gebiet nördlich der Josef-Baumann-Straße zwischen Leitenweg und Lechrainhöhe in Friedberg. Durch einen Bauträger wurde damals ein Großteil des im Geltungsbereich liegenden Gebietes mit Reihenhäusern bebaut, der nördliche Teil wurde jedoch nicht realisiert. Der Bebauungsplan wurde danach auch nicht mehr bis zur Rechtskraft betrieben. Damit ist der nördliche Teilbereich bis heute dem Außenbereich zuzurechnen, weshalb eine Bebauung bislang nicht erfolgen konnte. Bereits in den 1990er Jahren wurde versucht, über den Bebauungsplan Nr. 55b für das Gebiet nördlich der Anton-Heinle-Straße und westlich der Lechrainhöhe in Friedberg die Bebaubarkeit dieser Grundstücke entsprechend des Planungsstandes vom 02.09.1998 zu erreichen. Im Jahr 2008 wurde auf der Grundlage der Planung von 1998 erneut versucht, das Verfahren weiterzuführen. Der letzte **Planungsstand stammt aus dem Jahr 2009** (s. Anlage 9). Aufgrund unterschiedlicher Probleme und Uneinigkeiten konnte das Verfahren jedoch nicht weiter betrieben werden.

Die bisherigen Planungen aus den Jahren 1998 und 2009 wurden in einer Zeit entwickelt, als die Nachfrage nach Wohnraum noch geringer war als heute. Entsprechend wurde für den nördlichen Ortsrand von Friedberg eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Heute ist die Nachfrage nach Wohnraum und auch die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau größer. Auch ist das Thema Flächensparen gegenüber 2009 wichtiger geworden. Daher wurde die damalige Planung verworfen und ein neues Bebauungskonzept erarbeitet.

In der Sitzung des **Stadtrates vom 12.12.2019 (Beschlussvorlage 2019/507)** wurde beschlossen, das in der Stadtratssitzung vom 16.10.1997 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55b für das Gebiet nördlich der Anton-Heinle-Straße und westlich der Lechrainhöhe in Friedberg im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB fortzuführen.

Anlass der Konzeptvorstellung

Obschon das Plangebiet seitens des Baureferats in der Vorschlagsliste zur Priorisierung der Bauleitplanungen eher eine nachgeordnete Position hat, wird die Planung heute aufgrund des dringenden Bitte des Projektträgers um höhere Planungssicherheit und Zusage des Ersten Bürgermeisters diesbezüglich ausnahmsweise vorab zur Diskussion gestellt. Hintergrund ist der Wunsch nach Klarheit über die Sichtweise des Gremiums insbesondere bezüglich der Bebauungsdichte, Höhe und Bautypologie am nördlichen Ortsrand, da dieser Aspekt für die Weiterverfolgung des Gesamtprojekts von großer Bedeutung ist. Dieser Wunsch wurde im Laufe des Dezembers an die Verwaltung herangetragen.

Der nun vorliegende städtebauliche Entwurf wird daher vor der Weiterbearbeitung dem Gremium vorgestellt und zur Diskussion gestellt.



Aktueller städtebaulicher Entwurf

Nach wie vor soll das Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen werden. Wie im städtebaulichen Entwurf in der Anlage zu erkennen ist, wird nunmehr **eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Mehrparteienhäusern vorgeschlagen**. Die Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und Satteldach sind im westlichen Bereich, besonders entlang des Leitenweges vorgesehen. Die im südlichen Bereich vorgesehenen Reihenhäuser schließen als eine weitere Reihe an die bestehenden Reihenhäuser an. Die neu geplanten Reihenhäuser haben ebenfalls Satteldächer und im Vergleich zu den bestehenden zweigeschossigen Reihenhäusern ein drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss.

Anders als bei den meisten anderen Planungen an den Ortsrändern sind **im nördlichen Bereich am unmittelbaren Friedberger Ortsrand vier Mehrparteienhäuser mit vier Vollgeschossen geplant, wobei das oberste ein Staffelgeschoss** (gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes Geschoss) ist. Diese Punkthäuser haben ein flachgeneigtes Zeltdach und erreichen eine Firsthöhe von knapp 14 Metern. Diese Gebäude haben jeweils bis zu 10 Wohnungen und sind vom Typus ähnlich den momentan im Bau befindlichen Geschosswohnungsbauten der Baugenossenschaft in der Frühlingstraße. Insgesamt können im Plangebiet **etwa 54 Wohneinheiten** entstehen.

Im Plangebiet werden die **Abstandsflächen** nach der Bayerischen Bauordnung eingehalten.

Die geplante **Erschließung des Wohngebiets** erfolgt in Verlängerung der bestehenden Anton-Heinle-Straße sowie von Osten über die Straße Lechrainhöhe. Der Bereich des neuen Wohngebiets soll als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt werden. Die Straße Lechrainhöhe ist davon ausgeschlossen und soll bis zur Zufahrt in die Tiefgarage verlängert werden. Der vorgesehene Spielplatz soll über die Verlängerung des Fußweges erreichbar sein.

Der **ruhende Verkehr** soll im Bereich der geplanten Reihenhäuser sowie des Geschosswohnungsbaus in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Zufahrten zu den zwei Tiefgaragen sollen im nordöstlichen Bereich südlich des geplanten Spielplatzes und zwischen den Reihenhäusern erfolgen. Für die Einfamilienhäuser werden oberirdische Stellplätze erforderlich. Zudem sollen entlang der Straße öffentliche Parkplätze entstehen.

Der westlich angrenzende Leitenweg soll über einen Fußweg mit der Anton-Heinle-Straße verbunden werden.

Zur nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche ist eine etwa 5 m breite **Ortsrandeingrünung** geplant. Im nordwestlichen Bereich der Ortsrandeingrünung soll der **Verbindungsweg zum Leitenweg** verlaufen. Im Nordosten des Plangebiets ist ein **öffentlicher Spielplatz** vorgesehen. Neben der Pflanzung von Bäumen im Straßenraum soll im zentralen Bereich eine **öffentliche Grünfläche** geschaffen werden, welche als öffentlicher Treffpunkt gestaltet werden kann.



Bewertung durch das Baureferat

Aus Sicht des Baureferats bestehen bezüglich der Geschosswohnungsbauten an dieser Stelle folgende Vor- und Nachteile:

- Unterbringung einer Mehrzahl an Wohnungen gegenüber einer Bebauung mit Doppel- oder Reihenhäusern (Flächensparen)
- Privileg des Wohnens am Ortsrand für eine Vielzahl von Haushalten – hier v.a. für Haushalte ohne eigene Freiflächen
- Auswirkungen auf das Ortsbild am Ortsrand durch hohe und typologisch eher urbane Bebauung
- Baurechtliche Auswirkungen auf die nähere Umgebung, Bezugsfallwirkung für die Siedlungsbereiche im südlichen und östlichen Anschluss an den Planbereich, für die Baurecht nach § 34 BauGB besteht – dort nach Realisierung des Baugebiets auch größere Bebauung möglich

Anlagen:

- 1 – Lageplan
- 2 – Luftbild
- 3 – städtebaulicher Entwurf
- 4 – 3D-Modell
- 5 – Querschnitt Plangebiet mit Bestandsbebauung
- 6 – Perspektive von Norden
- 7 – Fotos vom Plangebiet
- 8 – Übersichtsplan rechtsverbindliche Bebauungspläne in der näheren Umgebung
- 9 – Gebietsumgriff mit Planungsstand 2009