



Beschlussvorlage 2022/009	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	27.01.2022	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauser Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss billigt den vom Büro Wolfgang Rockelmann und Kollegen, Architekten Ingenieure Stadtplaner, Friedberg gefertigten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauser Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg in der Fassung vom 27.01.2022 mit der beiliegenden Begründung vom 27.01.2022.

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:

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)
Vorstellung städtebaulicher Entwurf	04.05.2021 PSE (SV 2021/414)
Diskussion Straßenraum	22.11.2021 STR (nö SV 2021/378)
Änderung Geltungsbereich	20.01.2022 STR (SV 2022/001)

Der vorliegende **Entwurf** der Bebauungsplanänderung wurde auf Grundlage des durch den Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss gebilligten **städtebaulichen Entwurfes (Masterplan)** erarbeitet. Die Kubaturen der neu vorgesehenen Gebäude werden von den Festsetzungen abgedeckt. Für den Um- und Anbau an die Hausnummern 9 und 11 (Bauraum 1a+b) besteht bereits eine Baugenehmigung, sodass diese Bestandsschutz genießen. Daher wurden die Festsetzungen dort, ebenso wie bei den Bauräumen 7,8 und 9, für eine mögliche Planung (Abriss und Neubau) in ferner Zukunft an die nun neu zu errichtenden restlichen Bauräume angepasst.

Da sich die **Thematik des Straßenraumes** (Unterbaurecht/Übereignung oder zweigeschossige Tiefgarage ohne Unterbauung der Frühlingstraße) noch in Klärung befindet, wurden die Festsetzungen derart getroffen, dass beide Varianten grundsätzlich möglich sind. Dies war durchaus anspruchsvoll. Die **Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen** umfasst sowohl die Straßenflächen, als auch Gehwege, Parkplätze, Straßenbegleitgrün oder anderweitige straßengestalterische Elemente. Da die Ausführungsplanung (exakte Lage und Form), der im Masterplan dargestellten Platzfläche noch nicht abschließend feststeht, wurde diese in der Planzeichnung nicht festgelegt. Sie ist vor Satzungsbeschluss, z.B. über einen städtebaulichen Vertrag oder eine Dienstbarkeit zu sichern. Baurechtlich zulässig ist sie auch außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Bei der Änderung handelt es sich, wie auch beim Ursprungsbebauungsplan, um einen **einfachen Bebauungsplan** (§ 30 Abs. 3 BauGB), der keinen Gebietscharakter festsetzt.



Anlagen:

1. Planzeichnung (27.01.2021)
2. Satzung (27.01.2021)
3. Begründung (27.01.2021)