

# Stadt Friedberg



## Bebauungsplan Nr. 80

### 2. Änderung

**für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchener Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg**

#### TEIL C BEGRÜNDUNG

**Entwurf**

Fassung vom 27.01.2022  
Satzungsbeschluss vom xx.xx.xxxx



## **1. Anlass und Inhalt der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchener Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg trat am 05.07.2003 als einfacher Bebauungsplan in Kraft.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, welche bereits erfolgte, um den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, trat am 02.10.2019 im Kraft.

Um eine Aktualisierung der Überplanung der weiteren im Eigentum der Baugenossenschaft Friedberg befindlichen Flächen im Geltungsumgriff des Bebauungsplanes zu ermöglichen, wurde vom Stadtrat am 25.03.2021 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens gem. § 13a BauGB für eine 2. Bebauungsplanänderung gefasst. Das diesem Beschluss des Stadtrats zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht den Rückbau von sechs sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern und an deren Stelle eine Neubebauung mit sechs größeren Stadthäusern vor. Damit sollen das Wohnraumangebot im Quartier verbessert werden und moderne, hochwertige genossenschaftliche Wohnungen geschaffen werden.

Das Bauleitplanungsverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine angemessene, gesunde Wohnverhältnisse fördernde und den Wohnbedürfnissen breiter Bevölkerungsanteile gerecht werdende Nachverdichtung des Plangebietes, wobei der ruhende Verkehr fast vollständig außerhalb des öffentlichen Straßenraums und unter Schonung der privaten Grün- und Freizeitflächen unterirdisch in einer Tiefgarage gelöst und an die private Grünordnung sowie an die Gestaltung der Frühlingstraße, („Verkehrsfläche öffentlich gewidmet mit besonderer Zweckbestimmung“) hohe Anforderungen gestellt werden. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung. Das Bauleitplanungsverfahren erfüllt die Anforderungen des § 13 a BauGB.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 umfasst die Fl.Nrn., 887/2 Teilfläche, 887/5 Teilfläche, 887/7, 887/13, 887/14, 887/15 und 887/16 und 632/8 Teilfläche der Gemarkung Friedberg.

Diese Änderung ersetzt für ihren Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 sowie seiner 1. Änderung vollständig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

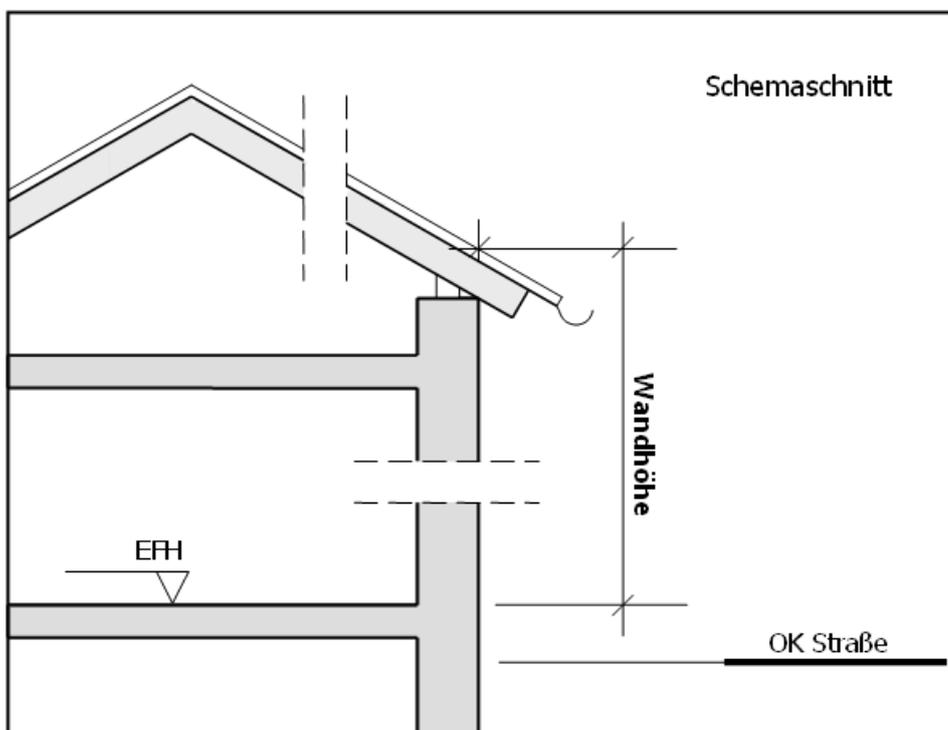
Um im Geltungsbereich eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zur GRZ und zur GFZ vor. Für Hauptgebäude wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie die max. Zahl der Vollgeschosse auf drei festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächen dürfen mit den unter §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 50% überschritten werden (§19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Um den gesamten ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen, dürfen darüber hinaus die Grundflächen bis maximal zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Dabei wird klarstellend geregelt, dass – falls die angedachte Unterbauung der Frühlingstraße durch die Quartierstiefgarage zum Zuge kommt - deren Grundfläche nicht auf die übrigen Regelungen zur GRZ an-

gerechnet werden muss. Kommt diese Unterbauungsvariante hingegen nicht zur Verwirklichung, so steht den Baugrundstücken eben die eingeräumte Überschreitung bis zu einer Gesamt GRZ von 0,8 zur Verfügung.

Der Bebauungsplan trifft auch Festsetzungen zur Höhenentwicklung zulässiger Bauwerke. Gesondert werden dabei nur Bauraum 1b, aufgrund der Nähe zur nördlich angrenzenden Nachbarbebauung, sowie Aufzugsschächte an Hauptgebäuden bzw. solche, die mit einer maßvollen Überfahrt die Dachfläche durchbrechen, geregelt. Für den Fall, dass zudem haustechnische Anlagen, etwa der Klimatechnik, erforderlich werden, kann die Stadt im Bereich der Dachfläche insoweit ausnahmsweise Anlagen von untergeordneter Größe und auch optisch zurückgenommener Art zulassen.

Für die Ermittlung der Höhenentwicklung sind die maßgeblichen unteren und oberen Bezugspunkte vorgegeben. Schematisch ist der Umgang mit diesen in der nachfolgenden Skizze dargestellt:



### 3. Bauweise

Der Geltungsbereich der 2. Änderung soll ebenso wie derjenige der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Förderung von Geschosswohnungsbau dienlich sein. Daher wird lediglich die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Stadt kennt die Umsetzungsabsichten der Baugenossenschaft, welche diese dem Stadtrat in Gestalt eines Masterplanes bereits aufgezeigt hat. Gleichwohl ist im Rahmen der Änderung klarstellend zu regeln, dass jedenfalls bezogen auf die nahe an die Grundstücksfläche der Frühlingstraße heranrückenden Bauräume 3 und 5 Vorbauten wie Balkons



und Loggien und deren etwaige Überdachungen sowie ebenerdige Terrassenflächen zum öffentlich nutzbaren Straßenraum eine auch dem Straßenbild zuträgliche und zugleich auch dem sozialen Wohnfrieden dienende Mindestabstand von 3 m aufzuweisen haben.

Einer gleichartigen Regelung für die südlichen Baugrenzen der Bauräume 7, 8, 9 und 10 bedarf es nicht, da dort ein Überschreiten der Baugrenzen durch das direkte Angrenzen der naturschutzfachlich herausgestellten und gesondert festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausnahmslos ausgeschlossen ist.

Für die von der Stadt geforderte Tiefgaragenlösung für den parkenden Verkehr wird durch ein eigenes Planzeichen festgesetzt, wo im Geltungsbereich diese Tiefgarage Umsetzung finden kann. Der Bereich des heutigen Straßengrundstücks der Frühlingstraße ist dabei einbezogen.

#### **4. Zahl der Wohneinheiten**

Die Stadt setzt im Bebauungsplan für jeden Bauraum die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden fest.

Sie will damit der im Geltungsbereich der 2. Änderung vorzufindenden besonderen städtebaulichen Situation gerecht werden. Zum einen berücksichtigt sie, dass durch die angemessene Nachverdichtung zur Schaffung neuen Wohnraums mittels der festgesetzten GRZ und GFZ die oberen Orientierungswerte des § 17 BauNVO für durch Wohnen bestimmte Bereiche erreicht werden. Insoweit ermöglicht die Stadt eine nennenswerte Wohnflächensteigerung, auch, um etwa Wohnraum für Familien mit Kindern oder auch Seniorenwohnen in Wohngruppen zu ermöglichen. Die Stadt will dem Entstehen einer hohen Zahl kleinteiliger Wohnapartmentstrukturen demgegenüber vorbauen und zugleich infrastrukturell dem Umstand gerecht werden, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung über durchschnittlich fassungsfähige Wohnstraßen an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist. Hieraus leitet die Stadt die städtebauliche Rechtfertigung ab, die Zahlung der Wohneinheiten auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu limitieren. Die Festsetzung berücksichtigt dabei bezogen auf die Bauräume 1a und 1b sowie 10 die kleinräumlich unterschiedlichen Baurechtsoptionen und den baulichen Bestand.

#### **5. Stellplätze**

Die privaten Stellplätze sind weit überwiegend in einer Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Diese Regelung soll den erhöhten Stellplatzbedarf durch Geschosswohnungen berücksichtigen und die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse durch möglichst unverbaute, für die Grünflächen- und Freizeitnutzung optimierter Bereiche auf den Baugrundstücken fördern. Der öffentliche Straßenraum und die privaten Freiflächen sollen, soweit wie möglich, von ruhendem bzw. oberirdischem Verkehr freigehalten werden. Auf den Baugrundstücken sollen oberirdisch nur die notwendigen Besucherstellplätze der Bauvorhaben errichtet werden dürfen, im Bereich des Straßenraums zudem ggf. einzelne der uneingeschränkten Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Stellplätze.

#### **6. Grünordnung**

In den im Bebauungsplan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist, jegliche bauliche Nutzung - unterirdisch, ebenerdig wie auch im darüber befindlichen Luftraum – ausgeschlossen. Eine randliche



Einfriedung sowie die gärtnerische Gestaltung und Pflege dieser Bereiche und die Errichtung von Spielgeräten sind jedoch für die Nutzung im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnens der Gemeinschaft der Mieter zulässig.

## **7. Bauliche Gestaltung**

Die abweichend von der städtischen Satzung zugelassenen Ansichtsflächen der Dreiecksgaube sind der zugelassenen Dachform in Kombination mit der maximal zulässigen Dachneigung sowie dem Umstand geschuldet, dass die Stadt zum Zwecke der Förderung neuen Wohnraums eine Wohnraumnutzung des Dachgeschosses der zulässigen Gebäude grundsätzlich unterstützen möchte.

## **8. Öffentliche Verkehrsfläche**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird und bleibt durch die öffentliche Straße Frühlingstraße erschlossen.

Es stehen Überlegungen im Raum, eine Unterbauung der Frühlingstraße durch die Tiefgarage der Baugrundstücke im Planungsumgriff zuzulassen. Dies kann z. B. durch dienstbarkeitsrechtliche Regelungen wie auch im Rahmen einer Grundstücksüberweisung, jeweils bezogen auf die Fl. Nr. 632/8 Gem. Friedberg, Umsetzung finden und bedarf jedenfalls vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern.

Die uneingeschränkte Festsetzung der Herzog-Wilhelm-Straße im Westen des Planungsumgriffs als öffentliche Straßenfläche betrifft dabei einen Straßenverlauf, der von diesen Überlegungen nicht betroffen ist. Die Festsetzung stellt die Bestandssituation klar und sichert die Erschließungsbelange der angrenzenden Wohngrundstücke bauplanungsrechtlich ab.

Die Festsetzung der Frühlingstraße als „Verkehrsfläche öffentlich gewidmet mit besonderer Zweckbestimmung“ stellt ihrerseits sicher, dass selbst im Falle vertraglicher Regelungen im vorgenannten Sinn die öffentliche Nutzbarkeit einer öffentlichen Straßenfläche im Bereich der Frühlingstraße im Sinne des Wohnquartiers insgesamt gewährleistet bleibt. Zugleich wird der Umsetzung eines modernen Verkehrsraumkonzepts im Rahmen einer verkehrsberuhigten Zone mit platzartigen und nichtlinearen Gestaltungen bzw. mit besonderer Betonung von Grünordnung und Aufenthaltsoffenheit auch im Verkehrsraum Flexibilität eingeräumt.

## **9. Baulicher Bestand**

Der Stadt ist bewusst, dass sie im Rahmen der 2. Änderung auch bauliche Bestandsnutzungen etwa in den Bauräumen 1a und 1b, 7, 8 und 9 überplant. Die dort ausgeübten, baurechtlich zugelassenen bzw. zulässigen Nutzungen werden durch die Festsetzungen der Bauleitplanung nicht berührt. Sie genießen Bestandsschutz. Zugleich wird schon im Rahmen der 2. Änderung eine einheitliche Steuerung der baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten des vorhandenen baulichen Bestands vorgenommen, um aus städtebaulicher Sicht notwendiger Weise künftigen baulichen Entwicklungen südlich und nördlich der Frühlingstraße ein einheitliches Gepräge sowie notwendige Begrenzungen vorzugeben.