



Beschlussvorlage 2022/368	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	19.01.2023	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 100 für das Gebiet nördlich der Joseph-Hohenbleicher-Straße/B300 in den Bereichen Konradinstraße, Dieselstraße und Gutenbergstraße in Friedberg - Empfehlung Aufstellungsbeschluss und Erlass Veränderungssperre -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat die **Aufstellung des Bebauungsplanes** Nr. 100 für das Gebiet nördlich der Joseph-Hohenbleicher-Straße/B300 in den Bereichen Konradinstraße, Dieselstraße und Gutenbergstraße in Friedberg.

Der **Geltungsbereich** ist im beiliegenden Lageplan vom 19.01.2023 (Anlage 3) stark umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat des Weiteren den Erlass einer **Veränderungssperre** für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Sicherung der Planung.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Vorberatung Empfehlung Bebauungsplan

27.01.2022 PSA (SV 2022/022)

A. Historie

Das im Dezember 2021 beantragte Bauvorhaben in der Dieselstraße 2 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten, 5 Garagen und 6 Stellplätzen wurde zuletzt im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 27.01.2022 (SV 2022/022) behandelt, folgender Beschluss wurde gefasst:

„Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Bauvorhaben nicht zu. Es sind maximal 5 Wohneinheiten am Standort vertretbar. Für den Fall, dass der Bauherr nicht freiwillig reduziert, wird dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen.“

B. Anlass der heutigen Behandlung

Der Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 27.01.2022 wurde dem Bauherrn am 07.02.2022 mitgeteilt. Im Rahmen eines Telefonates mit der Baureferentin Frau Sedlmair am 26.04.2022 fragte der Bauherr an, ob für 8 Wohneinheiten eine Aussicht auf Genehmigung bestehe. Dies wurde von Frau Sedlmair verneint und mitgeteilt, dass das Vorhaben bei mehr als 5 Wohneinheiten erneut im Gremium behandelt werde.

Am 11.10.2022 wurde sodann eine Umplanung mit 7 Wohneinheiten vorgelegt (s. Anlagen 1 und 2). Eine abschließende Beurteilung des Vorhabens konnte noch nicht erfolgen, da Unterlagen, insbesondere eine schalltechnische Untersuchung, noch nachgereicht werden müssen. Insbesondere für die in das Dach eingreifenden Balkone und Dachaustritte muss außerdem eine Abweichung von der Gaubensatzung ausgeschlossen werden, demnach werden also Umplanungen nötig. Hierfür möchte der Bauherr jedoch die Entscheidung des Gremiums abwarten, ob eine Genehmigung mit 7 Wohneinheiten in Aussicht gestellt werden kann. Er hat daher auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet.

C. Bauplanungsrechtliche Überlegungen

Das Baugrundstück Dieselstraße 2 liegt innerhalb eines relativ großen und relativ homogen bebauten Siedlungsbereich nahe der Innenstadt. Siedlungsprägend sind die relativ großen Gärten und eine noch überwiegende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus der Entstehungszeit der Siedlung.

Es bestehen jedoch auch kleinere Mehrfamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser, die zumeist später und auf geteilten Grundstücken errichtet wurden. Diese weisen eine größere bauliche Dichte auf und sind für das bestehende Baurecht entscheidend. Mit der gegenwärtig entstehenden Neubebauung an der Ecke Aichacher Straße / Konradinstraße kommt eine



Bebauung hinzu, die eine noch erheblich höhere Dichte aufweist und den östlichen Bereich des Quartiers prägen wird.

Wenn für den Bereich rund um die Dieselstraße 2 eine städtebauliche Ordnung bauleitplanerisch herbeigeführt werden soll, muss dies logischerweise für den siedlungstypologisch zusammenhängenden Bereich südlich der bereits beplanten Bereiche und nördlich der baurechtlich trennenden B 300 (Joseph-Hohenblecher-Straße) erfolgen. Der Bereich der gegenwärtig entstehenden Neubebauung an der Ecke Aichacher Straße / Konradinstraße kann ausgenommen bleiben, da hier eine weitere Nachverdichtung nach § 34 BauGB nicht mehr möglich sein wird. Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst rund 5,2 Hektar und ist in den Anlagen 3 und 4 dargestellt. Anlage 4 zeigt auch die angrenzenden Bebauungspläne.

Städtebauliche und freiraumplanerische Ziele einer Bauleitplanung sind wie folgt:

- Steuerung der Nachverdichtung
- Sicherung und Erhalt der vorherrschenden Gartenstrukturen
- Regelung einer verträglichen baulichen Dichte
- Regelung einer verträglichen Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten
- Begrenzung der Flächenanteile für oberirdische Stellplätze, Garagen und Zufahrten
- Ordnung der Verkehrsverhältnisse
- verkehrsgerechter Ausbau der Verkehrsanlagen
- Aufnahme von Regelungen zum klimagerechten Bauen und zur ökologisch sinnvollen Anlage der Freiflächen
- Aufnahme von Regelungen zur Gestaltung der Gebäude, Freianlagen, Einfriedungen

Will man das bestehende Baurecht steuern, bedingt dies allerdings leider ein bauleitplanerisch und entschädigungsrechtlich komplexes Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan mit verhältnismäßig großem Geltungsbereich und zahlreichen Eigentümern sowie den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung.

Es wären treffende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Freiflächenenerhalt für ein leider nicht durchgängig homogenes Gebiet zu entwickeln. Dabei besteht die Gefahr von Schadensersatzansprüchen im Falle des Einschränkens bestehenden Baurechtes. Weitere Konfliktpotentiale bestehen im Bereich Verkehr sowie zur Lösung bestehender Immissionsschutzprobleme insbesondere entlang der B300.

Sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes (ohne festgesetzten Gebietscharakter und wenigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, alle nicht geregelten Parameter sind dann im Rahmen des Bauantrages gem. § 34 BauGB zu bewerten) sowie die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das beschleunigte Verfahren verzichtet auf die sonst nötige Umweltprüfung, setzt hierfür jedoch voraus, dass der Bebauungsplan im Gesamten weniger als 20.000 m² Grundfläche zulässt. Sollte sich im Planungsprozess herausstellen, dass die Grundfläche > als 20.000 m² groß ist, muss zusätzlich eine überschlägige Prüfung, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan entstehen (Vorprüfung des Einzelfalls), angestellt werden. Sollte diese Prüfung zu einem negativen Ergebnis kommen, müsste dann in das Regelverfahren gewechselt werden.



Es wird sich somit um ein äußerst aufwändiges und im Rahmen der Veränderungssperre zugleich hoch priorisiert durchzuführendes Verfahren handeln. Dieses Verfahren wird erneut kein Baurecht generieren, sondern nur Bestehendes steuern. Die Kosten für die Erstellung der Planunterlagen, der Gutachten und der rechtlichen Beratung sind durch die die Stadt zu tragen.

Anlagen:

1. Bauantrag (Plandatum Sept. 2022) – Seitenansichten
2. Bauantrag (Plandatum Sept. 2022) – Grundrisse
3. Entwurf Geltungsbereich Bebauungsplan
4. Entwurf Geltungsbereich Bebauungsplan mit Luftbild und angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen