



|  |               |                       |
|--|---------------|-----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br><b>2023/001</b> | Referat       | Baureferat            |
|  | Abteilung     | Abt. 32, Stadtplanung |
|  | Verfasser(in) |                       |

|                 |                   |                       |
|-----------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Gremium</b>  | <b>Termin</b>     | <b>Vorlagenstatus</b> |
| <b>Stadtrat</b> | <b>26.01.2023</b> | <b>öffentlich</b>     |

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für das Gebiet nördlich der Joseph-Hohenbleicher-Straße/B300 in den Bereichen Konradinstraße, Dieselstraße und Gutenbergstraße in Friedberg im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) 1069/2, 1069/3, 1069/12, 1069/13, 1070/0 TF, 1071/0, 1071/4, 1071/5, 1071/6, 1071/11, 1071/12, 1071/13, 1071/14, 1071/16, 1071/17, 1071/18, 1071/19, 1071/20, 1071/21, 1071/24, 1071/25, 1071/30, 1071/31, 1071/32, 1071/33, 1071/34, 1071/35, 1071/36, 1071/37, 1071/38, 1071/57, 1071/59, 1071/60, 1071/61, 1071/62, 1071/63, 1071/64, 1071/65, 1071/66, 1071/67, 1071/68, 1071/69, 1071/70, 1071/71, 1071/73, 1071/74, 1071/76, 1071/77, 1071/78, 1071/79, 1071/80, 1071/84, 1071/85, 1071/87, 1071/88, 1071/90, 1071/92, 1071/98, 1071/101, 1071/102, 1071/103, 1071/104, 1071/105, 1071/108, 1071/114, 1072 (TF), 1073/4 (TF), 1077/2, 1077/3, 1077/9, 1078/1, 1078/2, 1078/3 der Gemarkung Friedberg. Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan vom 19.01.2023 (Anlage 3) stark umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Aufplanung erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 100 für das Gebiet nördlich der Joseph-Hohenbleicher-Straße/B300 in den Bereichen Konradinstraße, Dieselstraße und Gutenbergstraße in Friedberg“ und verfolgt nachstehende Planungsziele:

- 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

|                  |                           |                             |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>anwesend:</b> | <b>für den Beschluss:</b> | <b>gegen den Beschluss:</b> |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|



- Aufnahme von Regelungen zur Gestaltung der Gebäude, Freianlagen, Einfriedungen

2. Der Stadtrat beschließt das Bauleitplanverfahren in Kategorie 1, Listenplatz 3 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung (Anlage 2 nö) einzuordnen.



## Sachverhalt:

### Bisheriger Verfahrensverlauf:

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Vorberatung Empfehlung Bebauungsplan                      | 27.01.2022 PSA (SV 2022/022) |
| Empfehlungsbeschluss Bebauungsplan und Veränderungssperre | 19.01.2023 PSA (SV 2022/368) |

---

## A. Historie

Das im Dezember 2021 beantragte Bauvorhaben in der Dieselstraße 2 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses nun reduziert auf 7 Wohneinheiten wurde zuletzt im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 19.01.2023 (SV 2022/368) behandelt. Die Ladung des heutigen TOPs erfolgte einen Tag vor dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss, der Beschlussvorschlag dort lautete:

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

## B. 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-Hohenbleicher-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.

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.

Aufgrund der Dringlichkeit des Verfahrens, ausgelöst durch die zu erlassende Veränderungssperre, empfiehlt die Verwaltung das Bauleitplanverfahren in Kategorie 1, Listenplatz 3 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung (Anlage 2 nö) einzuordnen. Die darauf folgenden Verfahren steigen demnach um einen Rang in der Liste ab.

### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 100 (26.01.2023)
2. Priorisierungsliste Bauleitplanung (nö)