



Beschlussvorlage 2023/068	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2023	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet "Am Stefananger" / 3. Änderung
- Vorberatung -**

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Einleitung eines **3. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet „Am Stefananger“ in Friedberg** im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) 669/1, 669/2, 669/3, 669/4, 669/5 (TF), 669/6 (TF), 669/7, 673, 673/3, 673/4, 673/2 (TF), 673/1, 680/27 (TF), 685, 685/2, 685/4, 686 (TF), 686/1, 686/2, 695, 696, 697, 697/1, 697/2, 698, 698/2, 698/4, 698/5, 698/6, 698/7, 698/8, 699, 699/1 und 699/2 der Gemarkung Friedberg.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan vom 09.03.2023 (Anlage 1) stark umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Bebauungsplanänderung verfolgt nachstehende Planungsziele:

- Steuerung der Nachverdichtung bzgl. der Baufenster
- Regelung einer verträglichen baulichen Dichte

2. Es wird empfohlen das Bauleitplanverfahren in Kategorie 4, Listenplatz 29 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung (Anlage 5 nö) einzuordnen.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf

Diskussion weiteres Vorgehen
& Empf. Änderungsverfahren

02.07.2019 PUA (SV2019/236 – nö)

Vorberatung Anträge auf
Bauleitplanung (nö)

29.09.2022 PSE (SV 2022/073 - nö)

a) Flurnr. 685

Nachdem die 2. Änderung des Bebauungsplanes 2018 in Kraft trat, wurde vom Rechtsbeistand der Eigentümerin eine Rüge (Abwägungsmangel bzgl. **Gleichbehandlung**) sowie ein **Normenkontrollantrag** eingereicht. Die Forderung beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Baufensters und die Ergänzung eines **weiteren Baufensters** im südlichen Grundstücksbereich (s. Entwurfsskizze Anlage 3). Daraufhin wurde 2019 die Empfehlung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen (SV 2019/236). Der Normenkontrollantrag wurde aufgrund dieses Ausblicks ruhend gestellt. Die Einleitung des Änderungsverfahrens erfolgte jedoch noch nicht.

b) Flurnr. 669/2 & Flurnr. 669/1

Die Flurnr. 669/2 liegt ebenfalls im Geltungsbereich der 2. Änd. des Bebauungsplanes. Hierfür stellten die Eigentümer mit Schreiben vom 31.01.2022 einen Antrag auf Bebauungsplanänderung, um die **Bestandsbebauung zu legalisieren**. Sowohl in ihrem als auch im Gebäude des Nachbarn sind **mehr als zwei Wohneinheiten enthalten**. Sowohl die 2. Änderung als auch der ursprüngliche Bebauungsplan (1967) setzen jedoch **nur zwei Wohnungen pro Gebäude als max. zulässig** fest. Auf Grundlage einer aus dem **Baulandmobilisierungsgesetz** resultierenden Rechtsverordnung besteht zwischenzeitlich jedoch die Möglichkeit erleichtert Befreiungen von Bebauungsplanfestsetzungen zu Gunsten des Wohnungsbaus erteilen zu können. Somit sollte aus Sicht der Verwaltung die Anzahl max. zulässiger Wohneinheiten bei einer Bebauungsplanänderung im Vergleich zum bisher rechtskräftigen nicht neu diskutiert werden. Die Genehmigungsfähigkeit wurde den Betroffenen bereits kommuniziert.

c) Flurnr. 697 & 697/1

Auch diese beiden genannten Flurnummern befinden sich im Geltungsbereich der 2. Änderung und gehören einer Eigentümergemeinschaft. Bereits im Verfahren der 2. Änderung wurde im Rahmen von Stellungnahmen und Gesprächen von den Eigentümern eine **Ausweitung des Baurechts (u.a. Vergrößerung Baufenster) angestrebt**. Diesem Wunsch wurde nicht



nachgekommen, als Begründung wurde in der Abwägung erläutert, dass das Ziel der Bebauungsplanänderung sei, eine gebietstypische Erweiterung und Verdichtung der vorhandenen Baustruktur zu erhalten. Dies wurde durch das erstmalige Einfügen von zusätzlichen Baufenstern auf diesen und die weiteren östlich an die Straße Am Stefananger angrenzenden Flurnummern erreicht (s. Anlage 2). Zuvor bestand zwischen Straße und Bestandsgebäuden gar kein Baurecht.

Im September 2022 ging nun ein **Vorbescheidsantrag** (V-2022/012) der Eigentümergemeinschaft ein, mit der Frage, ob für die Errichtung von zwei Einzelhäusern mit zwei Garagen und zwei Stellplätzen von den festgesetzten Baugrenzen befreit werden könne.

Das Bauvorhaben ist in der aktuell angefragten Form nicht genehmigungsfähig, auch nicht auf der Basis erleichterter Befreiungen durch das Baulandmobilisierungsgesetz. Seit der im Jahre 2018 abgeschlossenen 2. Bebauungsplanänderung hat der Wohnungsdruck weiter zugenommen. Daher kann die damalige Bewertung nochmals überdacht werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Von Seiten des Rechtsbeistandes wurde keine besondere Dringlichkeit angemeldet, dennoch sollte die Aufnahme des Verfahrens aufgrund der nur ruhenden Klage nicht dauerhaft aufgeschoben und der Änderungsbeschluss gefasst werden.

Der Änderungsbereich wurde größer gefasst als nur um den Bereich des Grundstücks der Klägerin, um die Größe und Lage der Baufenster der benachbarten Grundstücke anpassen zu können. Der Vorschlag des Geltungsbereiches umfasst den gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans. Die Verwaltung empfiehlt jedoch die weiteren rechtskräftigen Festsetzungen zu den Kubaturen in diesem Fall nicht zu ändern, da hier § 31 (3) BauGB (erleichterte Erteilung von Befreiungen zu Gunsten des Wohnungsbaus) angewandt werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt Kategorie 4, Rangnr. 29 in der Priorisierungsliste.

Anlagen:

1. Entwurf Geltungsbereich BP 13, 3. Änd. (09.03.2023)
2. Ausschnitt rechtskräftiger BP 13, 2. Änd.
3. Skizze Planungswunsch Flurnr. 685
4. Plan Vorbescheidsantrag Flurnr. 697/1+2
5. Priorisierungsliste (nö)