



Beschlussvorlage 2023/143	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	04.05.2023	öffentlich

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gebiet zwischen der Wiffertshauer Straße und der Singerstraße, westlich der Asamstraße in Friedberg - Empfehlung abschnittsweise Aufplanung -

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat die **Aufhebung des Beschlusses Nr. 2023/067 vom 02.03.2023 (Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 101 für das Gebiet zwischen der Wiffertshauer Straße und der Singerstraße, westlich der Asamstraße in Friedberg - Aufstellungsbeschluss -)**.

2. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat die **Aufstellung des „Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 101 a** für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße und westlich der Bebauung entlang der Pater-Alfred-Maier-Straße in Friedberg“.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) 876 (TF), 888/5 (TF) und 888/2 (TF) der Gemarkung Friedberg.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan vom 04.05.2023 (Anlage 1, schwarze Linie) stark umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Es wird empfohlen das Bauleitplanverfahren in **Kategorie 1, Listenplatz 3 der Priorisierungsliste** der Bauleitplanung (Anlage 3 nö) einzuordnen.

3. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat die **Aufstellung des „Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 101 b** für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, östlich des Philipp-Happacher-Wegs und nördlich der Singerstraße in Friedberg“

Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) 874 (TF), 875/6 (TF), 876 (TF), 876/1, 876/2, 888/5 (TF) und 888/2 (TF) der Gemarkung Friedberg.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan vom 04.05.2023 (Anlage 1, rote Linie) stark umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Verwaltung wird ermächtigt nach weiterer Prüfung dem Stadtrat auch einen Geltungsbereich vorzulegen, der neben den genannten Flurnummern auch die nur geringfügig bebauten

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

Vorlagennummer: 2023/143



Grundstücke östlich des aktuellen Plangebietes mit den Flurnummern 875, 875/2, 875/3, 875/4, 875/8 und 875/19, Gemarkung Friedberg umfasst.

Es wird empfohlen das Bauleitplanverfahren in **Kategorie 3, Listenplatz 11 der Priorisierungsliste** der Bauleitplanung (Anlage 3 nö) einzuordnen.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Vorberatung Anträge auf Bauleitplanung (nö)	29.09.2022 PSE (SV 2022/073 - nö)
Anträge auf BLP – Vorstellung Sachverhalte	02.03.2023 STR (SV 2023/014)
Aufstellungsbeschluss BP 101	02.03.2023 STR (SV 2023/067)

Der **Stadtrat** hatte in seiner **Sitzung am 02.03.2023** (SV 2023/067) den **Aufstellungsbeschluss** für einen Bebauungsplan für das **g e s a m t e Areal** der ehem. Vinzenz-Pallotti-Schule inkl. des Jugendverkehrsübungsplatzes gefasst.

Der Neubau der Vinzenz-Pallotti-Schule an einem neuen Standort sollte perspektivisch die Umnutzung des aktuellen Geländes in Wohnbauland ermöglichen. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Landkreises Aichach-Friedberg.

Nachdem zwischenzeitlich jedoch vorgesehen ist, dass in das ehem. Schulgebäude eine Zwischennutzung einzieht (Bauantrag liegt der Abteilung Bauordnung im Entwurf bereits vor), **verzögert sich der Abriss der Bestandsgebäude** und -anlagen. Des Weiteren ist derzeit **noch unklar ob bzw. wann die Jugendverkehrsschule an einen neuen Standort umziehen wird**, da hier bereits eine der beteiligten Kommunen schriftlich angekündigt hat ihre notwendige Zustimmung hierfür zu verweigern.

Grundsätzlich besteht für die gesamte Fläche ein Planungserfordernis, um die Nachnutzung als Wohnfläche sinnvoll zu steuern und zu gestalten. **Aufgrund der oben genannten Verzögerung schlägt die Verwaltung jedoch vor, den Bereich basierend auf einem Gesamtkonzept in zwei Abschnitten mit Bebauungsplänen aufzuplanen:**

In Friedberg werden **dringend zusätzliche Wohneinheiten benötigt**. Aufgrund der Lage zwischen den Metropolen Augsburg und München im Verdichtungsraum Augsburg ist die Stadt Friedberg einem starken Siedlungsdruck ausgesetzt. Der Bodenrichtwert ist zwischen den Jahren 2018 und 2022 in der Kernstadt etwa um ein Drittel, in Stadtteilen teilweise um mehr das Doppelte gestiegen. Die hohe Immobiliennachfrage führte auch in Friedberg zu einem rasanten Anstieg der Immobilienpreise. Die enorme Nachfrage nach Wohnraum zeigen auch die Anfragen beim Finanzreferat der Stadt für Wohnbaugrundstücke im Einheimischenmodell. So liegen der Stadtverwaltung etwa 800 Vormerkungen zur Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke vor. Die Wohnungsknappheit wird auch durch die Bestimmung der Stadt Friedberg als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. der Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau) vom 06. September 2022 verdeutlicht.

Auch vom Landesamt für Statistik wird für die Stadt Friedberg in den nächsten Jahren ein weiterhin positives Bevölkerungswachstum prognostiziert. **Um ausreichende Entwicklungsflächen gewährleisten zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB) und gleichzeitig den**



Flächenverbrauch auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB), bedarf es unter Anderem einer ausgewogenen Entwicklung von bestehenden Innentwicklungspotenzialen mit guter Anbindung, welche auch eine verdichtete Bauweise ermöglichen.

Im Bereich der Friedberger Kernstadt ist die Ausweisung weiterer Flächen zwar geplant, diese sind jedoch entweder verhältnismäßig klein (BP 95 östl. und westl. der Ach) oder aufgrund ihrer Komplexität noch nicht in absehbarer Zeit umsetzbar (Fläche Wasserturm). Neben dem Bebauungsplan 55b (nördlich Anton-Heinle-Str.) – welcher im Übrigen gegenüber dem Gesamtareal Vinzenz-Palotti alt durch das Gremium nachrangig priorisiert wurde - ist daher das **Areal der ehem. Vinzenz-Palotti-Schule ein wichtiger Standort zur baldigen Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Kernstadt**, auch weil die nötige Infrastruktur zur Einbindung in den Siedlungsbereich weitestgehend bereits vorhanden ist.

Um die zeitlichen Auswirkungen durch die oben geschilderten Verzögerungen und Abstimmungsbedarfe/ Unsicherheiten für die Wohnraumschaffung zu begrenzen, wird daher vorgeschlagen das Verfahren für den **nördlichen Teilbereich** (s. Anlage 1) als **Bebauungsplan Nr. 101 a bereits jetzt zu beginnen**.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann dann der **südliche Teilbereich** mit einem **Bebauungsplan Nr. 101 b** versehen werden. Für den Teilbereich Nr. 101 b ist zudem zu prüfen, ob die östlich angrenzenden und nur geringfügig bebauten Grundstücke (875, 875/2, 875/3, 875/4, 875/8 und 875/19, Gemarkung Friedberg) in den Geltungsbereich aufgenommen werden, da auch hier ein Steuerungsbedürfnis – insbesondere in Hinblick auf die Entwicklung des Vinzenz-Palotti-Areals – absehbar zu sein scheint. Dies wird das Verfahren ggf. weiter ausweiten und verlängern.

Zusammenfassend werden demnach nachstehende **Planungsziele** für das gesamte Gebiet verfolgt:

- Zeitnahe Schaffung von Wohnraum in der Kernstadt
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Schaffung von Wohnbauflächen, insbesondere auch sozialgeförderten Wohnungsbau
- Steuerung der Nachnutzung und Nachverdichtung
- 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

Erste Planungsüberlegungen zum notwendigen Gesamtkonzept für das Areal insgesamt können Anlage 2 entnommen werden. Im weiteren Prozess werden vorausgesetzt der zeitlichen Möglichkeit die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und auch die eines potentiellen Planungswettbewerbes des Landkreises berücksichtigt.

Vorlagennummer: 2023/143



Anlagen:

1. Entwurf Geltungsbereich BP Nr. 101 a und Nr. 101 b (04.05.2023)
2. Skizze mögliche Planung
3. Priorisierungsliste Bauleitplanung (nö)