



Beschlussvorlage 2024/044	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	22.02.2024	öffentlich

Antrag CSU/ FDP Fraktion auf Bebauungsplanaufstellung anlässlich des Bauvorhabens V - 2023/007, Haberskircher Str. 25, Stätzling (neue Planunterlagen) - erneute Beratung im Anschluss an PSE vom 30.1.2024

Beschlussvorschlag:

- I. Dem Antrag der CSU/ FDP Fraktion vom 11.10.2023, anlässlich des Vorhabens V - 2023/007 (neue Planunterlagen vom 18.1.2024) einen Bebauungsplan aufzustellen, wird stattgegeben.
- II. Folgende(s) Planungsziel(e) werden verfolgt: < zu ergänzen nach Diskussion>.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur nächsten Stadtratssitzung einen Beschlussvorschlag für einen Aufstellungsbeschluss mit geeignetem Umgriff zu erarbeiten und vorzulegen.
- IV. Zur Sicherung der Planung Ziffer III. ist ein Beschlussvorschlag für eine Veränderungssperre durch die Verwaltung zu erarbeiten und ebenfalls in der nächsten Sitzung vorzulegen.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Bekanntmachung Bauvoranfrage	26.09.2023 PSE
Antrag Bebauungsplanaufstellung	(SV 2023/374) 26.10.2023 PSE – zurückgestellt 28.11.2023 PSE – zurückgestellt 12.12.2023 STR – zurückgestellt
Antrag Bebauungsplanaufstellung Vorstellung neuer Pläne	30.01.2024 PSE (SV 2024/001)

Am 30.01.2024 wurde dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss (SV 2024/001) nach Diskussion folgender Beschlussvorschlag unterbreitet:

„Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dem Antrag der CSU/ FDP Fraktion vom 11.10.2023 stattzugeben und anlässlich des Bauvorhabens V -2023/007 (neue Planunterlagen vom 18.1.2024) einen Bebauungsplan aufzustellen.“

Dieser wurde mit 4 zu 8 Stimmen abgelehnt. Da aber kommunalrechtlich nur der Stadtrat über die Aufstellung eines Bebauungsplanes entscheiden kann, ist der Antrag dort erneut vorzulegen.

Folgende Sitzungsvorlage wurde dem PSE vorgestellt (SV 2024/001):

Der Antrag auf Vorbescheid Az. V -2023/007 der [REDACTED] ging bei der Stadt Friedberg am 26.06.2023 ein.

Nach einer ersten Vorstellung der Planung durch die Verwaltung im PSE September, beantragte die CSU-Fraktion mit Schreiben vom 11.10.2023 die erneute Behandlung der Bauvoranfrage (V -2023/007, Haberskircher Str. 25, Stätzling) im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss, hilfsweise die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Anlage 1). Auch die SPD Fraktion äußerte damals per Email den Wunsch nach erneuter Vorstellung. Da nach der aktuell gültigen Geschäftsordnung des Stadtrates die beschlussmäßige Behandlung von Bauanträgen nur noch in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans rechtlich zulässig ist, wurde mit der Sitzungsvorlage dem Hilfsantrag der CSU entsprochen.

Das Vorhaben war in den Sitzungen 10/2023 und 11/2023 aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde noch nicht entscheidungsreif, in der Sitzung vom Dezember wurde es sodann zurückgestellt, da es nach gesetzlichen Vorschriften (Nichteinhaltung Abstandsflächen) nicht genehmigungsfähig war.



Im Nachgang zur Sitzung wurden die Planungen überarbeitet und erneut eingereicht. Dieser Sitzungsvorlage liegen die jetzt aktuellen Planungen zugrunde. Folgende Parameter haben sich verändert:

	Alte Planung (Stand 12.12.23)	Neue Planung
Grundfläche max.	340 m ²	370 m ²
Grundfläche gesamt.	1.535 m ²	1.347 m ²
Geschossfläche gesamt	4.605 m ²	4.041 m ²
Zahl der Wohneinheiten	47	45
Anzahl der Gebäude	5	4

Genehmigungsfähigkeit Antrag auf Vorbescheid (Stellungnahme Genehmigungsbehörde)

Der Antrag auf Vorbescheid ist auf Basis der zu prüfenden Fragen mit Ja zu beantworten.

Insbesondere sind nunmehr die Abstandsflächen eingehalten.

Auch die zunächst geforderten Änderungen der Verwaltung betreffend die Dachaufbauten und Reduzierung der Firsthöhe wurden umgesetzt.

Die fachbehördlichen Stellungnahmen beinhalten lediglich unterschiedliche Hinweise, die zum Teil erst im Baugenehmigungsverfahren relevant werden (z.B. Artenschutz, Umgang mit wild abfließendem Wasser bzw. Vorsorge gegen Regenereignisse als Erschließungsbestandteil derzeit nicht abfragt). Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle ist weiterhin noch ausstehend, betrifft aber hauptsächlich Fragen, die nicht Gegenstand des Vorbescheides sind.

In bauplanungsrechtlicher Hinsicht werden die Bauflächen nach § 34 BauGB beurteilt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich die Firsthöhe nun in die nähere Umgebung ein. Im Übrigen, insbes. hinsichtlich der Grundfläche und Wandhöhe fügt sich das Vorhaben weiterhin, trotz der geänderten Grundfläche von max. 340 je Gebäude m² auf 370 je Gebäude m² ein, da sich die entsprechenden Bezugsfälle in der Haberskircher Straße 13/15/15a finden. Auch landwirtschaftliche Gebäude bestimmen nach der Rspr. des BayVGH hinsichtlich des Einfügens nach § 34 BauGB das Maß der näheren Umgebung mit.

Potentieller Bebauungsplan/Weiteres Vorgehen (Stellungnahme Abt. 32)

Wie eingangs bereits geschildert hat das Gremium darüber zu befinden, ob ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll anlässlich der Voranfrage und wenn ja mit welchen Planungszielen.



Die im Zusammenhang mit der Voranfrage irgendwie relevanten Fakten sind zahlreich, jedoch meist nicht Gegenstand der heutigen Entscheidung die das Gremium treffen kann. **Die Verwaltung bittet daher, sich auf die bauplanungsrechtlichen Kriterien zu konzentrieren, insbesondere Größe und Zahl der Baukörper und die dadurch realisierten Wohneinheiten. Sollte das Gremium hierauf einwirken wollen, muss es definitiv einen Bebauungsplan wählen. Da hierfür aber konkrete Planungsziele formuliert werden müssen, sollten Ansätze aus der heutigen Diskussion hervorgehen, um der Verwaltung die anschließende Ausarbeitung zu ermöglichen.** Hierbei würden auch die in Stätzling bereits vorhandenen Zahlen an Wohneinheiten je Gebäude in den Blick genommen werden. Außerdem müsste relativ tiefgehend das bestehende maximale Baurecht auf dem Grundstück ermittelt werden, um über die weitere Bauleitplanung zu entscheiden.

Des Weiteren sollte gegebenenfalls auch über einen potentiellen Geltungsbereich gesprochen werden. In Stätzling befinden sich einige weitere große Hofstellen, die in einer künftigen Entwicklung ähnliches Potential versprechen lassen, wie der hier vorliegende Bereich. Es ist demnach die Frage zu stellen, ob das Bedürfnis einer Steuerung dann nicht auch dort gegeben ist, was zu einem „Ortsmittebebauungsplan“ ähnlich dem abgeschlossenen BP Nr. 13 in Derching führen dürfte.

Sollte es zu einem Bebauungsplanverfahren kommen, obwohl die Bauvoranfrage genehmigungsfähig ist, **empfiehlt die Verwaltung zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre zu erlassen. Dadurch entstehen (erneut) spürbare Folgen für die Zeitschienen anderer bereits begonnener Bauleitplanverfahren, da die Priorisierung entsprechend hoch erfolgen muss wegen der maximalen Geltungsdauer der Veränderungssperre. Der Aufwand vergrößert sich u.U. weiter je nach Größe des Umgriffs.**

Diese Investition an Kapazität ist gut zu überdenken und mit dem Nutzen abzuwägen. Eine Entscheidung hat das Gremium zu treffen. In die Entscheidung einbezogen werden kann Folgendes:

Ortsgestalterische bzw. städtebauliche Beurteilung von Bauvoranfrage bzw. Bauleitplanung (Stellungnahme Stadtbaumeister)

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft und die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum führen in Stätzling, wie allerorten zu Nachverdichtungsbestrebungen in Form von Geschosswohnungsbau. Dies zeigt der eingegangene Antrag eindrücklich.

Der nördliche Bereich von Stätzling ist sowohl von Einfamilienhäusern als auch den baulichen Großkörpern von landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Das zu überplanende Grundstück ist aktuell mit drei in Ost-West-Richtung orientierten Gebäuden – einer Mischung aus Wohnnutzung und Nebengebäuden – mit je einer Gesamtlänge zwischen ca. 30 und 40 Metern bebaut. Das Grundstück steigt nach Norden hin leicht an und wird im Norden und Osten von einem Steilhang begrenzt. Die vorherrschende Dachform im näheren Umfeld ist das Satteldach. Vereinzelt sind an den Wohnhäusern Zwerchgiebel zu finden.

Alle Gebäude werden mit einem flach geneigten Satteldach mit ca. 35° geplant. Es sollen zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss realisiert werden. Die beiden südlichen Baukörper greifen die



Taufständigkeit der Gebäude entlang des nördlichen Bereiches der Haberskircher Straße auf, die auch im Bestand vorhanden ist. Je Baukörper wird pro Traufseite ein Zwerchgiebel ausgebildet.

Die Gebäude werden so im Hang angeordnet, dass die nördlichen drei Baukörper auf eine Tiefgarage gebaut werden. Der Höhenunterschied zwischen den nördlichsten und dem südlichen Haus betragen so ca. 3 Meter. Aufgrund der vorhandenen Hanglage ist diese Situierung als verträglich einzustufen und führt nicht zu einer übermäßigen Erhöhung im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden.

Die **Aufstellung eines Bebauungsplanes**, um die Nachverdichtung wesentlich zu beschränken und eine geordnete städtebauliche Struktur herbeizuführen, scheint in der gegebenen Ortslage aussichtslos, da kaum klare städtebauliche Strukturen vorhanden sind und auf einigen Grundstücken bereits ein sehr hohes Maß an baulicher Nutzung vorherrscht.

Die **Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes, wie vereinzelt anklang**, mit dem Ziel nur auf dem Grundstück des aktuellen Bauvorhabens geförderten Wohnraum zu schaffen, wird im Sinne einer zumindest politisch gebotenen Gleichbehandlung kritisch gesehen, zumal die Stadt bei ihren übrigen Bauleitplanverfahren auf derlei Vorgaben verzichtet. Sollte die Stadt ernsthaft im Stadtgebiet die Wohnraumversorgung mit geförderten Wohnungen anstreben, wäre zunächst eine gesamtstädtische Strategie und alsdann eine sachgerechte Umsetzung auf Teilflächen in mehreren Bebauungsplangebieten zu beschließen.

Die Planung fügt sich **in das Ortsbild von Stätzling nicht nur rechtlich, sondern auch gestalterisch grundsätzlich ein**, obwohl der Gebäudetypus des Mehrfamilienhauses für diese Lage neu ist. Die geplanten Gebäude greifen die Gestaltung der bestehenden Wohngebäude auf und kombinieren sie mit der der landwirtschaftlichen Hofstellen.

Die **Planung einer Tiefgarage**, zumal mit Zufahrt von der Haberskircher Straße, wird sehr befürwortend gesehen, da hierdurch statt oberirdischen Parkplätze deutlich attraktivere Freiflächen entstehen. Zur Entschärfung der steilen Hangböschungen wird die geplante Teilanfällung des Geländes befürwortend gesehen.

In Zeiten des landwirtschaftlichen Strukturwandels und den damit einhergehenden Veränderungen ebendieser Bausubstanz bei gleichzeitig hohem Wohnungsdruck sind Orte wie Stätzling mit der Frage der Entwicklung ihres Ortsbildes konfrontiert. Die eingereichte Bauvoranfrage schafft diesen Spagat und auch die verträgliche Integration der Gebäude in den Hang in Kombination mit der unterirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Dies ermöglicht eine höherwertige Gestaltung der Freiflächen und trägt so der dörflichen Lage Rechnung.

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen (s.o.) wird die geplante Bebauung, bestehend aus kleineren dorfgerecht gestalteten Mehrparteienhäusern mit Satteldach, befürwortend gesehen.

Die mit dem Vorhaben neu entstehenden Wohnungen werden in der Ortslage sicherlich dringend benötigt.



Fazit (Stellungnahme Baureferentin)

Das Baureferat rät von einer baurechtssteuernden Bauleitplanung aus den genannten Gründen ab.

Soweit eine rechtlich noch näher zu prüfende, aber aller Voraussicht nach zulässige Festsetzung von sozialem Wohnraum unter Beibehaltung der jetzigen eingereichten Kubaturen mittels Bebauungsplan angestrebt wird, gilt es zu bedenken, dass dies mit einer (politischen) Gleichbehandlung der Bauwerber ohne übergreifende Strategie nicht in Einklang steht. Eine detaillierte rechtliche Prüfung wäre dem Verfahren vorbehalten.

Anlagen:

- 1 Lageplan und Schrägluftbild mit Bezugsfall
- 2 Pläne Vorhaben Stand STR 12/23 und Stand heute