



Beschlussvorlage 2024/071	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	12.03.2024	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling in Verlängerung der Beilinger Straße, 1. Änderung und Erweiterung
- Entwurfsanerkennung für die frühzeitige Beteiligung -**

Beschlussvorschlag:

Der vom Planungsbüro Kling Consult gefertigte Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling in Verlängerung der Beilinger Straße, 1. Änderung und Erweiterung vom 12.03.2024 mit den textlichen Festsetzungen vom 12.03.2024 und der Begründung vom 12.03.2023 wird anerkannt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Entwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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



Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Aufstellung
eines Beb.Planes

25.01.2018 PUA (2018/015)

[REDACTED]

[REDACTED]

Diskussion Geltungsbereich

14.05.2018 PUA (2019/156)

[REDACTED]

Konzeptvorstellung / weiterzu-
verfolgende Variante

21.07.2020 STR (2020/238)
(ohne Beschlussfassung)

Vorstellung überarbeitete Konzepte

22.10.2020 PSA (2020/337)

Priorisierung der Bauleitplanung

07.04.2022 STR (2022/001): Rangstelle 15

Änderung Geltungsbereich

25.05.2023 STR (2023/167)

Urteil des Bundesverwaltungsgerichts
zur Unanwendbarkeit des § 13 b BauGB

18.07.2023

Verfahrenswechsel vom beschleunigten
Verfahren gem. § 13 b BauGB
ins Regelverfahren

12.10.2023 STR (2023/321)

Änderung Geltungsbereich

22.02.2024 STR (2024/039)

Auf **Grundlage des städtebaulichen Konzeptes**, welches in der Sitzung vom 22.10.2020 (**Beschlussvorlage 2020/337**) beschlossen wurde, hat die Stadtverwaltung zusammen mit dem Planungsbüro für den Bebauungsplan sowie dem Erschließungsplaner den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet. Besondere Herausforderungen der Planung lagen dabei in der topographiebedingten anspruchsvollen Erschließungs- und Entwässerungsplanung, welche zu wiederkehrenden Abstimmungen mit dem Erschließungs- & Entwässerungsplaner, dem Bebauungsplaner sowie den Stadtwerken Friedberg und der Tiefbauabteilung führte und daraus resultierende Änderungen hervorbrachten bevor der heute vorgelegte Vorentwurf als Lösung vorgelegt werden konnte.

Das städtebauliche Konzept sieht eine **Mischung von Haustypologien** vor. Im Bebauungsplan ist eine Mischung von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie von Hausgruppen



berücksichtigt. Grundsätzlich ist für dieses allgemeine Wohngebiet eine lockere offene Bebauung geplant, wodurch ein harmonischer Übergang von der unbebauten Fläche im Osten zu dem bestehenden Ortsrand im Westen geschaffen wird.

Zur Eingliederung der Bebauung in den umgebenen Baubestand und zur Integration der Bebauung in die anschließend freie Landschaft wird die **Gebäudehöhenentwicklung** reglementiert. Im kompletten Bebauungsplangebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes in Richtung Wald das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Zusätzlich wird durch festgesetzte maximale Wand- und Gebäudehöhen die Höhenentwicklung begrenzt. In Abhängigkeit der Geländeverhältnisse besteht die Option eines weiteren Vollgeschosses im Untergeschoss der Gebäude.

Die Einschränkung der zulässigen Dachformen auf Sattel-, Zelt-, Pult- und Flachdach orientiert sich an den Dachformen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes.

Für die Grundstücke ist in der Planzeichnung eine maximale **Anzahl an Wohneinheiten** festgesetzt. Im Falle der Herstellung eines Untergeschosses wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten um eine zulässige Wohneinheit erhöht, im Bereich der möglichen Mehrfamilienhäuser (Baugrundstücke 10 & 11) um drei Wohneinheiten erhöht.

Sollten aufgrund eines Bauvorhabens mehr als sieben Stellplätze (ausgenommen Besucherstellplätze) nötig sein, so sind diese grundsätzlich in das Gebäude zu integrieren oder in einer Tiefgarage nachzuweisen. Es gilt die **Stellplatzsatzung** der Stadt Friedberg.

Im gesamten Bebauungsplangebiet gilt die **Abstandsflächensatzung** der Stadt Friedberg.

Das Baugebiet wird über die Erweiterung der bestehenden **Erschließungsstraße** „Bgm.-Mair-Straße“ verkehrlich erschlossen. Die interne Erschließungsstraße wird mit Ausnahme der nördlichen Stichstraße mit einem einseitigen Gehweg geplant. Zur Erschließung der östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, deren derzeitige Erschließungsmöglichkeit durch das Baugebiet entfallen wird, werden notwendige **Wirtschaftswege** im Plangebiet berücksichtigt. Über den Fußweg im Norden ist die Kapelle im Wald erreichbar.

Die **Entwässerung** soll über ein Mischsystem erfolgen. Das häusliche Schmutzwasser soll direkt an die Mischwasserkanalisation in der Straße angeschlossen werden. Aufgrund der weitgehend nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit muss das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken abgeleitet werden. In Abstimmung mit den Stadtwerken Friedberg müssen die Grundstücke mit einem Regenspeicherschacht zur gedrosselten Abgabe des Niederschlagswassers an das Mischwasserkanalnetz ausgestattet werden. Aufgrund der Topographie werden hierfür im mittleren und südlichen Bereich private Wege erforderlich. Zur Wartung, Inspektion und zum Spülen müssen die Entwässerungseinrichtungen für die Stadtwerke zugänglich sein. Dies muss über eine Grunddienstbarkeit im weiteren Verlauf geregelt werden.

Die Privatwege dienen neben dem Zweck zur Entwässerung auch den nördlichen Eigentümern als sog. „Karrenwege“ z.B. zur leichteren Entsorgung von Grüngut oder als direkter Zugang zum Spielplatz. Im Bereich nördlich des Spielplatzes wurde ein Teilbereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hier kann das Spülfahrzeug bei Wartung und Spülen des Kanals stehen. Hierüber soll zudem der Zugang zu dem Spielplatz erfolgen.



Im westlichen Bereich der Baugrundstücke 1 und 2 ist eine Entwässerungsmulde herzustellen, um Niederschlagswasser bei Bedarf in die nördlich angrenzende Ausgleichsfläche am Waldrand zu leiten.

Aufgrund der Wirtschaftswege kann keine durchgehende Ortrandeingrünung im Osten des Plangebiets ermöglicht werden. Daher wurden vereinzelt „Grüninseln“ im Plangebiet integriert sowie Flächen mit Pflanzbindungen auf Privatgrundstücken im Osten und Süden festgesetzt, um trotz des hohen Erschließungsaufwandes eine **Durchgrünung** im Plangebiet sicherzustellen.

Der Spielplatz ist naturnah zu gestalten. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Biotops (Heckenstruktur) kann jedoch auch in diesem Bereich nicht erhalten werden. Das Biotop ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auszugleichen. Nach der notwendigen Umstellung des Verfahrens vom beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ins Regelverfahren ist auch für den Eingriff in Natur und Landschaft ein **naturschutzfachlicher Ausgleich** nötig. Ein Teil des nötigen Ausgleichs soll im nördlichen Bereich des Plangebietes am Waldrand erfolgen. Diese Fläche steht aufgrund des notwendigen Waldabstandes nicht für eine Bebauung mit Wohngebäuden zur Verfügung. Geplant ist hier eine Streuobstwiese. Die restliche Ausgleichsfläche soll auf der Flurnummer 1252 der Gemarkung Wulfertshausen erbracht werden. Hier soll eine ca. 1.800 m² große Fläche als freiwachsende, geschlossene, baumüberstandene Hecke mit anschließendem mäßig extensiv genutztem artenreichen Grünland entwickelt werden.

Ein Umweltbericht sowie ein Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind dem Bebauungsplanentwurf als Anlage angehängt.

Nach Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist vom nördliche gelegenen Wald ein **Waldabstand** von 20 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen keine Gebäude mit ständigen Aufenthaltsräumen errichtet werden.

Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (12.03.2024)
- 2 – Textliche Festsetzungen (12.03.2024)
- 3 – Begründung (12.03.2024)
- 4 – Umweltbericht (12.03.2024)
- 5 – Geotechnischer Bericht vom 30.07.2020
- 6 – Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 19.01.2024
- 7 – Voruntersuchung Straßenbau vom 30.01.2024
- 8 – Entwurfsplanung Abwasserbeseitigung vom 30.01.2024