

# Steckbrief BP 86 „für das Gebiet nördlich der Aichacher Straße und östlich der Wulfertshauser Straße“ in Friedberg



# **Steckbrief BP 86 „für das Gebiet nördlich der Aichacher Straße und östlich der Wulfertshauser Straße“ in Friedberg**

## **Ausgangssituation**

- Anfrage im Rahmen des Bauturbos für die FlurNr. 1033/28 und 1033/4, Am Plattenacker 7
- Geplant: Mehrfamilienhaus mit max. 8 Wohneinheiten
- Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans BP 86 aus dem Jahr 1998

## **Ziele der Analyse**

- Analyse der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und bereits erteilten Befreiungen
- Identifikation von Entwicklungsbedarfen
- Erarbeitung eines zukunftsorientierten Planungskonzepts für den Teilbereich

## **Ziele des Planungskonzepts**

- Geregelter Nachverdichtung steuern
- Planungsklarheit schaffen
- Gleichbehandlung sicherstellen
- Weiterentwicklung der Grundzüge der Planung

**1. Festlegung des Quartiers**

2. Analyse

3. Konzept

# Städtebauliches Quartier „Am Plattenacker“ und „Krottentalstraße“



# Anlass und Ziel der damaligen Planung

## **Anlass:**

- Generationswechsel, Erbfolge und Bedarf an Wohngrundstücken führten zu zunehmender Bautätigkeit geführt.
- Verdopplung der überbauten Grundstücksfläche in Einzelfällen
- Veränderungstendenzen zur ungemessenen Verdichtung deuten sich an.
- Frage der städtebaulichen Vertretbarkeit kann nur mit Überplanung des Gebietes geklärt werden

## **Ziel:**

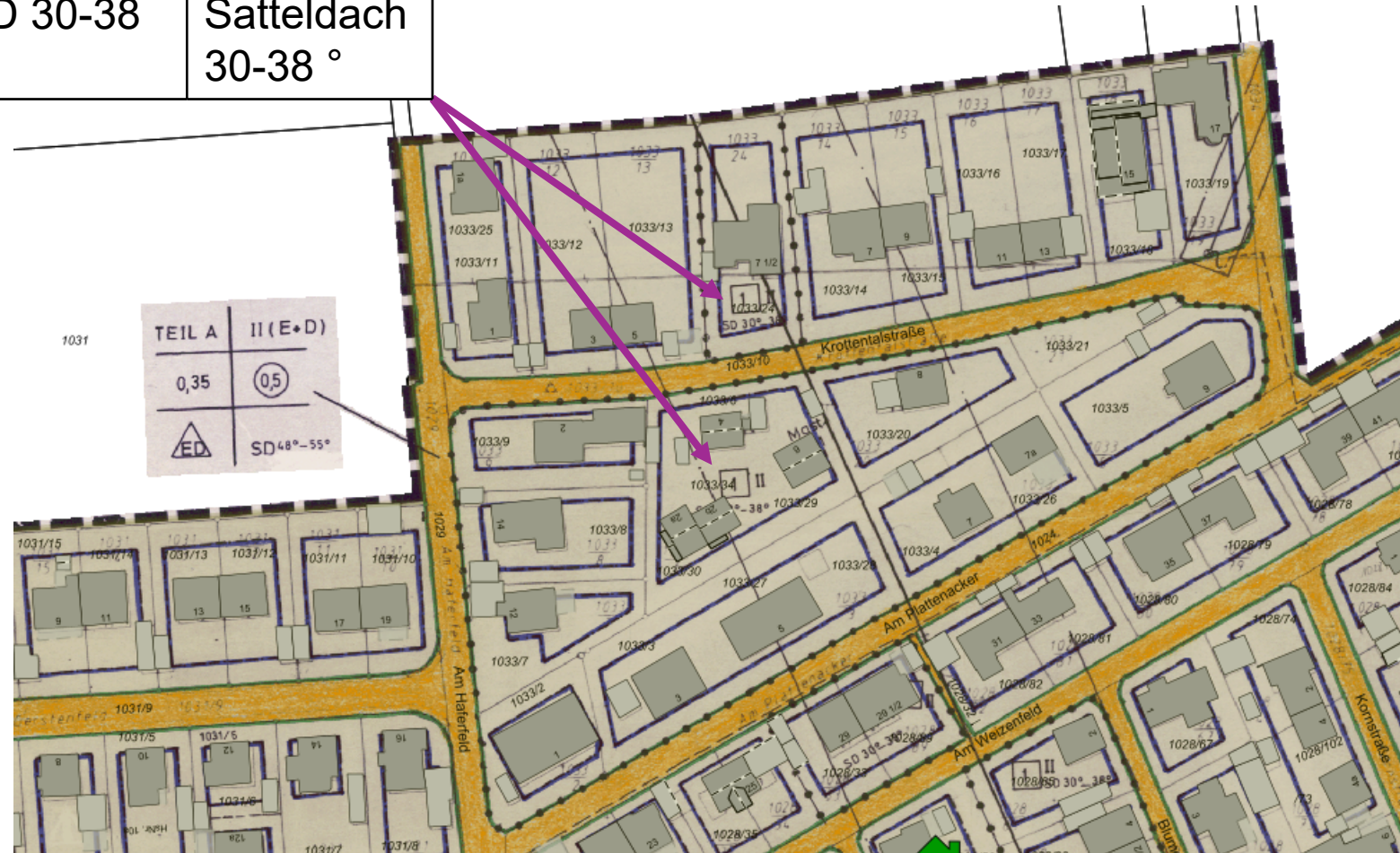
- Erhalt der in sechs Jahrzehnten gewachsene städtebauliche Eigenart aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit nur wenigen, strukturell bedeutungslosen Mehrfamilienhäusern
- maßvolle Erweiterung bestehender Gebäude oder deren bauliche Erneuerung
- Errichtung eines zweiten Wohnhauses auf demselben Grundstück soll bei entsprechend großen Grundstücken grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die
- Fortentwicklung des Planungsgebiets in vertretbaren Grenzen

# Festsetzungen im Teilbereich des Bebauungsplans

wes. Festsetzungen	
GRZ	0,35
GFZ	0,5
E D	Einzel- und Doppelhaus zul.
SD 48 – 55°	Satteldach 48-55°
II (E+D)	max. 2 VG mit VG im DG
max. 2 WE	

abweichend in diesen Bereichen

II	max. 2 VG
SD 30-38 °	Satteldach 30-38 °



1. Festlegung des Quartiers

**2. Analyse**

3. Konzept

# tatsächliche GRZ (ohne Wege & Terrassen)

Der BPlan legt eine GRZ von **max. 0,35** fest. Die Grafik zeigt, dass die Auslastung der meisten Flurstücke **deutlich unter diesem Wert** liegt.

- GRZ 0,1 – 0,2
- GRZ 0,2 – 0,3
- GRZ ab 0,3



# Grünräume und Erschließung

- klassische Eingrünung von Wohnbebauung
- größere Versiegelungen sind bisher unterblieben
- teilweise alter und großer, schützenswerter Baumbestand
- Ringerschließung mit ca. 6 - 7 Metern Straßenbreite



# Anzahl der aktuell vorhandenen Wohneinheiten

Im Plangebiet befinden sich aktuell **34 Wohneinheiten**.

- 1 Wohneinheit
- 2 Wohneinheiten
- 3 Wohneinheiten
- 4 Wohneinheiten



1. Festlegung des Quartiers

2. Analyse

**3. Konzept**

# Entwicklungspotenziale im Teilbereich des Bebauungsplanes

- **Ziel:** Entwicklungsbedarfe identifizieren und zukunftsorientiertes Planungskonzept erarbeiten
- **Umsetzungsvorschläge:**
  - Abweichen von den Baugrenzen möglich, z.B. bei Zusammenschluss von Grundstücken
  - Ermöglichen von drei Vollgeschossen in Form von II+D
  - Erhöhen der GFZ
  - Beibehalten der Dachform
  - Liberalisieren der Gaubenfestsetzungen
  - max. 5 WE

# Konzept Nachverdichtung im Quartier

Auf Grundlage der vorliegenden Analyse lassen sich mehrere **Verdichtungspotenziale** identifizieren, die eine maßvolle Weiterentwicklung ermöglichen, ohne den prägenden Charakter zu beeinträchtigen. Die überwiegend niedrigen GRZ-Werte von 0,1 bis 0,2 eröffnen die Möglichkeit, ungenutzte Flächenreserven zu aktivieren. Insbesondere in **zweiter Reihe** können zusätzliche Wohngebäude bis hin zu kleineren Mehrfamilienhäusern sinnvoll integriert werden, so dass ca. 9 – 13 neue Wohneinheiten entstehen könnten. Die Potenzialflächen werden **auf der nächsten Folie** dargestellt und zeigen, wie sich die bestehende Struktur behutsam ergänzen lässt.

# Konzept Nachverdichtung im Quartier – Stufe 1

