



Beschlussvorlage 2014/057	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	10.04.2014	öffentlich

**Bebauungsplan der Stadt Friedberg Nr. 37 für die Grünflächen um den städtischen Wasserturm / 7. Änderung
- Beratung der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung -**

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/28.02.2014

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 28.02.2014 wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, der bereits mit dem aktuell gültigen Bebauungsplan einer Bebauung in beinahe vergleichbarem Umfang ermöglicht. Die gewünschte veränderte Entwicklung in diesem innerstädtischen Bereich erfordert jedoch die Änderung des Bebauungsplanes. Das Änderungsverfahren wird nun nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung weiterbetrieben. Die Verwaltung wird beauftragt die entsprechenden beschleunigten Verfahrensschritte nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchzuführen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Immissionsschutz

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 14.02.2014 wird beachtet. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

A-2) Staatliches Bauamt Augsburg/04.01.2014

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Augsburg vom 04.01.2014 wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

A-3) Deutsche Telekom Technik GmbH Kempten/06.02.2014

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH Kempten vom 06.02.2014 wird zur Kenntnis genommen.

A-4) Vermessungsamt Aichach/04.02.2014

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



Die Stellungnahme des Vermessungsamtes Aichach vom 0.02.2014 wird zur Kenntnis genommen. Die bestehende Grundstücksgrenze ist in der Planung als solche darzustellen. Geplant ist, dass die private Erschließungsstraße im Süden je zur Hälfte auf den Grundstücken FINrn. 1066/5 und 1066/14 der Gemarkung Friedberg zu liegen kommt. Sie soll beiden Grundstücken gemeinsam als private Erschließung dienen, was auch notariell zwischen den Eigentümern so vereinbart ist.

A-5) Bund Naturschutz/02.02.2014

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 02.02.2014 wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück stand bereits mit dem bisherigen Bebauungsplan in vergleichbarer Form für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Durch die Planung tritt keinerlei Verschlechterung ein. Die Garagenzeile mit hohem First dient dem Schutz der dahinter zu liegen kommenden Wohngebäude. Diese werden mit den Ruheräumen nach Westen orientiert und haben die Einhaltung der Richtwerte zudem durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen. Die gesunden Wohnverhältnisse werden damit sichergestellt.

A-6) Landratsamt Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt/21.02.2014

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt vom 21.02.2014 wird zur Kenntnis genommen.

B-1) Schreiben Bürger/20.02.2014 ([REDACTED]

Die Stellungnahmen vom 15.01., 20.02. und 18.03.2014 werden zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanung orientiert sich sehr stark nach den Wünschen des Eigentümers, weshalb neben den Doppelhäusern auch ein 5-Familienhaus in die Planung aufgenommen wurde. Nun wird dieser Wunsch erweitert auf ein 6-Familienhaus, eine Erhöhung des Kniestocks um 20 cm sowie eine Erhöhung der Dachneigung von max. 35° auf max. 45°. Dadurch entstünde ein enorm großer Baukörper, der sich städtebaulich nicht mehr in die mit dem Baugebiet geplante Struktur einfügen würde. Die gewünschten Änderungen werden in der Planung nicht berücksichtigt, das Verfahren ist mit den bisherigen Festsetzungen fortzuführen.

C) weitere Beschlüsse:

Die Garagenzeile wird in der Planzeichnung nicht mit „max. einem Vollgeschoss (I)“, sondern mit der Mindestfirsthöhe von 6m festgesetzt. Außerdem wird textlich festgesetzt, dass die Garagenzeile einheitlich zu gestalten ist.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Änderung der 5. Änderung des Bebauungsplanes (= 7. Änderung)	23.07.2013 PUA
Änderungsbeschluss	26.09.2013 STR
Entwurfsanerkennung	16.01.2014 PUA
Bekanntmachung Änderungs- beschl. und frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit	30.01.2014 Stabo
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	bis 04.03.2014

Während der frühzeitigen Beteiligung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/28.02.2014
2. Staatliches Bauamt Augsburg/04.01.2014
3. Deutsche Telekom Technik GmbH Kempten/06.02.2014
4. Vermessungsamt Aichach/04.02.2014
5. Bund Naturschutz/02.02.2014
6. Landratsamt Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt/21.02.2014

7. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/05.02.2014
8. Bayer. Landesamt Für Denkmalpflege, Dienst. Thierhaupten/11.02.2014<
9. LEW Verteilnetz GmbH Augsburg/26.02.2014
10. Polizeiinspektion Friedberg/27.02.2014
11. Stadtwerke Augsburg/03.03.2014

Die unter A-7) bis A-11) genannten Behörden haben keine Einwendungen gegen die Bebauungsplanänderung vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind deshalb der Sitzungsvorlage nicht beigelegt.

B) Öffentlichkeit:

1. Schreiben Bürger/20.02.2014 ([REDACTED])

Die Wünsche des Grundstückseigentümers wurden vom Baureferat geprüft. Dazu wurde die in Anlage 1 beiliegende Schnittzeichnung angefertigt. Aus Sicht der Verwaltung entstünde durch eine höhere Dachneigung und einen höheren Kniestock eine städtebaulich nicht



wünschenswerte Situation, da das Mehrfamilienhaus („WA 3 MFH“), das bereits mit dem Erdgeschoss-Fußboden höher liegt als das östlich gelegene Doppelhaus, die Doppelhäuser (WA 1 im SÜDEN“) baulich „erdrücken“ würde. Die bislang festgesetzte max. Dachneigung von 35 ° mit Kniestock 50 cm ist in Anlage 1 mit dargestellt und zeigt aus Sicht des Baureferats einen sich deutlich besser in das Gesamtkonzept einbindenden Baukörper. Es wird daher vorgeschlagen die bisherigen Festsetzungen vollständig zu belassen.