



Stadt Friedberg

Teil C: Begründung

**zur
7. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 37**

für das Gebiet um den städtischen Wasserturm in Friedberg

Stand: 16.01.2014
rev. 17.07.2014

1. Lage und Bestand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der von Architekt Wolfgang Rockelmann, Friedberg, ausgearbeiteten Planzeichnung vom 17.07.2014.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

- Flur Nummer 1066/5 Teilfläche
- Flur Nummer 1066/7 Teilfläche
- Flur Nummer 1066/10 Teilfläche
- Flur-Nummer 1066/14

der Gemarkung Friedberg.

Das Gebiet liegt in Friedberg zwischen Aichacher Straße (B 300) und Lehleweg.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine unbebaute Restfläche zwischen der umliegenden Wohnbebauung bzw. dem Kindergarten, Am Lehleweg.

2. Anlass und Ziel der Planung für die 7. Änderung

Von der Aichacher Str. (B 300) gehen erhebliche Immissionen auf das Baugrundstück aus.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37 fand der Immissionsschutz keine ausreichende Würdigung. Untersuchungen des Büros für Umwelttechnik und Planung UTP GmbH haben ergeben, dass die auf dem Grundstück ausgewiesene Bebauung trotz des großen Abstandes zur Aichacher Str. nicht verwirklicht werden kann, ohne dass dabei Grenzwerte der Schallimmissionen in den Wohnräumen überschritten werden.

Deshalb wurden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes die einzelnen Bauflächen so angeordnet, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Der Immissionsschutz wird zusätzlich durch die riegelartige Anordnung der Garagen parallel zur Aichacher Straße verbessert.

Da aktuell ein Bauträger das Grundstück erworben hat und die Bebauung realisieren möchte, waren weitere Änderungen der Planung erwünscht, die aufbauend auf der 5. Änderung durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden sollen.

Das Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Bei der Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Dabei wird von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3. Änderungen**3.1 Erschließung**

Die Grundstücke sollen zukünftig durch eine Ringstraße erschlossen werden, womit ein Wendehammer nicht mehr nötig ist.

3.2 Baufenster, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Am östlichen Rand des Grundstückes im Gebiet des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Garagenzeile nach Süden erweitert.

Durch die Änderung der Erschließung werden die östlichen Baufenster weiter nach Osten verschoben, um mehr Gartenfläche zu erhalten.

Im Südwesten soll ein 5-Familienwohnhaus errichtet werden. Dafür wurde der neue Bauraum WA 3 geschaffen. Dies hat v.a. Änderungen der zulässigen Geschossfläche zur Folge. Zwar soll mit der geplanten Bebauung grundsätzlich keine Erhöhung der gesamt zulässigen Geschossfläche erfolgen, allerdings sollen die Baufenster auch gewisse Gestaltungsspielräume schaffen. Aus diesem Grund wird für den Bauraum WA 3 eine Geschossfläche von max. 670 m² festgesetzt und die gesamte Geschossfläche des Gebiets um 190 m² Geschossfläche auf 1870 m² erhöht.

3.3 Ruhender Verkehr

Im Baufenster, das am östlichen Rand des Grundstückes für die Errichtung von Garagen vorgesehen ist, können mindestens 19 Garagen errichtet werden.

Für die Häuser im Planungsgebiet können somit ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg.

Die öffentlichen Stellplätze entlang des Lehleweges bleiben weitgehend unverändert.

3.4 Immissionsschutz

Die Festsetzungen entsprechen im Grunde den Vorgaben der Schallschutztechnischen Voruntersuchungen der Fa. UTP Umwelttechnik und Planung aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes. Da das Gutachten als Grundlage jedoch wegen neuer Verkehrszahlen, der im Bebauungsplan vorgesehenen Verlängerung der östlichen Garagenzeile und der Verschiebung der Gebäude in Richtung Osten veraltet ist, muss im Genehmigungsverfahren (auch im Freistellungsverfahren) der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau –, bezogen auf die Schalldämmmaße der Außenbauteile, für jedes Haus vorgelegt werden. Grundlage der Berechnungen muss eine schalltechnische Untersuchung basierend auf den aktuellen Verkehrszählungen sein.

Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung wegen Staub-, Lärm- oder Abgasimmissionen durch die B 300 können nicht erhoben werden.

4. Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über eine private Erschließungsstraße, die an den Lehleweg angebunden wird.

Eine Zufahrt zur oder von der B 300 erfolgt nicht und ist auch als Baustellenzufahrt möglich. Dem Straßengrundstück der B 300 dürfen keine Dach- (auch Garagendach-), Parkplatz-, Hof- oder sonstigen Abwässer sowie auch kein Niederschlagswasser zugeleitet werden

5. Baumbestand

Der öffentliche Baumbestand östlich des Bebauungsplanänderungsgebietes soll erhalten bleiben und durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden.

6. Staatliches Abfallrecht

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) sind derzeit nicht bekannt, unterliegen aber bei Auffinden der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, tel. 08251/ 92-160 unverzüglich anzuzeigen.

7. Entwässerung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Mischwasserkanäle zur Kläranlage Mittlere Paar bzw. Kläranlage Augsburg. Die Kapazitäten der Kläranlagen sind ausreichend, das zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Anschlüsse an die bestehenden Mischwasserkanäle können im Norden durch neue Grundstücksanschlüsse an den bestehenden Mischwasserkanal hergestellt werden. Nach Erfordernis kann ein weiterer Anschluss im Süden des Gebietes durch Verlängerung des bestehenden Mischwasserkanals aus der Straße „Am Wasserturm“ und durch neue Grundstücksanschlüsse hergestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für diese Grundstücksanschlüsse auch in den privaten Verkehrsflächen von den Eigentümern der geplanten Baugrundstücke getragen werden müssen.

Anfallendes Unverschmutztes und nicht nachteilig verunreinigtes Oberflächenwasser ist, aufgrund der bestehenden hydraulischen Auslastung der vorhandenen Kanäle, vorrangig zum Anschluss an den städt. Mischwasserkanal zu versickern.

Zur Oberflächenwasserversickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung (NWFriV) bzw. die Auflagen einer notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis sowie die Ausführungsvorgaben des Arbeitsblattes A 139 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zu beachten.

Bei ungenügender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens, die durch ein Bodengutachten nachzuweisen ist, muss das anfallende Oberflächenwasser der Einzelgrundstücke, Garagen und Erschließungswege und –straßen in Zisternen auf den privaten Grundstücken vor Einleitung in den städt. Mischwasserkanal zurückgehalten werden. Die Entleerung der Rückhalteräume der Zisternen, erfolgt durch Drosseleinrichtungen mit vorgegebener Drosselwassermenge zum Mischwasserkanal. Das notwendige Rückhaltevolumen der Zisternen sowie die zulässige Drosselwassermenge werden durch die Stadtwerke Friedberg vorgegeben. Die Funktionalität der Drossel und damit die Entleerung des Rückhaltraumes ist durch regelmäßige Kontrollen und Prüfungen durch den Anschlussnehmer gemäß den Auflagen des Entwässerungsbescheides der Stadtwerke Friedberg dauerhaft zu gewährleisten.

Grundsätzlich sind Zisternen zur Regenwassernutzung (z. B. für Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zulässig. Bei Nutzung des Niederschlagswassers sind die einschlägigen Vorschriften der Trinkwasserverordnung (TrinkwV), die Verordnung über die Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) sowie der geltenden technischen Richtlinien bei der Errichtung und des Betriebs zu beachten. Die

Nutzung des Regenwassers bedarf der Genehmigung durch die Stadtwerke Friedberg!

8. Kommunale Abfallwirtschaft

Anwohner, deren Grundstücke vom Entsorgungsfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können, müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur nächsten befahrbaren Straße bringen (§15 Abs. 5 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach- Friedberg).

9. Stromversorgung; Telefon

Für die Versorgung der Gebäude mit Strom und Telefon muss wegen gestalterischer Standards eine Erdverkabelung vorgesehen werden. Diese Festsetzung entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, wonach die Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen festgesetzt werden kann. Auch das Telekommunikationsgesetz geht von einer regelmäßigen unterirdischen Verlegung aus. Eine oberirdische Leitungsführung scheidet aus Gründen des Ortsbildes, der Wohnqualität sowie der damit verbundenen Einschränkungen für die Bebauung und die Bepflanzung – insbesondere im öffentlichen Verkehrsraum – aus.

Eine Freileitung überspannt die südöstliche Ecke des Planungsänderungsgebietes. Falls Umbau- bzw. Abbaumaßnahmen der in diesem Bereich befindlichen Freileitung erforderlich wären, müssen die Kosten vom Verursacher getragen werden.

Östlich der Garagen bestehen zudem zwei Niederspannungsbetonmaste der LEW für die Weiterleitung der Ortsnetzfreileitungen und der Straßenbeleuchtungszuleitungen, deren Fundamentumfang nicht eindeutig bestimmbar sind. Ggf. müssen die Masten nach Osten in die öffentliche Grünfläche versetzt werden. Die Kosten hierzu hat der Bauherr zu tragen. Mit der LEW und der Stadt Friedberg sind rechtzeitige Abstimmungen vorzunehmen.

10. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Trinkwasserleitung im Lehleweg sichergestellt. Entsprechende Trinkwasseranschlüsse des Gebietes können damit durch neue Grundstücksanschlüsse von der bestehenden Leitung im Lehleweg erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für diese Grundstücksanschlüsse auch in den privaten Verkehrsflächen von den Eigentümern der geplanten Baugrundstücke getragen werden müssen.

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der verfügbaren Kapazitäten des Trinkwasserleitungsnetzes gesichert.

Friedberg, den 17.07.2014

Haupt
Baureferent