



Tischvorlage 2016/135	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	21.04.2016	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 84 für die Sportstätten nördlich der Augsburger Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße in Friedberg / 1. Änderung
- Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung -

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/09.03.2016

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 09.03.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz:

Auf den Planungsbereich wirken zwei problematische Lärmquellen ein. Dies sind der Verkehr auf der westlich befindlichen Seestraße, sowie der Sportlärm der nördlich angrenzenden Grundstücke mit der Freiflächennutzung der Eisstockschießenanlage und dem Parkplatz des Kegelzentrums sowie dessen Freischankterrasse.

Zur Klärung der Problematik wurden Berechnungen des Büro Bekon, Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg beauftragt. Auf Grundlage dieser Berechnungen wurden mit der Unteren Immissionsschutzbehörde und dem Bauherrn die Erfordernisse für die Bauleitplanung abgestimmt.

Die immissionsschutzrechtliche Situation erfordert, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen sind.

Für die geplanten Gebäude ist im Bauantrag ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorzulegen, der die Außenlärmpegel der Berechnungen des Ingenieurbüros Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH vom 20.04.2016, LA16-058-K02-G01 zu Grunde legt. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ruhiger Schlaf bei einem Außenpegel von über 49 dB(A) nicht mehr sicher gestellt. Deshalb sind ab diesem Pegel grundsätzlich automatische Be- und Entlüftungsanlagen in den Schlaf- und Ruheräumen vorzusehen.

Verkehrslärm:

Durch den Verkehrslärm der Seestraße entstehen an der Westfassade des westlich geplanten Gebäudes Lärmwerte über 64 dB(A), was dazu führt, dass an der Westfassade möglichst keine Schlaf- und Ruheräume untergebracht werden dürfen, sondern diese überwiegend zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind. Lärmpegel von bis zu tagsüber/nachts 64/54 dB(A) können zugemutet werden, da diese Lärmpegel auch für Wohnbereiche in Mischgebieten – in

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



denen ständiges Wohnen nach der gesetzgeberischen Wertung allgemein zulässig ist - noch zu akzeptieren sind.

Sportlärm:

Durch den Sportlärm entstehen tagsüber außer am westlichen Gebäude in den Ruhezeiten Lärmimmissionen von über 55 dB(A), an der Nordfassade des östlichen Gebäudes von bis zu 60 dB(A).

Zur Nachtzeit liegen die Pegel an der Nordfassade des nördlichen Gebäudes und dem nördlichen Teil des östlichen Gebäudes großteils über 50 dB(A).

Tagsüber werden somit die zulässigen Werte eines Mischgebiets eingehalten, was zum Schutze der Gesundheit der Bewohner ausreichend ist. Im Mischgebiet ist Wohnen sogar bis zu einem Lärmpegel von 60 dB(A) zulässig.

Nachts wird jedoch der zulässige Richtwert um teilweise bis zu 7dB(A) überschritten. Die Zumutbarkeitsschwelle für die Asylunterkunft und deren dortige Schlaf- und Ruheräume liegt jedoch höher. Daher wird der zulässige Schallpegel für Schlaf- und Ruheräume auf max. 50 dB(A) festgesetzt. Die Unterbringung von Asylbewerbern stellt eine nationale Aufgabe dar. Durch den Umfang des Flüchtlingszustroms sind immissionsfachlich besser geeignete Standorte für Unterkünfte zum heutigen Zeitpunkt aber nicht bzw. nicht mehr im erforderlichen Umfang zu akquirieren. Es handelt sich daher um eine besondere Situation mit einem besonderen Wohnbedarf. Diese Situation hat auch der Bundesgesetzgeber erkannt und deshalb Asylunterkünfte mit den Regelungen des § 246 BauGB u.a. auch im Gewerbegebiet zugelassen. Dort wirken Lärmpegel von nachts bis zum 50dB(A) auf die Bewohner ein. Diesen Pegeln werden Betriebsleiterwohnungen in diesen Gebieten bereits ohne rechtliche oder gesundheitliche Bedenklichkeit ausgesetzt. Die hier vorliegenden Beeinträchtigungen sind daher mit den im Ergebnis unbedenklichen Beeinträchtigungen in einem Gewerbegebiet vergleichbar. Die Nutzung wird darüber hinaus lediglich befristet für 10 Jahre zugelassen.

B-1) Schreiben Bürger

Die Stellungnahme von [REDACTED] wird zur Kenntnis genommen.

Seit mehreren Jahren besteht die Schwierigkeit, dass ein großer Zustrom an Asylsuchenden nach Deutschland kommt. Den Landkreisen wird dabei nach Ausmaß des Flüchtlingszustroms stets ein gewisses Kontingent an Flüchtlingen zugewiesen.

Die Stadt Friedberg und der Landkreis Aichach-Friedberg stehen vor der Aufgabe die Flüchtlinge in geeigneten Unterkünften und Wohnungen unterzubringen. Anders als in anderen Regionen konnte dies bislang in relativen kleinen dezentralen Unterkünften gelingen, die Möglichkeiten dazu werden jedoch geringer, weshalb seitens der Stadt auch geeignete Standorte für eine zeitlich befristete Errichtung von Unterkünften gesucht werden.

Der mit diesem Bebauungsplan gewählte Standort befindet sich zwar außerhalb des Siedlungsbereichs, ist aber fußläufig sowohl an das Stadtgebiet, als auch Naherholungseinrichtungen, Versorgungsbereich und den ÖPNV angeschlossen. Der Standort ist damit nicht schlechter zu bewerten als beispielsweise ein Alternativstandort innerhalb eines Gewerbegebietes. Auch dort befinden sich in der Regel keine „Wohnnachbarn“.

Negative Auswirkungen im Hinblick auf die Integration und eine befürchtete „Gettoisierung“ konnten bisher noch an keinem Standort festgestellt werden. Vielmehr ist die Anlage erforderlich um nicht zukünftig Gefahr zu laufen, Turnhallen und ähnliche Standorte als Flüchtlingsunterkünfte heranziehen zu müssen.

An der Planung wird daher festgehalten.



B-2) Schreiben Bürger

Die Stellungnahme von [REDACTED] wird zur Kenntnis genommen.

Seit mehreren Jahren besteht die Schwierigkeit, dass ein großer Zustrom an Asylsuchenden nach Deutschland kommt. Den Landkreisen wird dabei nach Ausmaß des Flüchtlingszustroms stets ein gewisses Kontingent an Flüchtlingen zugewiesen.

Die Stadt Friedberg und der Landkreis Aichach-Friedberg stehen vor der Aufgabe die Flüchtlinge in geeigneten Unterkünften und Wohnungen unterzubringen. Anders als in anderen Regionen konnte dies bislang in relativen kleinen dezentralen Unterkünften gelingen, die Möglichkeiten dazu werden jedoch geringer, weshalb seitens der Stadt auch geeignete Standorte für eine zeitlich befristete Errichtung von Unterkünften gesucht werden. Der mit diesem Bebauungsplan gewählte Standort befindet sich zwar außerhalb des Siedlungsbereichs, ist aber fußläufig sowohl an das Stadtgebiet, als auch Naherholungseinrichtungen, Versorgungsbereich und den ÖPNV angeschlossen. Der Standort ist damit keineswegs schlechter zu bewerten als beispielsweise ein Alternativstandort innerhalb eines Gewerbegebietes. Auch dort befinden sich in der Regel keine „Wohnnachbarn“.

Negative Auswirkungen im Hinblick auf die Integration und eine befürchtete „Gettoisierung“ konnten bisher noch an keinem Standort festgestellt werden. Vielmehr ist die Anlage erforderlich um nicht zukünftig Gefahr zu laufen Turnhallen und ähnliche Standorte als Flüchtlingsunterkünfte heranziehen zu müssen.

An der Planung wird daher festgehalten.

B-3) Schreiben Bürger

Die Stellungnahme [REDACTED]
[REDACTED] wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: Entgegen der Ausführungen in der Stellungnahme entspricht der ausgelegte Bebauungsplanentwurf dem beschlossenen Geltungsbereich, der lediglich das Grundstück Flur-Nr. 1596, Gem. Friedberg umfasst. In seiner Sitzung am 17.09.2015 hat der Stadtrat den Änderungsbeschluss für das Grundstück Flur-Nr. 1596, Gem. Friedberg gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 21.10.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Aufgrund der Verhandlungen mit [REDACTED] wurde der Geltungsbereich zwar zunächst durch Beschluss des Stadtrats vom 11.11.2015 um die Grundstücke Flur-Nrn. 1596/8 und 1596/9, Gem. Friedberg erweitert. Nachdem die Verhandlungen dazu jedoch scheiterten, hat der Stadtrat diesen Beschluss mit Beschluss am 21.01.2016 aufgehoben. Es verbleibt daher bei dem gültigen Beschluss für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 17.09.2015, der ausschließlich das Grundstück Flur-Nr. 1596, Gem. Friedberg umfasst.

Die geschilderten Entscheidungen beruhen auf Zielsetzungen, die für die Grundstücke bestehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Grundstücke Sportflächen fest. An dieser Zielsetzung wird auch grundsätzlich weiterhin festgehalten. Da das Grundstück Flur-Nr. 1596, Gem. Friedberg jedoch bisher nicht die geplante und festgesetzte Nutzung erfahren hat, soll dort für einen befristeten Zeitraum die Möglichkeit bestehen, Anlagen für soziale Zwecke als Asylunterkünfte errichten zu können. Für diese Nutzung ist jedoch die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Dagegen besteht auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Flur-Nr. 1596/8, Gem. Friedberg tatsächlich die mit Bebauungsplan festgesetzte Sportnutzung



als Kegelsportanlage. Da diese derzeit nicht in Betrieb ist und [REDACTED] auf die Stadt Friedberg zukam, dort vorübergehend ebenfalls eine Asylunterkunft einzurichten, bestand die Planungsidee, die beiden Grundstücke für diese Nutzung zusammenzufassen. Auch dafür wäre eine (befristete) Änderung des Bebauungsplanes erforderlich gewesen. Die Verhandlungen zur Umsetzung dieser Planungsidee scheiterten jedoch.

Gerade wenn einer bestimmten Planung zwar ein städtebauliches Konzept zugrunde liegt, der Bebauungsplan aber dieses Konzept nicht verwirklichen kann, fehlt es bereits an der Erforderlichkeit einer Bauleitplanung. Dies ist vorliegend im Hinblick auf die Teilfläche FlNr. 1596/8, Gem. Friedberg der Fall, da die Realisierung einer Asylunterkunft auf dieser Fläche aus zivilrechtlichen Gründen für die Geltungsdauer von 10 Jahren unmöglich ist (Umfang des bestehenden Erbbaurechts). Bei der letztlich ablehnenden Entscheidung über die Erweiterung des Erbbaurechts war die Stadt Friedberg als Eigentümerin dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz verpflichtet. Ein Kontrahierungszwang bestand nicht.

Überdies ist auch die Aufnahme der FlNr. 1596/8 und 1596/9 nicht im Rechtssinne erforderlich gewesen, da die beiden Flächen unterschiedlichen Nutzungen abwägungsfehlerfrei zugeführt werden können. Die Nutzungen sind im Ergebnis – gerade immissionsschutzfachlich, siehe oben – verträglich. Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Nutzung auf den nicht mehr umfassten Flurnummern sind daher nicht zu befürchten. Ein Anspruch auf Durchführung einer Bauleitplanung besteht überdies nicht, § 1 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz. 1 BauGB.

Daher hat der Stadtrat am 21.01.2016 beschlossen, die Bebauungsplanänderung von diesem Zeitpunkt an nur noch für das südliche Grundstück Flur-Nr. 1596, Gem. Friedberg fortzuführen.

Dies stellt auch keine Negativplanung dar. Die Stadt verfolgt mit der Ausweisung einer befristeten Nutzungsmöglichkeit für Asylbewerberunterkünfte im südlichen Teilbereich ein positives Planungsziel: die Schaffung von dringend benötigten Unterkünften, § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB. Darüber wird an der Planungsintention des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Errichtung von Sportstätten auch weiterhin festgehalten.

Im Fall des zitierten Urteils wurde versucht, eine ungewünschte Asylunterkunft mittels Änderung eines Bebauungsplanes und Ausschluss dieser Nutzung zu verhindern, was eine Negativplanung darstellte. Demgegenüber liegen vorliegend positive Planungsziele vor. Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung als Schießsportanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1596, Gem. Friedberg, wurde jedoch bisher nicht umgesetzt und wird nach heutigem Kenntnisstand auch innerhalb der nächsten Jahre nicht realisiert werden. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan um eine weitere Nutzungsmöglichkeit ergänzt werden. Hierfür ist es notwendig, aber auch hinreichend, die Änderung nur für das Grundstück Flur-Nr. 1596, Gem. Friedberg, vorzunehmen. Für das Grundstück Flur-Nr. 1596/8, Gem. Friedberg verbleibt es bei den bisherigen Festsetzungen. Dort wurden die Festsetzungen baurechtlich auch tatsächlich umgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgte also nicht aus fiskalischen Gründen. Vielmehr steht das Grundstück für eine solche Nutzungsmöglichkeit zur Verfügung und bietet hinsichtlich des Nutzungszwecks städtebauliche Vorteile. Darüber hinaus handelt es sich um eine Fläche die bereits bebaut werden kann und damit nicht um eine Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB, sodass keine bislang baulich ungenutzten Flächen neu zur planerischen Versiegelung gebracht werden müssen.

Zu 2.: Im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg ist das Grundstück Flur-Nr. 1596, Gem. Friedberg als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes widerspricht jedoch nicht diesen Darstellungen. Es handelt es sich lediglich um eine befristete Änderung für einen Zeitraum von



10 Jahren. Im Flächennutzungsplan ist nach § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darzustellen. Der Flächennutzungsplan zielt dabei darauf ab, diese Nutzungen nicht nur als kurzfristige Ziele, sondern über einen längeren Zeitraum von rund 20 Jahren darzustellen. Langfristige Zielsetzung der Stadt Friedberg ist auch weiterhin die Realisierung von Sportflächen auf dem Areal. Vorrübergehend soll jedoch auch die Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke im Rahmen eines Sondergebiets möglich sein. Die bisher festgesetzte Nutzungsart für Sportflächen bleibt im Bebauungsplan während dieser Zeit im Übrigen ja auch bestehen. Neben der bisher festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten besteht nach Änderung des Bebauungsplanes befristet für 10 Jahre zusätzlich die Möglichkeit zur Umsetzung von Anlagen für soziale Zwecke. Um dies zu verdeutlichen, wird der Bebauungsplan daraufhin angepasst und klargestellt. Dem widerspricht auch nicht, dass die Anlagen für soziale Zwecke durch Sondergebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan legt durch ein grobes Raster die künftigen stadtplanerischen Zielsetzungen fest. Dies ändert sich durch die Planung nicht. Auch die Änderung des Bebauungsplanes ist weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zu 3.: Das Anbindungsgebot soll den baurechtlichen Außenbereich vor einer weiteren Zersiedelung durch Siedlungsflächen schützen. Beim Grundstück Flur-Nr. 1596, Gem. Friedberg handelt es sich gerade nicht um eine klassische Außenbereichsfläche, sondern eine Fläche die schon jetzt mittels eines rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant ist und damit eine bauliche Ausnutzung zulässt. Gerade dies war ein Grund diese Fläche zu überplanen und keine weitere Zersiedelung des Außenbereichs vorzunehmen. Das Ziel des Landesentwicklungsprogramms wurde damit bereits berücksichtigt, indem es zu keiner Überplanung und Versiegelung von bislang baulich nicht nutzbaren Flächen kommen wird. Zudem handelt es sich um eine auf 10 Jahre befristete Nutzung, mit der ein weit weniger schwerwiegender Eingriff in bisher unbebaute Grundstücksbereiche einhergeht, als bei einer dauerhaften Neuansiedlung. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde im Übrigen die Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Schwaben bzgl. der Regional- und Landesplanung am Verfahren beteiligt und hat keine diesbezüglichen Bedenken geäußert.

Darüber hinaus, stehen tatsächlich keine geeigneten Flächen im Innenbereich der Siedlungsbereich von Friedberg - die sich insbesondere hinsichtlich der Anforderungen an Grundstücksfläche und Bebauungsmöglichkeiten für die geplante Nutzung eignen - zur Verfügung.

Zu 4.: Die Art der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt. Die Festsetzung zur Nutzung als Sportfläche beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Nun soll zudem vorrübergehend die Nutzung für Anlagen sozialer Zwecke möglich sein, weshalb für die Änderung des Bebauungsplanes ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für eine befristete Nutzung für Anlagen für soziale Zwecke festgesetzt wird. Die Festsetzungen werden dazu entsprechend angepasst und verdeutlicht.

Zu 5.:

a Die bisherige Höhenregelung des Bebauungsplanes ist äußerst unzureichend. Die Höhenfestsetzung von 5,90 m plus einer Höhe des Erdgeschosses von bis zu 30 cm über dem Gelände gilt nur für den Bereich der Kegelsportanlage und wurde aufgrund der über das Grundstück geführten Stromleitung auf diese Höhe begrenzt. Für die anderen Grundstücke ist im bisherigen Bebauungsplan überhaupt keine Höhenbegrenzung festgesetzt. Schon aus diesem Grund war eine Begrenzung der Höhe im Änderungsverfahren geboten. Die Höhe mit



7,50 m über Gelände führt auch im Vergleich zum nördlich angrenzenden Grundstück mit insgesamt bis zu 6,20 m nicht zu einer übermäßigen Höhenentwicklung. Die Höhe von 7,50 m lässt die Errichtung von 2 Vollgeschossen zu, wie es für eine derartige Anlage sinnvoll ist und städtebaulich unproblematisch für das Gebiet wirkt. Die geplanten Baukörper fügen sich ins Landschaftsbild ein, da sie sich von der Grundfläche und der Höhenentwicklung am direkt angrenzenden Kegelzentrum sowie an der im weiteren Umfeld gelegenen Bebauung orientieren. Im Umfeld des Planungsgebietes sind in die landwirtschaftliche Flur eingebettete Hofstellen und die ehemalige Kussmühle vorhanden. Die Gebäude weisen große Grundflächen auf und sind teilweise mehrgeschossig. Die benachbarte Kleingartenanlage kann als Bezug für die geplante Bebauung nicht herangezogen werden, da diese Flächen in der Landschaft als Grünflächen wahrgenommen werden und die Gebäude hier eine untergeordnete Rolle spielen. Das Planungsgebiet hat daher als auch aufgrund des direkten Anschlusses an die Bebauung des Kegelzentrums geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

b Die Festsetzung, dass die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs zwischen den Gebäude auf die Hälfte reduziert werden kann, entsteht durch die geplante Stellung der Gebäude zueinander. Diese Positionen werden im weiteren Verfahren durch eine Konkretisierung der Baugrenzen konkreter festgelegt. Die geplanten Gebäude überschreiten jeweils die Länge von 16 m, innerhalb der nach Art. 6 Abs. 6 BayBO nur die Hälfte der Abstandsflächen erforderlich wären. Durch die Stellung der Gebäude zueinander bestehen jedoch keine Beeinträchtigungen von Belichtung oder Belüftung zueinander, da mittels der Baugrenzen ein Mindestabstand von 7,50 m zwischen den Gebäuden sichergestellt wird. Bei einer maximalen Bauhöhe von 7,50 m wird dadurch ein Lichteinfallswinkel von mind. 45° zum Erdgeschossfußboden eingehalten, der ausreicht um eine Beeinträchtigung hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Belüftung auszuschließen. Nach außen zu den Grenzen des Geltungsbereichs sind ohnehin die vollen Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung einzuhalten, um nachbarliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Der Brandschutz für die Gebäude kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt werden, sondern ist im Rahmen des darauf folgenden Bauantrags nachzuweisen.

c Eine Grundflächenzahl (GRZ) ist im bestehenden Bebauungsplan nicht festgesetzt, womit auch nicht von einer Erhöhung der GRZ gesprochen werden kann. Vielmehr ist die Festsetzung einer Obergrenze der zulässigen Grundfläche nun für die geplante Nutzung geboten und aufgenommen.

d Die Festsetzungen beruhen daher auf der städtebaulich gewünschten Ausrichtung und Entwicklung der Bebauung auf dem Grundstück. Sie wurden in ihrem Umfang auch im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan auf die erforderlichen Mindestfestsetzungen ergänzt und spiegeln das städtebaulich vertretbare Maß für eine Bebauung des Grundstücks wider.

Zu 6.: Die immissionsfachlichen Beurteilungen wurden in der Zwischenzeit erweitert und ergänzt. Dabei wurde die Genehmigungssituation auf dem nördlichen Grundstück mit der genehmigten Freischankterrasse sowie dem Parkplatz mit 45 Stellplätzen berücksichtigt. Es wurden folgende Erkenntnisse erarbeitet, die durch geänderte Festsetzungen in das weitere Verfahren des Bebauungsplanes einfließen:



Auf den Planungsbereich wirken zwei problematische Lärmquellen ein. Dies sind der Verkehr auf der westlich befindlichen Seestraße sowie der Sportlärm der nördlich angrenzenden Grundstücke mit der Freiflächennutzung der Eisstockschießenanlage und dem Parkplatz des Kegelzentrums sowie dessen Freischankterrasse.

Zur Klärung der Problematik wurden Berechnungen des Büro Bekon, Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg beauftragt. Auf Grundlage dieser Berechnungen wurden mit der Unteren Immissionsschutzbehörde und dem Bauherrn die Erfordernisse für die Bauleitplanung abgestimmt.

Die Situation erfordert, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen sind.

Für die geplanten Gebäude ist im Bauantrag ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorzulegen, der die Außenlärmpegel der Berechnungen des Ingenieurbüros Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH vom 20.04.2016, LA16-058-K02-G01 zu Grunde legt. Selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ist ein ruhiger Schlaf bei einem Außenpegel von über 49 dB(A) nicht mehr sicher gestellt. Deshalb sind ab diesem Pegel generell automatische Be- und Entlüftungsanlagen in den Schlaf- und Ruheräumen vorzusehen.

Verkehrslärm:

Durch den Verkehrslärm der Seestraße entstehen an der Westfassade des westlich geplanten Gebäudes Lärmwerte über 64 dB(A), was dazu führt, dass an der Westfassade möglichst keine Schlaf- und Ruheräume untergebracht werden dürfen, sondern diese überwiegend zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind. Lärmpegel von bis zu tagsüber/nachts 64/54 dB(A) können zugemutet werden, da diese Lärmpegel auch für Wohnbereiche in Mischgebieten – in denen ständiges Wohnen allgemein zulässig ist - noch zu akzeptieren sind.

Sportlärm:

Durch den Sportlärm entstehen tagsüber in den Ruhezeiten außer am westlichen Gebäude überall Lärmimmissionen von über 55 dB(A), an der Nordfassade des östlichen Gebäudes von bis zu 60 dB(A).

Zur Nachtzeit liegen die Pegel an der Nordfassade des nördlichen Gebäudes und dem nördlichen Teil des östlichen Gebäudes großteils über 50 dB(A).

Tagsüber werden somit die zulässigen Werte eines Mischgebiets eingehalten, was in der vorhandenen Situation ausreichend ist. Im Mischgebiet ist Wohnen bis zu einem Lärmpegel von 60 dB(A) zulässig.

Nachts wird jedoch der zulässige Richtwert um teilweise bis zu 7dB(A) überschritten. Die Zumutbarkeitsschwelle für die Asylunterkunft und deren dortige Schlaf- und Ruheräume liegt jedoch höher. Daher wird der zulässige Schallpegel für Schlaf- und Ruheräume auf max. 50 dB(A) festgesetzt. Die Unterbringung von Asylbewerbern stellt eine nationale Aufgabe dar. Durch den Umfang des Flüchtlingszustroms sind immissionsfachlich besser geeignete Standorte für Unterkünfte zum heutigen Zeitpunkt aber nicht bzw. nicht mehr im erforderlichen Umfang zu akquirieren. Es handelt sich daher um eine besondere Situation mit einem besonderen Wohnbedarf. Diese Situation hat auch der Bundesgesetzgeber erkannt und deshalb Asylunterkünfte mit den Regelungen des § 246 BauGB u.a. auch im Gewerbegebiet zugelassen. Dort wirken Lärmpegel von nachts bis zum 50dB(A) auf die Bewohner ein. Diesen Pegeln werden Betriebsleiterwohnungen in diesen Gebieten bereits ohne rechtliche oder gesundheitliche Bedenklichkeit ausgesetzt. Die hier vorliegenden Beeinträchtigungen sind daher



mit den im Ergebnis unbedenklichen Beeinträchtigungen in einem Gewerbegebiet vergleichbar. Die Nutzung wird darüber hinaus lediglich befristet für 10 Jahre zugelassen.

7. Für das Gelände wurde zwischenzeitlich ein Bodengutachten durch den Bauherrn angefertigt. Dieses ergibt, dass überwiegend schon oberflächennah ein vergleichsweise tragfähiger Untergrund vorliegt. Ein Bedarf für Bodenaustausche ist lediglich in kleinräumigen Bereichen abzusehen, die dem Bauherrn zwischenzeitlich bekannt sind.

8. Der Stadtrat hatte das Grundstück Flur-Nr. 1596/8, Gem. Friedberg zwar zwischenzeitlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, weder waren damit aber Zusicherungen verbunden, noch wurde das Bauleitplanverfahren weiter vorangetrieben. Vielmehr fanden ausschließlich Gespräche und Verhandlungen statt, um die Modalitäten einer Vereinbarung zu überprüfen. Da diese Verhandlungen gescheitert sind, hat der Stadtrat seinen vorgenannten Beschluss aufgehoben, ohne dass in der Zwischenzeit das Bebauungsplanverfahren in irgendeiner Weise fortgeführt wurde oder ein für die Stadt ersichtlich notwendiger Planungsaufwand entstanden ist.

Schwer nachvollziehbar ist auf Grundlage der vorgetragenen Einwendungen, wie diese gleichzeitig im Einklang mit einer Wiederaufnahme des Grundstücks in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung stehen können. Aus Sicht der Stadt Friedberg haben sich keine Änderungen der Modalitäten ergeben, die letztlich dazu führten, dass eine einvernehmliche Lösung nicht zu Stande kam. Aufgrund des Planungsfortschritts und des zeitlichen Drucks das geplante Bauvorhaben umzusetzen, ist die Wiederaufnahme der Verhandlungen nicht mehr zielführend, weshalb es bei der jetzigen Planung verbleibt und das Verfahren dementsprechend fortgeführt wird.

C-) weitere Beschlüsse:

Durch die sich aus den heutigen Beschlüssen ergebenden Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Vielmehr erfolgt in den beschlossenen Teilbereichen des Bebauungsplanes eine Klarstellung sowie eine genauere Detaillierung und zum Teil Ergänzung der Festsetzungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Einarbeitung der Änderungen in den Bebauungsplan eine beschränkte Beteiligung im Sinne des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden einzuholen. Die Beteiligung kann dabei auf die Einwendungen beschränkt werden, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind. Für die Einholung wird eine Frist von 3 Wochen als angemessen und ausreichend betrachtet.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Änderungsbeschluss	17.09.2015 STR
Entwurfsanerkennung	06.10.2015 PUA
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	16.10. – 23.11.2015
Änderung des Geltungs- bereiches	11.11.2015 STR
Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Aufhebung der Änderung des Geltungsbereiches	21.01.2016 STR
Billigungs- und Auslegungs- beschluss	21.01.2016 STR
Öffentliche Auslegung	11.02. – 11.03.2016

Während der öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/09.03.2016
2. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/09.03.2016
3. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienst. Thierhaupten/10.02.2016

Die unter A-2) und A-3) genannten Behörden haben keine Einwendungen vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind deshalb der Sitzungsvorlage nicht beigelegt.

B) Öffentlichkeit:

1. Schreiben Bürger [REDACTED]
2. Schreiben Bürger [REDACTED]
3. Schreiben Bürger [REDACTED]