



Beschlussvorlage 2016/159	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	28.07.2016	öffentlich

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 92 für das Gebiet südlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und westlich der Afrastraße in Friedberg
- Beratung der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung -**

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg, 02.05.2016

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 02.05.2016 wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung im Bebauungsplan wird entsprechend der vorgetragenen Inhalte angepasst.

Immissionsschutz

Die Stadt Friedberg hat die Lärmproblematik für das neue Baugebiet an der Afrastraße erfasst und eine schalltechnische Untersuchung veranlasst. Infolge der benachbarten Verkehrswege - Bahnlinie und Afrastraße mit der bestehenden und prognostizierten Frequentierung - liegen im Gebiet entsprechende Lärmbelastungen vor.

Der Bebauungsplan reagiert auf die derzeitige Situation und setzt entlang der Emissionsquellen Straße und Schiene entsprechende Gebäudekomplexe fest, deren Lage, Länge und Höhe die Schallausbreitung einschränken sollen. Dem bisherigen Gutachten liegt eine Geschwindigkeit von Tempo 30 zugrunde.

Die Einführung einer Tempo-30-Zone an der Afrastraße wird von den zuständigen Behörden allerdings kritisch gesehen. Im schalltechnischen Gutachten wird daher neben Tempo 30 auch Tempo 50 in die Betrachtung mit einbezogen. Die höhere Geschwindigkeit führt zu einer höheren Beaufschlagung der Wohngebäude und auch zur Belastung bisher unkritischer Gebäudefassaden. Es bleibt aber das Ziel der Stadt Friedberg hier eine reduzierte Geschwindigkeit entlang der Wohngebiete zu realisieren.

Eine 4,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der Afrastraße zur Abschirmung des Gebietes vom Straßenlärm wird von der Stadt Friedberg aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht für zweckmäßig erachtet. Der Bebauungsplan schließt eine solche Maßnahme allerdings nicht aus.

Nach Norden hin führt der Bahndamm zwischen dem künftigen Wohngebiet und der Gewerbenutzung eine räumliche Trennung herbei. Vorgesehen ist entlang der Bahnlinie eine viergeschossige Bebauung. Das oberste Geschoss reicht damit über die abschirmende Wirkung

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



des etwa 10 m hohen Bahndammes hinaus. Das schalltechnische Gutachten wird die nördlich stattfindende Gewerbenutzung ergänzend untersuchen. Die Ergebnisse finden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan Beachtung. Grundsätzlich sind hier aber nur die nördlichen Fassadenteile der Gebäude betroffen. Schutzwürdige Räume sind durch eine entsprechende Grundrissorientierung der Wohnungen an abgewandten Fassaden möglich. Die im Süden vorhandene Gewerbenutzung wird weiterhin als unproblematisch betrachtet. Wie die Untersuchung bereits darstellt, nehmen die Immissionen aus der Gewerbenutzung vom IO 5 nach Osten hin zum Immissionsort an der Afrastraße Nr. 51 hin um mehr als 3,6 dB(A) ab. Eine weiter östlich des IO 5 liegende Wohnbebauung führt somit zu keinem anderen Ergebnis bzw. einer Einschränkung der gewerblichen Nutzung.

Neben den abschirmenden Gebäuderiegel entlang der Verkehrswege werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden formuliert. Ein wesentlicher Punkt ist dabei die Grundrissorientierung der Gebäude. Erste Priorität für eine Bebauung - dies ergibt sich bereits durch mögliche Kosten für zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen - liegt darin, besonders schutzwürdige Räume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer an die lärmabgewandten Fassaden zu situieren. Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den obigen Vorgaben zu orientierende und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster notwendig und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. kalte Wintergärten, Laubengänge, Prallscheiben etc.) zulässig. Die obigen Aspekte werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt. Im Bauantrag sind die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Damit werden gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Gebiet sichergestellt.

Im Bebauungsplan werden künftig die von Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV betroffenen Fassaden gekennzeichnet und damit auch grafisch auf die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen hingewiesen.

Der Bebauungsplan sieht zudem einen temporären Geltungsbereich vor. Dort ist eine Bebauung erst möglich, wenn die abschirmenden Gebäuderiegel vorhanden sind. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass die abschirmenden Gebäuderiegel im fertigen Rohbauzustand vorhanden sein müssen.

Verkehrswesen, 25.04.2016

Es liegt im Interesse der Stadt Friedberg wie auch der Anwohner entlang der Afrastraße, die Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr in die dort meist vorhandene Wohnnutzungen zu reduzieren.

Bezüglich der Lärmsituation wurde der Straßenverkehr sowohl mit Tempo 30 als auch mit Tempo 50 berechnet. Bei der jetzigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ergeben sich gegenüber von Tempo 30 Pegelerhöhungen an den Gebäudefassaden von bis zu 2,3 dB(A) am Tag und bis zu 2,2 dB(A) während des Nachtzeitraumes. Die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit ist somit ein wirksames Instrument, den Straßenverkehrslärm zu reduzieren, denn hinter einer Zunahme von 3 dB(A) steht eine Verdoppelung der Schallleistung. Mit dem Bressuire-Ring sowie dem Chippenham-Ring hat die Stadt Friedberg im Südwesten grundsätzlich leistungsstarke Umfahrungsstraßen. Zusätzlich besteht mit der Bahnhofstraße und der Röntgenstraße nördlich der Bahnlinie eine weitere Verbindung vom Stadtzentrum in Richtung Augsburgsberger Straße. Die Anbindung über die Afrastraße und die Luitpoldstraße und



damit durch Wohnbauflächen ist in Friedberg damit nicht alternativlos. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Afrastraße kann damit auch eine Verlagerung des Verkehrs auf weniger sensible Gebiete bewirken und damit zu einer weiteren Entlastung beitragen.

In der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung wird neben Tempo 30 auch die Geschwindigkeit von 50 km/h mit aufgenommen und untersucht. Die Stadt Friedberg geht mit der Tempo 50-Regelung zunächst von einer worst-case-Betrachtung aus. Die Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit bleibt aber ein grundsätzliches Ziel der Stadt Friedberg.

Vor allem im Bereich der Bahnunterführung soll es zu einer Veränderung der Verkehrsführung kommen um insbesondere den Ansprüchen des Radfahrverkehrs gerecht zu werden. Um schon jetzt Details hierzu andenken zu können und auch den Kreuzungsbereich an der Metzstraße sowie mögliche verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Afrastraße konkreter verfolgen und aufzeigen zu können wird der Geltungsbereich nach Osten und Nordosten auf die Afrastraße sowie den Bereich der Bahnunterführung ausgeweitet.

A-2) Polizeiinspektion Friedberg, 08.04.2016

Die Stellungnahme der Polizeiinspektion Friedberg vom 08.04.2016 wird zur Kenntnis genommen. Es liegt im Interesse der Stadt Friedberg wie auch der Anwohner entlang der Afrastraße, die Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr in die dort meist vorhandene Wohnnutzungen zu reduzieren.

Bezüglich der Lärmsituation wurde der Straßenverkehr sowohl mit Tempo 30 als auch mit Tempo 50 berechnet. Bei der jetzigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ergeben sich gegenüber von Tempo 30 Pegelerhöhungen an den Gebäudefassaden von bis zu 2,3 dB(A) am Tag und bis zu 2,2 dB(A) während des Nachtzeitraumes. Die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit ist somit ein wirksames Instrument, den Straßenverkehrslärm zu reduzieren, denn hinter einer Zunahme von 3 dB(A) steht eine Verdoppelung der Schalleistung. Mit dem Bressuire-Ring sowie dem Chippenham-Ring hat die Stadt Friedberg im Südwesten grundsätzlich leistungsstarke Umfahrungsstraßen. Zusätzlich besteht mit der Bahnhofstraße und der Röntgenstraße nördlich der Bahnlinie eine weitere Verbindung vom Stadtzentrum in Richtung Augsburgener Straße. Die Anbindung über die Afrastraße und die Luitpoldstraße und damit durch Wohnbauflächen ist in Friedberg damit nicht alternativlos. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Afrastraße kann damit auch eine Verlagerung des Verkehrs auf weniger sensible Gebiete bewirken und damit zu einer weiteren Entlastung beitragen.

In der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung wird neben Tempo 30 auch die Geschwindigkeit von 50 km/h mit aufgenommen und untersucht. Die Stadt Friedberg geht mit der Tempo 50-Regelung zunächst von einer worst-case-Betrachtung aus. Die Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit bleibt aber ein grundsätzliches Ziel der Stadt Friedberg.

Vor allem im Bereich der Bahnunterführung soll es zu einer Veränderung der Verkehrsführung kommen um insbesondere den Ansprüchen des Radfahrverkehrs gerecht zu werden. Um schon jetzt Details hierzu andenken zu können und auch den Kreuzungsbereich an der Metzstraße sowie mögliche verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Afrastraße konkreter verfolgen und aufzeigen zu können wird der Geltungsbereich nach Osten und Nordosten auf die Afrastraße sowie den Bereich der Bahnunterführung ausgeweitet.

A-3) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, 28.04.2016 und 02.06.2016



Die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 08.04.2016 und 02.06.2016 werden zur Kenntnis genommen.

Mögliche hohe Grundwasserstände sind im Gebiet bekannt. Der Bebauungsplan bildet bereits Grundwassergleichen ab, die im Zuge der Planung für den Hochwasserspeicher südlich der Lindenaauer Straße ermittelt wurden. Der Bebauungsplan berücksichtigt hierzu bereits entsprechende Fertig-Fußbodenhöhen für die Gebäude.

Zur Abschätzung, inwieweit Keller und Tiefgaragen in das Grundwasser einwirken, wurde zwischenzeitlich ein hydrogeologisches Gutachten veranlasst. Die Ergebnisse finden im weiteren Verfahren Beachtung, ggf. erforderliche Maßnahmen werden mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth abgestimmt.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wurde eine Bodenuntersuchung beauftragt deren Ergebnisse ins das Verfahren einfließen werden.

Erst nach Fertigstellung beider Hochwasserrückhaltebecken kann der Planbereich als ausreichend geschützter Bereich bezeichnet werden. Unter der Voraussetzung, dass alle wasserführenden Rinnen und Gewässer bei Hochwasser leistungsfähig sind, ist jedoch schon jetzt für bis zu 100jährige Hochwasserereignisse nicht mit einem Überschwemmungsgebiet zu rechnen. Dadurch liegt schon jetzt ein weitaus höherer Schutz vor als in zahlreichen bestehenden Wohngebieten. Auch zu diesem Zweck hat die Stadt Friedberg die ihr möglichen Hochwasserschutzmaßnahmen in der Vergangenheit getroffen und unterhält diese gewissenhaft. Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfußböden berücksichtigt der Bebauungsplan die verbleibenden Unsicherheiten.

Die weiteren Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

A-4) Bay. Landesamt für Denkmalpflege, 12.04.2016 und 19.05.2016

Die Stellungnahmen des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.04.2016 und 19.05.2016 werden zur Kenntnis genommen.

Gem. bayernviewer-denkmal sind Bodendenkmäler im Planungsgebiet selbst nicht bekannt. Weiter westlich werden Hügelgräber aus der Hallstattzeit wie in der Stellungnahme beschrieben vermutet.

Im Bebauungsplan wird bereits auf Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG und die entsprechenden Bestimmungen hingewiesen. Diese Aussagen werden um den Art. 7 denkmalpflegerische Erlaubnis ergänzt.

Zusätzlich werden weitere Planungsschritte mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und ggf. das Planungsgebiet archäologisch qualifiziert untersucht werden. Mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen einer Besprechung am 15.07.2016 bereits abgestimmt, dass im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Straßenflächen eine archäologische Betreuung erfolgt. Sollten dabei keine Bodendenkmäler zu Tage treten, gilt der gesamte Geltungsbereich als geprüft und somit nicht mehr als Vermutungsfläche, was bedeutet, dass sie zur Bebauung freigegeben ist.

A-5) Stadtwerke Augsburg, 04.05.2016

Die Stellungnahme der Stadtwerke Augsburg vom 04.05.2016 wird zur Kenntnis genommen. Die im Gebiet vorgesehene Fläche für die Versorgung soll nach derzeitigem Kenntnisstand für die Versorgung des Gebietes mittels einer Grundwasserwärmepumpe dienen. Genauere Erkenntnisse werden seitens der Stadtwerke Friedberg derzeit geprüft. Sobald die entsprechenden Erkenntnisse vorliegen und die Vorgehensweise beschlossen wurde, werden



diese Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen.

A-6) LEW Verteilnetz, 25.04.2016

Die Stellungnahme der LEW/Verteilnetz vom 25.04.2016 wird zur Kenntnis genommen. Die 20 kV-Freileitung befindet sich innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Im Bebauungsplan wird hier auf den 9 m breiten Schutzstreifen hingewiesen und auf eine Abstimmung bei den Pflanzmaßnahmen mit der LEW aufmerksam gemacht.

Die Baugrenzen für künftige Gebäude liegen allesamt außerhalb des Schutzbereiches. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen stehen daher in keinem Konflikt mit der vorhandenen Leitung der LEW. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Anlagen bleibt damit weiterhin sichergestellt.

Innerhalb des zentralen Grünbereiches bzw. der bisher vorgesehenen Versorgungsfläche kann ein Standort für die Trafostation zur Verfügung gestellt werden. Die konkrete Lage muss nach der Festlegung der Wärmeversorgung und ggf. dazu nötiger Versorgungsflächen erfolgen.

A-7) Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, 08.04.2016

Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 08.04.2016 wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitpläne hat die Stadt Friedberg eine schalltechnische Untersuchung veranlasst. Diese berücksichtigt auch die Lärmemissionen aus dem Bahnverkehr. Die Ergebnisse der Untersuchung finden im Bebauungsplan Beachtung.

Die Bahnlinie quert das Areal nördlich und verläuft auf einen bis zu 10 m hohen Damm. Die für die Sicherheit des Bahnbetriebes übermittelten Aspekte bleiben mit der Entwicklung von Wohnbauflächen auch weiterhin gewahrt.

A-8) DB Services Immobilien, 08.04.2016

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH vom 08.04.2016 wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauung werden entlang der Verkehrswege Schallschutzmaßnahmen notwendig, die in aktiver Form durch die Situierung der Gebäude sowie durch passive Maßnahmen bei der Ausführung der Bauten ausgeführt werden. Diese Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Emissionen aus dem Schienenverkehr sind nicht von der DB Netz AG oder dem Betreiber der Züge zu tragen.

Die zwischen Augsburg-Hochzoll und Friedberg auf einem Bahndamm verlaufende Schienentrasse erfährt mit der Entwicklung einer Wohnbaufläche keine Beeinträchtigung. Niederschlagwasser aus den Wohnbauflächen wird ordnungsgemäß abgeleitet oder versickert und gelangt nicht auf den Bahndamm oder Grundstücke der DB Immobilien GmbH.

A-9) Landratsamt Aichach-Friedberg, Brandschutzdienststelle, 19.04.2016 und Freiwillige Feuerwehr der Stadt Friedberg, 14.04.2016

Die Stellungnahmen des Landratsamtes Aichach-Friedberg/Brandschutzdienststelle vom 19.04.2016 und der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Friedberg vom 14.04.2016 werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 92 setzt südlich der Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt und westlich der Afrastraße ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Metz- und Afrastraße. Die innere Erschließung des Gebietes wird vollständig neu entwickelt. Dabei werden auch die nach den einschlägigen Merkblättern



erforderlichen Löschwassereinrichtungen im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnnutzung berücksichtigt. Hindernisse hierfür kann die Stadt Friedberg nicht erkennen.

Die neu zu entwickelnden Verkehrsflächen im Gebiet sowie die bestehenden Straßen ermöglichen den ungehinderten Zugang zu den künftigen Gebäuden.

Die Stadt Friedberg geht deshalb davon aus, dass der abwehrende Brandschutz für das neue Wohngebiet sichergestellt wird.

A-10) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.04.2016

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.04.2016 wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Abstände bei Pflanzungen zu Nachbargrundstücken weist der Bebauungsplan auf die gesetzlich formulierten Abstände hin. Darüber hinaus sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 8 m ausreichend breit dimensioniert. Die Eingrünungsflächen im Westen und Süden verbleiben im Eigentum der Stadt Friedberg und werden nicht dauerhaft eingefriedet.

A-11) Bund Naturschutz, 08.04.2016

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 08.04.2016 wird zur Kenntnis genommen. Bereits zur Stellungnahme zum Flächennutzungsplan hat die Stadt Friedberg darauf verwiesen, dass der Regionale Grünzug wie ihn der Regionalplan der Region Augsburg ausweist, nicht beeinträchtigt wird. Auf die Beschlussfassung zum FNP wird hingewiesen. Die zwischen Augsburg und Friedberg relevanten Frischluftschneisen werden mit dem Regionalen Grünzug gesichert. Gleichwohl bildet der Quer zum Tal verlaufende Bahndamm eine wesentliche Barriere. Das von der Stadt Friedberg überplante Areal liegt nicht im regionalen Grünzug.

Das Gebiet selbst stellt keine wesentlichen Barrieren - vergleichbar mit dem Bahndamm - dar. Die Durchgrünung wie auch die benachbarten offenen Talbereiche wirken ausgleichend. Auch erfahren die benachbarten Gebiete durch die Ausdehnung der Wohnbauflächen nach Westen keine wesentlichen klimatisch nachteiligen Wirkungen. Auf die Grünbereiche nördlich der Bahnlinie sowie der Hangleite vorgelagerten Freiflächen im Süden ist zu verweisen. Es ist zutreffend, dass das Gebiet entlang der Bahnlinie sowie der Afrastraße den Emissionen aus dem Verkehr ausgesetzt ist. Die entsprechenden Belastungen sind gutachterlich bewertet. Die Ergebnisse finden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Beachtung. Letztlich müssen bei der tatsächlichen Bebauung entsprechenden Ausführungen der Gebäude erfolgen um die zulässigen Lärmrichtwerte in den Wohnungen sicherzustellen. Gerade mit den im Bebauungsplan notwendigen Festsetzungen werden gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Gebiet sichergestellt. Einen wesentlichen Beitrag hierzu leisten gerade die an den Schallquellen Bahn und Straßenverkehr vorgesehenen Gebäuderiegel. Hier sind entsprechende Wohnraumzuschnitte notwendig, welche die schutzwürdigen Wohnräume abseits der betroffenen Fassaden situieren.

Ohne diese Gebäuderiegel würden auch die südlich und westlich gelegenen Bauflächen wesentlich stärker verlärmert.

B-1) Bürger/04.05.2016

Die Stellungnahme [REDACTED] vom 04.05.2016 wird zur Kenntnis genommen. Der dörfliche Charakter eines Gebietes ist geprägt von einer gemischten Nutzung aus



Landwirtschaft und Wohnen. Dies trifft auf die städtisch geprägte Bebauung an der Afrastraße nicht zu. Auf die durchaus dichte Reihenhausbebauung entlang der Afrastraße ist zu verweisen. Entlang der Afrastraße und der Bahnlinie sind aus Immissionsschutzgründen für die westlich folgende Wohnnutzung lärmabschirmende Gebäudekomplexe mit einer entsprechenden Höhe erforderlich. Gleichzeitig lassen sich mit dem Geschosswohnungsbau dringend erforderliche Wohnungen unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden errichten. Ziel der Stadt Friedberg ist es, dringend nachgefragten Wohnraum im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen. Dabei nutzt die Stadt Friedberg die in einem Wohngebiet mögliche Verdichtung mit diesem Bebauungsplan nicht vollständig aus. Mit der vorgesehenen Höhentwicklung berücksichtigt die Stadt Friedberg auch die benachbarte Bebauung. Die höchst möglichen Gebäude in de WA 1-Gebieten sind dabei in West-Ost-Richtung ausgerichtet und wirken damit weniger dominant. Für das Gebäude innerhalb des WA 2 - es wirkt mit der langen Gebäudeseite auf die Afrastraße und die gegenüberliegende Bebauung ein - gilt eine niedrigere Höhe. Davon profitiert das westlich folgenden WA 5 wie auch die 30 Meter und mehr entfernte Bestandsbebauung östlich der Afrastraße.

B-2) Bürger/06.05.2016

Die Stellungnahme [REDACTED] vom 06.05.2016 wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 92 beabsichtigt die Stadt Friedberg an der Afrastraße ein neues Wohnquartier zu errichten. Die städtebauliche Konzeption orientiert sich dabei nicht an der Bestandsbebauung an der Afrastraße. Aufgrund der Lage entlang der Bahnlinie und der stark frequentierten Afrastraße wirken in das Areal nachteilige Lärmemissionen aus den Verkehrswegen ein. Die Stadt Friedberg orientiert sich dabei an den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung und verringert mit den Gebäudeeregeln entlang der Afrastraße sowie entlang der Bahnlinie die dort auftretenden nachteiligen Einwirkungen. Hinsichtlich der Immissionsproblematik bietet sich daher entlang der Verkehrswege die Errichtung von Geschosswohnungsbauten im Besonderen an. Nach Westen hin - und von der Bahnlinie aus betrachtet auch in Richtung Süden - stuft sich die Bebauung zur freien Landschaft hin ab. Mit der vorgesehenen Höhentwicklung berücksichtigt die Stadt Friedberg auch die benachbarte Bebauung. Die höchst möglichen Gebäude in de WA 1-Gebieten sind dabei in West-Ost-Richtung ausgerichtet und wirken damit weniger dominant. Für das Gebäude innerhalb des WA 2 - es wirkt mit der langen Gebäudeseite auf die Afrastraße und die gegenüberliegende Bebauung ein - gilt eine niedrigere Höhe. Davon profitiert das westlich folgenden WA 5 wie auch die 30 Meter und mehr entfernte Bestandsbebauung östlich der Afrastraße.

Die beabsichtigte vertikale Nutzung mit dem Geschosswohnungsbau stellt einen höheren Wohnungsanteil in Bezug zur überbauten Fläche sicher und ermöglicht eine konsequente Ausnutzung der in Anspruch genommenen Flächen. Dies ist auch ein Aspekt, der im Hinblick auf günstigen Wohnraum zu berücksichtigen ist. Bezüglich des damit möglichen Zugewinns an Wohnungen, hält die Stadt Friedberg die vorgesehenen Gebäudehöhen daher für gerechtfertigt und in Bezug auf die Grundstückspreise und Mieten auch für geboten. Bezüglich dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der begrenzten Ressource Bauland ergibt sich künftig für die Ballungsräume bei anhaltendem Siedlungsdruck oft nur noch die Möglichkeit zur Nachverdichtung, indem die Geschossigkeit der Gebäude erhöht wird. Die Stadt Friedberg geht diesen Weg an der Afrastraße sehr maßvoll und gibt keine städtebaulichen Grundsätze auf, sondern passt diese an die zwischenzeitlich veränderten Umstände an.

Die vorhandene 20 kV-Freileitung ist Teil der örtlichen Versorgungsnetze der LEW. Inwieweit



hier eine Verkabelung mit entsprechenden Kosten in Frage kommt, ist nicht im Rahmen des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes zu lösen, erscheint jedoch eher unrealistisch. Die Leitung steht einer Entwicklung des Areals für Wohnzwecke grundsätzlich nicht entgegen.

Im Gebiet werden insbesondere die Gebäude des Geschosswohnungsbaues das Erscheinungsbild mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern beherrschen. Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild im Gebiet sollen deshalb keine Walm- oder Zeltdächer entstehen. Im Bebauungsplan selbst werden keine Vorgaben hinsichtlich der Wärmeversorgung der Gebäude getroffen. Die im Zentrum des Gebietes vorgesehene Versorgungsfläche lässt aber die Möglichkeit zu, eine zentrale Wärmeversorgung für die Gebäude zu installieren. Dies bietet sich bei einer tatsächlichen Realisierung insbesondere für die Geschosswohnungsbauten an. Eine genauere Prüfung durch die Stadtwerke Friedberg wird derzeit durchgeführt.

Erst Gebäuderigel entlang der Verkehrswege ermöglichen die abschirmende Wirkung und damit die Einhaltung der Emissionsrichtwerte bzw. Grenzwerte für eine Wohnbebauung. Der Bebauungsplan regelt somit die notwendige bauliche Abfolge.

Der in der städtebaulichen Statistik dargestellte Anteil an Wohnbaufläche bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieser beinhaltet auch die jetzt bereits bestehenden Verkehrsflächen an der Afrastraße wie auch der Metzstraße. In Bezug auf die neu in Anspruch genommenen Flurstücke ist der Anteil der Bauflächen entsprechend höher und liegt bei knapp 73%.



Sachverhalt:

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Aufstellungsbeschluss	11.11.2015 STR
Vorstellung erster Entwurfskonzepte	24.11.2015 PUA
Mündlicher Sachstandsbericht	12.01.2016 PUA
Vorstellung von Alternativen	03.03.2016 PUA
Entwurfsanerkennung	17.03.2016 STR
Bekanntmachung Aufstellungs- beschl. und frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit	13.04.2016 Stabo
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	04.04.2016 – 02.05.2015

Während der frühzeitigen Beteiligung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/02.05.2016
2. Polizeiinspektion Friedberg/08.04.2016
3. WWA Donauwörth/28.04.2016 und 02.06.2016
4. Bay. Landesamt für Denkmalpflege/12.04.2016 und 19.05.2016
5. Stadtwerke Augsburg/04.05.2016
6. LEW/25.04.2016
7. Eisenbahn-Bundesamt/08.04.2016
8. DB Services Immobilien/08.04.2016
9. Landratsamt AIC-FDB/Brandschutzdienststelle/19.04.2016 und Freiwillige Feuerwehr FDB/14.04.2016
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten/27.04.2016
11. Bund Naturschutz/08.04.2016

B) Öffentlichkeit:

1. Bürger/04.05.2016 [REDACTED]
2. Bürger/06.05.2016 [REDACTED])

Vorlagennummer: 2016/159

