



Beschlussvorlage 2017/248	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	20.07.2017	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 46/II für das Gebiet südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße in Friedberg-West
- Diskussion über eine mögliche Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück FINr. 1942/92 der Gemarkung Friedberg, Josef-Wassermann-Straße

Beschlussvorschlag:

Nach Diskussion

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



Sachverhalt:

Das Grundstück FINr. 1942/92 liegt südlich der Josef-Wassermann-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/II (s. Anlage 1). Nördlich der Josef-Wassermann-Straße liegt das mit dem Bebauungsplan Nr. 46/I überplante Gewerbegebiet (s. Anlage 2). Aufgrund der dortigen gewerblichen Nutzungen wurden im Bebauungsplan Nr. 46/II die Nutzungen innerhalb des Gebiets gegliedert. Der Bereich südlich der Josef-Wassermann-Straße wurde deshalb als Mischgebiet (MI) festgesetzt, südlich der Arthur-Piechler-Straße und im Bereich der Dominikus-Ringeisen-Straße befindet sich ein allgemeines Wohngebiet (WA). Insbesondere auch aufgrund einer damals geplanten Wohnbebauung südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Arthur-Piechler-Straße (MI 2a + 2b) wurde das Mischgebiet dort sowie auch im östlichen Bereich des Bebauungsplanes noch weiter untergliedert. Im südlichen Teilbereich des MI 2b wurden sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt, mit dem Ziel einer Realisierung von Wohnbebauung. Dafür wurden im nördlichen Teilbereich des MI 2a Wohngebäude und Wohnungen ausgeschlossen. So wurde insgesamt ein Übergang von einem WA im Süden, zu einem MI mit Wohnbebauung, einem MI ohne Wohnnutzung, bis hin zum Gewerbegebiet nördlich der Josef-Wassermann-Straße geschaffen. Die Festsetzungen orientieren sich damit an der städtebaulichen Intention einer Trennung der unterschiedlichen Nutzungen und damit der Konfliktbewältigung zwischen Gewerbe und Wohnen, sowie einer Verhinderung des Aufeinanderprallens dieser unterschiedlichen Nutzungsarten. Aus Sicht der Verwaltung ist dies im vorliegenden Fall bislang gelungen, an anderen Stellen, wo Wohnen auf Gewerbe trifft, gab es in der Vergangenheit an diversen Stellen teils immense Probleme, u.a. im westlichen Teil der Josef-Wassermann-Straße sowie im Gewerbe- und Industriegebiet an der Äußeren und der Inneren Industriestraße in Derching. Auch aktuell liegt in diesem Bereich übrigens wieder ein Beschwerdefall vor.

Bereits seit längerer Zeit versucht der Eigentümer des Grundstücks FINr. 1942/92, auf dem wie geschildert Wohngebäude und Wohnungen ausgeschlossen wurden, das Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen. Seitens der Verwaltung wurde auf den rechtskräftigen Bebauungsplan mit den o.g. Zielsetzungen verwiesen.

Der Eigentümer hat nun anhand einer Modellbebauung (s. Anlage 3) eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Diese wurde seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg überprüft. Diese kommt dabei zu dem Ergebnis, dass unter der Maßgabe einer Riegelbebauung wie Sie der Berechnung zu Grunde liegt und ohne wohnorientierte Räume nach Norden, die zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können (s. Anlage 4).

Aus rein immissionsfachlicher Sicht (!) könnte somit eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen und für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Allerdings wäre durch die neuen Festsetzungen die der Berechnung zu Grunde liegende Bebauung sicherzustellen.

Ob dieser Weg auch städtebaulich wünschenswert und richtig ist wäre zu diskutieren.

Anlagen:

1. Bebauungsplan Nr. 46/II
2. Bebauungsplan Nr. 46/I

Vorlagennummer: 2017/248



3. Antragsschreiben 7.2. und 23.2.2017 mit Modellplanung vom 18. bzw. 21.11.2016
4. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 06.05.2017