



Beschlussvorlage 2018/054	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	19.04.2018	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 46/II für das Gebiet südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße in Friedberg-West / 2. Änderung
- Änderungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Durchführung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/II für das Gebiet südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße in Friedberg-West mit dem Ziel der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummern 1942/0, 1942/45, 1942/78, 1942/79, 942/80, 1942/81, 1942/82, 1942/84, 1942/85, 1942/86, 1942/87, 1942/88, 1942/89, 1942/90, 1942/91, 1942/92, 1942/95, 1942/96, 1942/97, 1942/98, 1942/99, 1942/100, 1942/101, 1942/102, 942/103, 1942/104, 1942/105, 1942/106, 1942/107, 942/108, 1942/109, 1942/111, 1942/112, 11942/113, 942/114 und 1942/115 der Gemarkung Friedberg. Der Änderungsbereich ist im beiliegenden Lageplan vom 19.04.2018 stark umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses. Das Änderungsverfahren ist gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgt durch das Baureferat der Stadt Friedberg.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Diskussion mögl. Beb.Plan-Änderung 20.07.2017 PUA

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.

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 hatte bereits anhand einer Modellbebauung (s. Anlage 4) 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.

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

Nun sind erneut Investoren für dieses Grundstück mit einer geplanten Wohnbebauung für das o.g. Grundstück an die Stadt herangetreten [REDACTED]. Die Bebauung weicht



geringfügig von der vormals vorgelegten Bebauung ab und wurde somit mit einem neuen schalltechnischen Gutachten der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgelegt. Die Untere Immissionsschutzbehörde sieht die Umsetzung der Bebauung mit zwei verschiedenen Lösungsansätzen als realistisch an. Fordert jedoch nochmals eine Nachbesserung bei den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens an. Diese werden dann erneut der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgelegt. Somit wäre aus rein immissionsschutzfachlicher Sicht (!) eine Änderung des Bebauungsplanes derzeit möglich. Es müsste, jedoch wie bei der vorherigen Planung, die Umsetzung der zugrunde liegenden Berechnungen sichergestellt werden.

Anlagen:

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

