



Beschlussvorlage 2018/137	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	19.07.2018	öffentlich

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 94 für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße, Augsburgener Straße und Meringer Straße in Friedberg-West
- Sachstandsbericht -**

Beschlussvorschlag:

Beschluss über weitere Vorgehensweise nach Diskussion

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Erste Konzeptvorstellung	04.05.2017 PUA
Informationsveranstaltung	03.07.2017
Empfehlung zur Beb.Plan- Aufstellung	20.07.2017 PUA
Aufstellungsbeschluss	19.10.2017 STR

Auf Grundlage des am 20.07.2017 im Planungs- und Umweltausschuss vorgestellten Rahmenplanes für Friedberg-West-Mitte wurde von Herrn Fischer (AKFU, München) der Entwurf eines Bebauungsplanes ausgearbeitet. Ziel des Bebauungsplanes ist eine gemäßigte Nachverdichtung zu ermöglichen, die den noch bestehenden Gartenstadtcharakter des Gebietes nicht gefährdet. Da der Bebauungsplan über den Bestand gelegt wird, treffen die Festsetzungen auf Neu- und Umbauten zu, bestehende Gebäude stehen unter Bestandsschutz.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden soll, musste aufgrund der Größe der Fläche eine Vorprüfung des Einzelfalles erstellt werden. Diese bestätigt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen und das Verfahren somit nach §13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt werden kann.

Für den Geltungsbereich wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 im allgemeinen Wohngebiet und 0,6 im Mischgebiet festgesetzt, die mit Nebenanlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50% überschritten werden darf. Um den unterschiedlichen Bauweisen im Bestand Rechnung zu tragen, wurden zudem unterschiedliche Haustypen mit beispielsweise verschiedenen Dachneigungen und Wandhöhen festgesetzt. Es gilt der erhöhte Stellplatzschlüssel.

Im Großteil des Plangebietes wurden die Baugrenzen großzügig in einem 3-Meter Abstand von den Straßen gezogen. Wegen des Verkehrslärmes entlang der Augsburgener Straße und der Meringer Straße wurden die Baugrenzen in diesem Bereich jedoch bis an den Rand der aktuellen Bebauung zurückgesetzt.

Laut der schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler + Partner Ingenieure AG, Augsburg werde die Orientierungswerte der DIN 18005 entlang der ersten Häuserzeile an der Straße wie folgt überschritten:

Entlang der Augsburgener Straße:

- Mischgebiet (60/50 dB(A)): bis zu **12/15** dB(A) tags/nachts
- Allgemeines Wohngebiet (55/45 dB(A)): bis zu **16/18** dB(A) tags/nachts



Entlang der Meringer Straße:

- Mischgebiet (60/50 dB(A)): bis zu **9/12** dB(A) tags/nachts

Diese Werte an den straßenverkehrslärmzugewandten Fassaden überschreiten die Grenze der noch als gesund geltenden Wohnverhältnisse.

Laut der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Aichach-Friedberg ist die Verlegung der Baugrenze an die Fassaden sowie die Festsetzung, dass schützenswerte Räume zur verkehrslärmabgewandten Seite hin orientiert werden müssen noch nicht ausreichend, um die Überschreitung der Lärmpegel zu kompensieren.

Weitere Vorschläge:

- Baugrenzen noch weiter als entlang der Außenwand des Bestands nach Innen verlegen mit möglichen Ausnahmen einer Überschreitung der Baugrenze, wenn es sich um rein gewerblich genutzte Räume handelt (→ Risiko Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt)
- Festsetzung langer, schmaler und hoher Gebäude um die Orientierung der Räume zu optimieren und Schall abzufangen, Beispiel 4-Spanner (→ Erhöhung GRZ)
- Aktiven Schallschutz festsetzen, z.B. Schallschutzwände (→ geringe Wirkung für Obergeschosse)

Herr Fischer vom Planungsbüro AKFU aus München steht in der Sitzung für die Diskussion der weiteren Vorgehensweise zur Verfügung.

Anlagen:

- Plan
- Satzung
- Begründung
- Vorprüfung des Einzelfalles
- Karten schalltechnische Untersuchung