Stadt Friedberg

Bebauungsplan Nr. 46/II

2. Änderung

für das Gebiet südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße in Friedberg-West

TEIL C BEGRÜNDUNG

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom ……..

Fassung vom 19.07.2018
rev. __.__.20__

1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 46/II für das Gebiet südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße in Friedberg-West trat am 14.06.1997 in Kraft. Die 1. textliche Änderung trat am 26.04.2008 in Kraft.

Auf Grund der vielen Änderungen im Gewerbegebiet und dem steigenden Druck Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wurde erneut durch einen Investor die Bestrebung an die Stadt Friedberg herangetragen das Mischgebiet MI 2a in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umzuwandeln, um auf dem länglichen Grundstück Fl.Nr. 1942/92, Gemarkung Friedberg Wohnbebauung zu realisieren. Das länglich und schmal geschnittene Grundstück eignet sich nur bedingt für eine rein gewerbliche Nutzung, da insbesondere der Einzelhandel ausgeschlossen wurde. Zudem ist die Nachfrage nach Wohnraum wesentlich höher als die Nachfrage nach Büroräumen, welche in einem MI gelegen sind. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.04.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/II für das Gebiet südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße in Friedberg-West beschlossen.

Da das im Bebauungsplan festgesetzte MI 2a die Wohnnutzung ausschloss, wurden vor dem Einstieg in das Verfahren die immissionsschutzfachlichen Belange durch ein schallschutztechnisches Gutachten und die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg – Untere Immissionsschtuzbehörde – geklärt. Da das schalltechnische Gutachten durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ein WA nachweist und diese Einschätzung auch durch das Landratsamt Aichach-Friedberg geteilt wurde, hat die Stadt Friedberg das beschleunigte Verfahren zur Nachverdichtung im Innenbereich eingeleitet. Somit wird der Außenbereich mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen geschützt und im Innenbereich wird eine verträgliche Nachverdichtung erreicht.

2 Inhalt der Änderungsplanung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/II umfasst die Fl.Nrn. 1942/92, 1942/95, 1942/109, 1942/97, 1942/98, 1942/99, 1942/96, 1942/78, 1942/108, 1942, 1942/107, 1942/106, 1942/105, 1942/104, 1942/103, 1942/102, 1942/101, 1942/100, 1942/112, 1942/113, 1942/114, 1942/81, 1942/79, 1942/83, 1942/84, 1942/85, 1942/86, 1942/82, 1942/87, 1942/80, 1942/111, 1942/88, 1942/91, 1942/89, 1942/115, 1942/90, 1942/45 der Gemarkung Friedberg. Diese Änderung ersetzt für den Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46/II vollständig.

3 Art der baulichen Nutzung

Die Mischgebiete Mi 2a und Mi 2b werden zu einem Allgemeinen Wohngebiet WA 4, WA 4a und WA 4b. Es erhält die Bezeichnung WA 4, damit sich dies auch in das Gesamtgefüge des Bebauungsplanes Nr. 46/II einfügt.

4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des WA1 bleiben soweit erhalten, es werden nur die Baugrenzen angepasst, welche zum Teil wegen zeichnerischen Ungenauigkeiten in der Vergangenheit, insbesondere wegen der noch nicht vorhandenen technischen Möglichkeiten, aufgetreten sind berichtigt.
Im WA 4, WA 4a und WA 4b wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 wie im WA 1 festgesetzt, um eine Legalisierung der Dachausbauten und einen Dachausbau im WA 4a und WA 4b zu ermöglichen. Die Dachneigung wird im WA 4, WA 4a und WA 4b auf 30° bis 38° neu festgelegt.
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit den unter §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 50% überschritten werden (§19 Abs. 4 Satz 2).

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Die Stellplatzrichtlinien und die Befestigung der Stellplätze werden wie im ursprünglichen Bebauungsplan weiterhin beibehalten.
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Bsp. Garten- und Gerätehäuser etc.) dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Brottofläche dieser Nebenanlagen darf insgesamt max. 14 m^2 betragen.

6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 13.02.2018 mit der Auftrags-Nr. 6253.0 / 2018 - FB angefertigt, um die Lärm-immissionen der relevanten Emittenten im schalltechnischen Einwirkungsbereich an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen ergaben für den einwirkenden Gewerbelärm, dass die Vorgaben des zugrundeliegenden Bebauungsplanes nur dann eingehalten werden können, wenn an den Nordwestfassaden der Gebäude im Bereich WA 4a und WA 4b schalltechnische Maßnahmen getroffen werden.

7 Baugelände

Das Baugelände ist der Lechniederung zuzurechnen. Als Baugrund sind Kiesschichten mit Sandeinlagerung bei einer schwachen Humusbedeckung zu erwarten. Es ist mit einem hohen, nach Jahreszeiten wechselnden Grundwasserstand zu rechnen.

8 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Friedberg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

9 Niederschlagswasserversickerung:

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor Planung der Entwässerungsanlagen seitens der Bauherrn durch geeignete Sachverständige zu prüfen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 wird hingewiesen.

Hinweis

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Friedberg, Marienplatz 7, 86316 Friedberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

Friedberg, den

Haupt
Baureferent