



Beschlussvorlage 2018/327	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	25.09.2018	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/III zum Neubau einer Wohnanlage mit 12 Wohnungen und Tiefgarage sowie Umbau eines Geschäftshauses mit Büros im Erd- und Obergeschoss und einer Penthouse-Wohnung südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges in Friedberg-West
- Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung -

Beschlussvorschlag:

A-1) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 04.05.2018 wird zur Kenntnis genommen. Die Präambel wurde berichtigt. Die Satzung wird auch nach Ziffer B.10 des Inkrafttretens mit Unterschrift und Siegel ausgefertigt. Der Bebauungsplan wird den Gerichtsurteilen entsprechend ausgefertigt werden. Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung wird das Versäumnis der Einstellung der umweltbezogenen Belange wieder geheilt.

B-1) Bürger/04.05.2018

Die Stellungnahme vom 04.05.2018 wird zur Kenntnis genommen. In der aktuellen Planungsvariante wurde der Baukörper bereits maßgeblich reduziert, insbesondere wurde der Grüngürtel aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan aufgegriffen, sodass das Gebäude nun eine Länge von 30 m anstelle von 38 m aufweist. Des Weiteren wurden die Balkone auf 1 m Tiefe reduziert. Die Abstandsflächen, welche eine nachbarschützende Norm darstellen, werden eingehalten. Folglich ist der Grundsatz einer hinreichenden Belichtung und Belüftung auch genüge getan. Das Verschieben des Baukörpers in Richtung Osten wurde ausführlich in beiden Bürgergesprächen thematisiert. Dies ist zum einen wegen der Einbindung des Bestandsgebäudes und der Tiefgarage nicht möglich, was hinreichend von dem Architekten Herrn Meese dargelegt worden ist. Zum anderen wegen der Einhaltung der Abstandsflächen in Richtung Osten nicht möglich.

Auch wenn das Gebäude mit 3 Geschossen und einer Vergrößerung des derzeitigen Baukörpers eine umfangreiche Bebauung auf dem Baugrundstück darstellt, fordert auch das Rücksichtnahmegebot aus Sicht der Stadt keine zusätzlichen Anforderungen an ein Abrücken von der vorhandenen Wohnbebauung. Es besteht hier keine besondere Grundstückssituation, bei der trotz Einhaltung der Abstandsflächen zusätzliche Anforderungen an Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand zwischen den neu entstehenden Gebäude und den vorhandenen Gebäuden erforderlich wäre. Natürlich sieht die Stadt, dass sich die Grundstückssituation für den betroffenen Nachbarn gegenüber der vorhandenen Bebauung

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



ändert. Die Stadt hält dies für vertretbar, insbesondere auch, weil mit dem Umbau des vorhandenen Gebäudes und seiner Erweiterung zusätzlicher Wohnraum entsteht. Der angeführte formelle Aspekt, dass die Ansichten des Gebäudes auszulegen sind, wird zur Kenntnis genommen und in einer erneuten Auslegung nachgeholt. Die Satzung wurde bei Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dahingehend angepasst, dass nun ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wurde. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Somit ist auch das Schutzniveau im Plangebiet geklärt. Des Weiteren wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches nun mit in die Satzung und Begründung aufgenommen wurde.

Zunächst ist festzustellen, dass die Regelung des § 17 BauNVO beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gilt (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gleichwohl berücksichtigt die Stadt die materiell rechtlichen Anforderungen, die in § 17 BauNVO niedergelegt sind. Vorliegend wird die zugelassene GRZ höher sein als für ein Wohngebiet in § 17 BauNVO vorgesehen. Gem. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die Obergrenzen (hier Grundflächenzahl (GRZ)) des Gebietscharakters aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch das Bauvorhaben wird die Durchgrünung des angrenzenden Wohngebietes fortgesetzt. Folglich wird ein Teil des derzeit vollständig versiegelten Grundstückes entsiegelt und begrünt. Dies schafft mehr Wohnqualität. Zudem befindet sich das Grundstück in ortsrandnaher Lage. Des Weiteren soll ein Spielplatz auf dem Grundstück hergestellt werden. Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit Nebenanlagen, Zuwegungen und Tiefgaragen um 50% überschritten werden. Somit wäre eine GRZ von 0,75 möglich, diese wird durch die Bebauung, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen und nach den Bebauungsplanfestsetzungen zulässig ist, mit 0,72 unterschritten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, da durch die neu zu schaffenden Durchgrünung, welche über den Durchführungsvertrag geregelt wird, zusätzliche Grünflächen im Innenbereich geschaffen werden. Bei den Rangier- bzw. Zwischenräumen zwischen den Fahrgassen wurde nochmals nachgebessert.

B-2) Bürger/06.05.2018 [REDACTED]

Die Stellungnahme vom 06.05.2018 wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstufung durch eine Staffelung wurde bereits durch die Reduktion der Penthäuser von 3 auf 2 geschaffen. Das Bauvorhaben schafft einen Übergang von der „Gartenstadt“ zu der im Norden vorhandenen dichteren Bebauung und zum angrenzenden Mischgebiet.

Die Stadt ist sich durchaus bewusst, dass das Vorhaben einen massiven Baukörper darstellen wird. Dabei wird aber dem Grundsatz der Innenverdichtung, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und nach dem Bedarf einer zusätzlichen Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung getragen. Sie hält die vorgesehene Kubatur auch städtebaulich im vorhandenen Umfeld für verträglich. Die Belange der Nachbarschaft werden durch die Einhaltung der Abstandsflächen gewahrt, auch wenn sich natürlich gegenüber dem vorhandenen Baubestand eine Veränderung der Grundstückssituation für die Nachbarn ergeben wird. Gleichwohl hält die Stadt die vorgesehene Bebauung für städtebaulich verträglich und mit dem nachbarlichen Belangen für vereinbar.



Das Grundstück liegt zwischen dem angrenzenden Bebauungsplan, welcher den „Gartenstadtcharakter“ vertritt und grenzt an ein Gebiet mit sehr dichter Bebauung im Norden an, in welchem auch ein Mischgebiet vorhanden ist. Somit ist in der Zusammenschau des gesamten angrenzenden Gebietes klar erkennbar, dass in dem Bereich der Metzstraße eine Durchmischung der Gebietscharaktere vorhanden ist. Des Weiteren wird der „Gartenstadtcharakter“ durch die Neugeschaffenen Grünflächen aufgenommen. Sowohl die im Norden als auch die im Westen vorhandene Bebauung ist Maßgebend für das Bauvorhaben, da durch die Metzstraße keine Zäsur des Gebietes stattfindet.

Zunächst ist festzustellen, dass die Regelung des § 17 BauNVO beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gilt (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gleichwohl berücksichtigt die Stadt die materiell rechtlichen Anforderungen, die in § 17 BauNVO niedergelegt sind. Vorliegend wird die zugelassene GRZ höher sein als für ein Wohngebiet in § 17 BauNVO vorgesehen. Gem. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die Obergrenzen (hier Grundflächenzahl (GRZ)) des Gebietscharakters aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch das Bauvorhaben wird die Durchgrünung des angrenzenden Wohngebietes fortgesetzt. Folglich wird ein Teil des derzeit vollständig versiegelten Grundstückes entsiegelt und begrünt. Dies schafft mehr Wohnqualität. Zudem befindet sich das Grundstück in Ortsrand naher Lage. Des Weiteren soll ein Spielplatz auf dem Grundstück hergestellt werden. Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit Nebenanlagen, Zuwegungen und Tiefgaragen um 50% überschritten werden. Somit wäre eine GRZ von 0,75 möglich, diese wird durch die Bebauung, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen und nach den Bebauungsplanfestsetzungen zulässig ist, mit 0,72 unterschritten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, da durch die neu zu schaffenden Durchgrünung, welche über den Durchführungsvertrag geregelt wird, zusätzliche Grünflächen im Innenbereich geschaffen werden. Bei den Rangier- bzw. Zwischenräumen zwischen den Fahrgassen wurde nochmals nachgebessert.

Das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist gewahrt durch die Einhaltung der Abstandsflächen und eine der Umgebung verträgliche Bebauung. Das Bauvorhaben liegt zwischen dem Bebauungsplangebiet mit geringerer Dichte im Süden und den Geschosswohnungsbauten mit höherer Dichte und Riegelfunktion zur Bahnstrecke. Somit stellt die Planung mit insgesamt drei Vollgeschossen einen Übergang zwischen den beiden Gebieten dar.

Soweit durch den Einwender eine Wertminderung seines Grundstücks geltend gemacht wird, so ist diese zunächst für sich kein abwägungserheblicher Belang. Lediglich die wertbildenden Faktoren sind in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Die Stadt sieht hier die Befürchtung des Einwenders nicht, dass hier eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintreten wird. Sicher wird das Umfeld um das Vorhaben städtebaulich neu geprägt. Dies kann aber eher zu einer Erhöhung des Baurechts nach § 34 BauGB führen, so dass gegebenenfalls sogar Wertsteigerungen für die umliegenden Grundstücke entstehen können. Selbst wenn man der Auffassung der Einwender folgen wollte, es sei eine Wertminderung festzustellen, hält die Stadt aber an der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung fest.



Durch die bereits vorhandenen Baugebietscharaktere fügt sich das Gebäude mit der Büro- und der Wohnnutzung in das Gebiet ein. In der folgenden Tabelle sind die festgesetzten bzw. sich ergebenden Kennwerte für die vorhandenen Bebauungspläne aufgezeigt:

	BP 2/I Süden + Westen	BP 2 Osten	BP 2 Nordost	BP 2 Nord - MI1 (Gew.)	BP 2 Nord – MI 2 (Wohn)	VEP
GRZ	0,35	0,4	0,4	0,6	0,6	0,5
GFZ	0,55	0,8	0,8	1,2	1,2	1
VG	II	II	III	III	II	III

Die vorhandenen GRZ in der Umgebung, sowie die geplante GRZ auf dem Baugrundstück (hier inkl. der Nebengebäude und Zuwegungen). Das geplante Bauvorhaben hält sich dabei durchaus an die vorhandene Struktur. Für den Baukörper selbst ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt, in den östlichen und südlichen Wohngebieten gilt 0,35 bis 0,4, im nördlichen Mischgebiet 0,6. Die GFZ ist im Bebauungsplan zwar nicht festgesetzt, betrüge jedoch 1. Die GFZ in den Wohngebieten liegt niedriger, im nördlichen MI höher bei 1,2.

Die absolute GR beträgt 987 m² betragen. In der Metzstr. 50-58 besteht eine GR von 1.394 m², im MI 2 für Wohnen im Norden wäre eine max. GR von 1.211 m² zulässig, tatsächlich vorhanden sind 757 m². Ansonsten liegen die Grundflächen unter der jetzigen Planung. Im MI 1 (Gewerbe) wären 944 m² zulässig, die Metzstr. 42-46 besitzt 651 m².

Die absolute GF würde nach jetzigem Entwurf 2.433 m² betragen. In der Metzstr. 50-58 besteht eine GF von 4.182 m², im MI 2 für Wohnen im Norden wäre eine max. GF von 2.422 m² zulässig, tatsächlich vorhanden sind 1.514 m². Ansonsten liegen die Geschossflächen unter der jetzigen Planung. Im MI 1 (Gewerbe) wären 1.888 m² zulässig, die Metzstr. 42-46 besitzt 1.301 m².

Die Zahl der **Vollgeschosse** ist nun mit drei festgesetzt. Im gewerblichen MI im Norden und im nordöstlichen Bebauungsplan (Metzstr. 50-58) sind ebenfalls drei Vollgeschosse zulässig bzw. vorhanden.

Folglich fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein.

B-3) Bürger/07.05.2018

Die Stellungnahme vom 07.05.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch für ein Grundstück gem. § 12 BauGB zulässig.

Die Rechtsgrundlage § 3 Abs. 1 BauGB der aktuellen Fassung, behandelt die Thematik der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Somit ist die genannte Rechtsgrundlage und deren Rechtsprechung, die angeführt werden, für die Verwaltung nicht nachvollziehbar.

Zunächst ist festzustellen, dass die Regelung des § 17 BauNVO beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gilt (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gleichwohl berücksichtigt die Stadt die materiell rechtlichen Anforderungen, die in § 17 BauNVO niedergelegt sind. Vorliegend wird die zugelassene GRZ höher sein als für ein Wohngebiet in § 17 BauNVO vorgesehen.

Gem. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die Obergrenzen (hier Grundflächenzahl (GRZ)) des Gebietscharakters aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch das Bauvorhaben wird die Durchgrünung des angrenzenden



Wohngebietes fortgesetzt. Folglich wird ein Teil des derzeit vollständig versiegelten Grundstückes entsiegelt und begrünt. Dies schafft mehr Wohnqualität. Zudem befindet sich das Grundstück in Ortsrand naher Lage. Des Weiteren soll ein Spielplatz auf dem Grundstück hergestellt werden. Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit Nebenanlagen, Zuwegungen und Tiefgaragen um 50% überschritten werden. Somit wäre eine GRZ von 0,75 möglich, diese wird durch die Bebauung, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen und nach den Bebauungsplanfestsetzungen zulässig ist, mit 0,72 unterschritten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, da durch die neu zu schaffenden Durchgrünung, welche über den Durchführungsvertrag geregelt wird, zusätzliche Grünflächen im Innenbereich geschaffen werden.

Zum vierten vorgetragenen Gesichtspunkt ist die Stadt der Auffassung, dass durch die Umnutzung der bisherigen Bebauung in eine Wohnnutzung (mit zusätzlicher Büronutzung und weiteren möglichen Dienstleistungsnutzungen) keine städtebaulichen Spannungen entstehen. Die Umnutzung in eine reine Wohnnutzung ist weder städtebaulich geboten noch aus Immissionsschutzgründen erforderlich. Eine Durchmischung im gewissen Umfang – soweit die Art der baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets dies vorsieht – trägt aus Sicht der Stadt zu einer Belebung bei.

Die vorliegenden Straßen sind aus Sicht der Stadt ausreichend, den durch das Vorhaben hervorgerufenen Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend hergeleitet und ist aus Sicht der Stadt städtebaulich vertretbar. Mit dem hohen Maß der baulichen Nutzung trägt die Stadt dem Grundsatz der Innenverdichtung, dem Gebot mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dem hohen Wohnraumbedarf im Stadtgebiet Rechnung.

Aus Sicht der Stadt ist das Vorhaben auch mit dem ISEK vereinbar: Es wurde bereits im ISEK bei der Auflistung möglicher Potentiale von Friedberg-West der mögliche Zielkonflikt zwischen der teilweise in einer geringen dichte bebauten Grundstücke, was eine hohe Wohnqualität schafft, und den Verdichtungsoptionen hin zu mehr Wohnraum und einem Urbanem Quartier, aufgezeigt. Eine Nachverdichtung sorgt aus den verschiedensten Gründen für Spannungen in der Nachbarschaft. Die Bebauung stellt eine intelligente Lösung der Nachverdichtung dar. Durch die Schaffung der Durchgrünung, welche im Durchführungsvertrag geregelt wird, wird das derzeit vollständig versiegelte Grundstück aufgewertet. Somit wird durch den 12,5 m breiten Grünstreifen im Westen an den vorhandenen „Gartenstadtcharakter“ im Süden des Bauvorhabens angeschlossen. Es wird ein Übergang zum angrenzenden Mischgebiet und der Riegelbebauung an der Bahnlinie geschaffen. Des Weiteren weist die westlich angrenzende Bebauung vermutlich eine höhere GRZ und GFZ wie gem. BauNVO möglich ist auf. Die Erschließung über die vorhandene Straße ist ausreichend und es werden 27 Stellplätze in der Tiefgarage und 13 oberirdische Stellplätze nachgewiesen, sodass mehr Stellplätze wie nach der geltenden Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg hergestellt werden. Die finanziellen Hintergründe des Grundstückserwerbes sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu beurteilen. Zudem ist der Bauherr eine solche Regelung nicht aufzubürden. Es fanden zwei Bürgergespräche statt nach welchen das Bauvorhaben massiv reduziert wurde, somit kann nicht von einer Verkennung der Interessen der Nachbarn gesprochen werden.

B-4) Bürger/07.05.2018

Die Stellungnahme vom 07.05.2018 wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung stellt keine zu massive Bebauung für die Umgebung dar. Das Bauvorhaben liegt zwischen dem Bebauungsplangebiet mit geringerer Dichte im Süden und den Geschosswohnungsbauten mit höherer Dichte und Riegelfunktion zur Bahnstrecke. Somit stellt



die Planung mit insgesamt drei Vollgeschossen einen Übergang zwischen den beiden Gebieten dar. Zudem weisen die Reihenhäuser westlich des Bauvorhabens bereits einen deutlich höhere GRZ auf.

Zunächst ist festzustellen, dass die Regelung des § 17 BauNVO beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gilt (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gleichwohl berücksichtigt die Stadt die materiell rechtlichen Anforderungen, die in § 17 BauNVO niedergelegt sind. Vorliegend wird die zugelassene GRZ höher sein als für ein Wohngebiet in § 17 BauNVO vorgesehen. Gem. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die Obergrenzen (hier Grundflächenzahl (GRZ)) des Gebietscharakters aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch das Bauvorhaben wird die Durchgrünung des angrenzenden Wohngebietes fortgesetzt. Folglich wird ein Teil des derzeit vollständig versiegelten Grundstückes entsiegelt und begrünt. Dies schafft mehr Wohnqualität. Zudem befindet sich das Grundstück in Ortsrand naher Lage. Des Weiteren soll ein Spielplatz auf dem Grundstück hergestellt werden. Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit Nebenanlagen, Zuwegungen und Tiefgaragen um 50% überschritten werden. Somit wäre eine GRZ von 0,75 möglich, diese wird durch die Bebauung, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen und nach den Bebauungsplanfestsetzungen zulässig ist, mit 0,72 unterschritten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, da durch die neu zu schaffenden Durchgrünung, welche über den Durchführungsvertrag geregelt wird, zusätzliche Grünflächen im Innenbereich geschaffen werden.

Es wurde bereits im ISEK bei der Auflistung möglicher Potentiale von Friedberg-West der mögliche Zielkonflikt zwischen der teilweise in einer geringen dichte bebauten Grundstücke, was eine hohe Wohnqualität schafft, und den Verdichtungsoptionen hin zu mehr Wohnraum und einem Urbanem Quartier, aufgezeigt. Eine Nachverdichtung sorgt aus den verschiedensten Gründen für Spannungen in der Nachbarschaft. Die Bebauung stellt eine intelligente Lösung der Nachverdichtung dar. Durch die Schaffung der Durchgrünung, welche im Durchführungsvertrag geregelt wird, wird das derzeit vollständig versiegelte Grundstück aufgewertet. Somit wird durch den 12,5 m breiten Grünstreifen im Westen an den vorhandenen „Gartenstadtcharakter“ im Süden des Bauvorhabens angeschlossen. Es wird ein Übergang zum angrenzenden Mischgebiet und der Riegelbebauung an der Bahnlinie geschaffen. Des Weiteren weist die westlich angrenzende Bebauung vermutlich eine höhere GRZ und GFZ wie gem. BauNVO möglich ist auf. Die Erschließung über die vorhandene Straße ist ausreichend und es werden 27 Stellplätze in der Tiefgarage und 13 oberirdische Stellplätze nachgewiesen, sodass mehr Stellplätze wie nach der geltenden Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg hergestellt werden.

Die finanziellen Hintergründe des Grundstückserwerbes sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu beurteilen. Zudem ist der Bauherr eine solche Regelung nicht aufzubürden. Es fanden zwei Bürgergespräche statt nach welchen das Bauvorhaben massiv reduziert wurde, somit kann nicht von einer Verkennung der Interessen der Nachbarn gesprochen werden.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Aufstellung eines vorhabenbez. Beb.Planes	09.11.2016 PUA
Aufstellungsbeschluss	08.12.2016 STR
Empfehlung zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Entwurfsanerkennung	04.05.2017 PUA
Änderung des Aufstellungsbeschlusses	01.06.2017 STR
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	21.06.2017 Stabo
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	02.06. – 07.07.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	19.06. – 21.07.2017
Info-Veranstaltung	03.07.2017
Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeit. Beteiligung	05.10.2017 PUA (vertagt)
Gemeinsamens Gespräch mit den anliegenden Grundstückseigentümern	21.11.2017
Fortführendes Gespräch mit den anliegenden Grundstückseigentümern	22.01.2018
Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeit. Beteiligung und Empfehlung zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses	08.03.2018 PUA
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	08.03.2018 PUA
Änderung des Aufstellungsbeschlusses	22.03.2018 PUA
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	28.02.2018 Stabo
Öffentliche Auslegung	05.04. – 07.05.2018



Im Aufstellungsverfahren wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung fand auch eine Informationsveranstaltung im Gehörlosenzentrum statt, die mit rund 60 Bürgern gut besucht war. Im Nachgang der Veranstaltung gingen einige Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. In den Stellungnahmen wurde insbesondere die Dichte und Massivität der geplanten Bebauung kritisiert. Es geht dabei v.a. um die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) die absoluten Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) sowie die Zahl der Vollgeschosse und der Wohneinheiten.

Aus der Behördenbeteiligung sind keine nennenswerten Stellungnahmen eingegangen.

In der Sitzung am 05.10.2017 wurden die o.g. Kennzahlen im Vergleich zur Umgebung und eine mögliche Verkleinerung des Baukörpers vorgestellt (Vorlage Nr. 2017/270). Auf Grund der schwierigen Situation wurde angeregt nochmals das Gespräch mit den Bürgern (unmittelbare Nachbarn) und dem Investor zu suchen.

Es fand ein Gesprächstermin am 21.11.2017 statt. In diesem wurde ein Lösungsansatz in Zusammenarbeit mit den Nachbarn und dem Investor im Gespräch entwickelt. Der Plan wurde erneut vom bis ausgelegt.

Auf Grund der weiterhin bestehenden Bedenken einiger Nachbarn, wurde der vorhabensbezogene Bebauungsplan erneut rechtlich geprüft. Es wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- B.1 Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet
- B.2 Maß der baulichen Nutzung: Einfügung des § 19 Abs. 4 BauNVO
- B.3 Baugrenze Ausnahmsweise Regelung der Balkone wurde angepasst
- B.6 Herstellung des Spielplatzes
- C.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- C.5 Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens
- C.8.2 Zahl der Stellplätze
- C.12 Kampfmitteluntersuchung
- C.15 Flächenermittlung

Auf Grund der vorgenommenen Änderungen ist eine erneute Auslegung erforderlich.

Während der öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/04.05.2018

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht

2. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/11.04.2018

3. Stadtwerke Augsburg

4. Feuerwehr Friedberg

B) Öffentlichkeit:

1. Bürger/04.05.2018

2. Bürger/06.05.2018

Vorlagennummer: 2018/327



3. Bürger/07.05.2018

4. Bürger/07.05.2018