



Beschlussvorlage 2018/492	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	22.01.2019	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 46/II für das Gebiet südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße in Friedberg-West / 2. Änderung
- Beratung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung -**

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/18.12.2018

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 18.12.2018 wird zur Kenntnis genommen. Bei der Ausfertigung werden die rechtlichen Vorgabe berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um eine Änderung eines Bestandsbebauungsplanes, sodass aus der Begründung bereits hervorgeht, welche Festsetzungen als Grundzüge der Planung zu beurteilen sind. Für neu aufzustellende Bauungspläne werden wir dies sofern möglich berücksichtigen. Das Mindestmaß für die Gebäudehöhe wurde durch die Festsetzung der Wandhöhe und Dachneigung erzielt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde als Ausgangspunkt die Gebäudehöhe mit E+I+D angesetzt. Somit stimmen die Festsetzungen des Bauungsplanes und die Annahmen des schalltechnischen Gutachtens überein.

Es wurde eine flächenmäßige Untersuchung durchgeführt, da die Gewerbeflächen im Bauungsplan Nr. 46/I Emissionskontingente zugewiesen bekommen haben. Die sich daraus ergebenden Immissionsrichtwertanteile müssen an der bereits bestehenden Wohnbebauung im Mischgebiet eingehalten werden.

Durch die konsequente Orientierung schutzbedürftiger Räume auf die lärmabgewandte Ostseite kann mit Sicherheit die Aussage getroffen werden, dass die geplanten Baumaßnahmen aus der Sicht des Lärmschutzes wesentlich besser geschützt sind als der Bestand. Die geltenden Immissionsrichtwerte können, auch bei Ansetzung eines konkreten Betriebsgeschehens, somit gesichert eingehalten werden, zumal in der unmittelbaren Nachbarschaft schon Wohnbebauung im Mischgebiet besteht. Mit der Orientierung bestehen auch hinsichtlich eines (möglichen) Nacht-/Lieferverkehrs keine immissionsschutzfachlichen Bedenken an der geplanten Bebauung. Das Ingenieurbüro hat zudem eine exemplarisch Berechnung von Spitzenpegeln im Vorfeld durchgeführt. Diese ergab, dass das Spitzenpegelkriterium an den lärmabgewandten Fassadenseiten weit unterschritten ist. Der Bauträger und die Stadt Friedberg sind deshalb der Empfehlung des Ingenieurbüros gefolgt und haben eine konsequente Orientierung von schützenswerten Räumen nach der DIN 4109:07-2016 auf die lärmabgewandte Seite im Rahmen des Bauungsplans festgesetzt.

Neben der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der geplanten Bebauung ergeben sich auch wesentliche Verbesserungen für die bestehende Wohnbebauung im Südosten.

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



Hinsichtlich luft- und geruchsbelastender Auswirkungen des Gewerbequartiers ergeben sich durch die neue Bebauung keine neuen Beurteilungssituationen. Luft- und geruchsbelastende Betriebe müssen bereits auf Grund der Bestandssituationen beurteilt werden.

A-2) Bund Naturschutz/28.11.2018

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 28.11.2018 wird zur Kenntnis genommen. Ein Erhalt der Bäume ist mit der geplanten Bebauung nicht vereinbar, da diese fast den gesamten Garten der geplanten Doppelhaushälften in Anspruch nehmen würden.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wurde unter Ziffer 8 der Satzung festgesetzt, dass die lt. Planzeichnung mit einem Pflanzgebot verbundenen privaten Grünflächen ausschließlich mit Bäumen/Sträuchern entsprechend der in der Satzung genannten Auswahlliste zu bepflanzen sind. Zusätzlich könne eine bodendeckende Begrünung vorgenommen werden. Des Weiteren besagt die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan unter Ziffer 6, dass die gestgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzgebot ebenfalls zu einem geordneten Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen beitragen solle. Dadurch dass nun Wohnen neben Wohnen geplant ist, ist diese Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes obsolet geworden. Zudem wurde auch bisher in dem rechtskräftigen Bebauungsplan in den Bereichen, in welchem Wohnen festgesetzt worden ist, keine privaten Grünflächen ausgewiesen und auch keine Pflanzungen festgesetzt. Somit würde dies an dieser Stelle eine Ungleichbehandlung darstellen.

A-3)Telekom/19.11.2018

Die Stellungnahme der Telekom vom 19.11.2018 wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Entwidmung einer bereits gewidmeten Straße durch die Bebauungsplanänderung, somit wird das Schreiben der Telekom dem Bauträger zur Information weitergeleitet.

A-4) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/17.12.2018

Es erfolgt eine erneute verkürzte Auslegung mit dem zusätzlich aufgenommenen Absatz bezüglich der Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Diskussion mögl. Beb.Plan-Änderung	20.07.2017 PUA
Änderungsbeschluss	19.04.2018 STR
Bekanntmachung Änderungsbeschluss/Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung bis zum 16.07.2018	13.06.2018 Stabo
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	19.06.2018 PUA
Änderung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses	19.07.2018 PUA
Bekanntmachung öffentl. Ausl.	01.08.2018 Stabo
Öffentliche Auslegung	09.08. – 14.09.2018
Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung	08.11.2018 PUA
Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss	08.11.2018 PUA
Bekanntmachung ern. öffentl. Ausl.	21.11.2018 Stabo
Erneute öffentliche Auslegung	29.11.2018 – 04.01.2019

Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/18.12.2018
2. Bund Naturschutz/28.11.2018
3. Telekom/19.11.2018
4. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/17.12.2019

B) Öffentlichkeit:

Keine Stellungnahmen eingegangen.

Vorlagennummer: 2018/492

