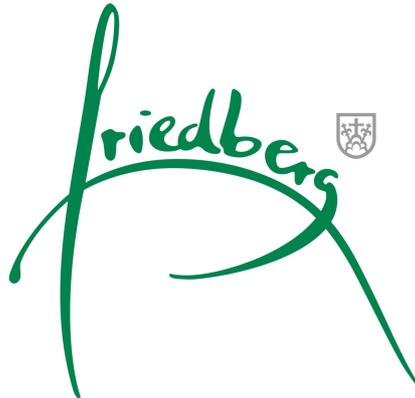


# Stadt Friedberg



## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 93

„Für das „Gebiet südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße ‚Am Holzgarten‘ und östlich der Stefanstraße in Friedberg“

TEIL C:

BEGRÜNDUNG

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom xx.yy.2018

In der Fassung vom 22.11.2018



## INHALT

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>Seite 5</b>
1.1	Anlaß + Ziel der Planung, gewähltes Verfahren	Seite 5
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>Seite 6</b>
2.1	Übergeordnete Planungen	
	- Landesentwicklungsprogramm Bayern	Seite 6
	- Flächennutzungsplan	Seite 6
	- Landschaftsplan	Seite 7
	- bestehende Bebauungspläne	Seite 7
	- bestehende Satzungen	Seite 7
2.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich, Beschreibung	Seite 7
2.3	Städtebaulicher Bestand	Seite 7
2.4	Eigentumsverhältnisse	Seite 8
2.5	Verkehr	Seite 9
2.6	grünplanerische Grundlagen	Seite 9
2.7	grünordnerische Planungsziele	Seite 9
2.8	Baugrund, Grundwasserverhältnisse	Seite 10
2.9	Vorbelastungen	Seite 10
	- Altlasten	
	- Lärmbelastung	
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTE, ZIELE UND MASSNAHMEN</b>	<b>Seite 10</b>
3.1	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	Seite 10
3.2	Klimaschutz	Seite 11
3.3	Verkehrskonzept	Seite 11
3.4	Schallschutz	Seite 12
3.5	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 16
	- Art der baulichen Nutzung	Seite 16
	- Maß der baulichen Nutzung	Seite 16
	- Bauweise und Bauräume	Seite 20
	- Dächer	Seite 21
	- nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	Seite 21
	- Flächen für Stellplätze	Seite 21
	- Stellplatzverpflichtung	Seite 21
	- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Seite 21
3.6	Grünordnerische Festsetzungen	Seite 22
	- Wesentliche Auswirkungen	Seite 22
	- Baumbestand und Neupflanzungen	Seite 22
	- Grün-/ und Freiflächen	Seite 23
	- Einfriedungen	Seite 23
	- Dachbegrünung	Seite 23
	- Regenwasserversickerung	Seite 23
	- Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte	Seite 23
3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 24
	- Werbeanlagen	Seite 24



4.	AUSWIRKUNGEN	Seite 24
5.	UMWELTBERICHT	Seite 24
6.	KENNDATEN DER PLANUNG	Seite 24
7.	GRUNDLAGEN	Seite 25
8.	ANLAGEN	Seite 25

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Anlaß und Ziel der Planung, gewähltes Verfahren

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst das Gelände des derzeitigen Baubetriebshofes in Friedberg. Das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt.

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer zukunftsfähigen, nachhaltigen und verdichteten Wohnnutzung um der hohen Wohnnachfrage in der Stadt nachzukommen. Bedingt durch die Lage innerhalb des Stadtgebietes südlich des Altstadtkernes, südlich der Bahnlinie Augsburg – Ingolstadt und aufgrund der Umgebungsnutzung aus Wohnen im Süden und Westen des Planungsgebietes beabsichtigt die Stadt hier eine neue verdichtete Wohnnutzung in einem urbanen Gebiet zu ermöglichen. Wohnen soll die Hauptnutzung darstellen, die durch soziale Nutzungen, mögliche Büronutzungen, Praxen und Dienstleistungen sowie möglichem kleinflächigem nicht Innenstadt relevanten Einzelhandel ergänzt werden können. Das Gelände liegt exponiert an der Nahtstelle zwischen südlichem Eingang zum Stadtzentrum und dem nördlichem Abschluss des Gebietes Friedberg-Süd. Hieraus ergibt sich die besondere städtebauliche Wirkung der Bebauung. Die Lage erfordert zudem eine der verkehrsreichen Situation angepassten Anordnung und Bauweise der Baukörper.

Die Planung stellt eine Weiterentwicklung des Entwurfes aus dem nichtoffenen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb aus dem Jahr 2015 (1. Preis MORPHO-LOGIC I Architektur + Stadtplanung) dar.

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sind die Gemeinden aufgefordert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Der Bebauungsplan überplant eine innerörtliche Fläche. Er enthält Maßnahmen zur Nachverdichtung und wird deshalb nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die für dieses Verfahren vorgegebene Obergrenze der festgesetzten Gesamtgrundfläche nach BauGB (20.000m<sup>2</sup>) wird eingehalten.

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Übergeordnete Planungen

#### - Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind bei der Planung zu beachtende Ziele (und Grundsätze) der Raumordnung für die Bauleitplanung zu berücksichtigen. In vorliegendem Fall das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 sowie der Regionalplan Region Augsburg. Bis zum Jahr 2025 soll die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringert werden, indem „kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Versorgungsstrukturen“ geschaffen werden sollen. Dadurch soll „auch für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten“ bleiben. Daraus sind folgende Grundsätze, Ziele und Begründungen zur Siedlungsstruktur aus dem LEP (2013) maßgebend:

#### 2.1.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### 2.1.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Mit der vorliegenden Umwandlung des untergenutzten Baubetriebshofgeländes handelt es sich um eine laut LEP beabsichtigte und gewünschte Nachverdichtung, da sie zu einem kompakten Siedlungsbereich beiträgt.

Friedberg liegt gemäß der Raumstrukturkarte des LEP im Ballungsraum des Oberzentrums Augsburgs. Friedberg ist als Mittelzentrum eingestuft.

#### - Flächennutzungsplan

Grundlage der Planung ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 27.11.2004, zuletzt geändert am 08.06.2016. Er sieht für den Geltungsbereich momentan eine Gemeinbedarfsfläche und ein Mischgebiet vor. Er wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### - Landschaftsplan

Grundlage der Planung ist der in o.g. Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan.

#### - Bestehende Bebauungspläne

Im Anschluss an das Planungsgebiet befinden sich folgende Bebauungspläne:

Im Norden/Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 21 A an das Plangebiet. Er gilt für das Gebiet südlich der Bahnlinie, nördlich der Münchner- und Engelschalkstraße. Im Süden/Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 22 an das Plangebiet. Nach Osten schließt der Bebauungsplan Nr. 22 / 3 an.

#### - Bestehende Satzungen

Das Planungsgebiet liegt darüberhinaus im Geltungsbereich folgender Satzungen der Stadt Friedberg:

- Satzung über die Hausnummerierung
- Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung
- Entwässerungssatzung

## 2.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich, Beschreibung

Das Plangebiet wird im Norden von dem Kreisverkehr (der Stefan- und Luitpold Straße) sowie von der Münchner Straße (ST 2051) begrenzt. Im Westen begrenzt die Wohnbebauung an der Stefanstraße (Haupterschließungsstraße) das Gebiet. Im Süden wird das Gebiet von der Erschließungsstraße Am Holzgarten, die mit einbezogen wird, begrenzt. Das Gebiet umfasst die Fl. Nr. 742 (derzeitiges Baubetriebshofgelände), Fl.Nrn. 714 (Teilfläche; Straße, Gehweg und Grünfläche des Straßenraumes der Stefanstraße westlich des derzeitigen Baubetriebshofgeländes), 741/1 (Straßenraum Am Holzgarten, südlich des derzeitigen Baubetriebshofgeländes), 743 (Teilfläche, Straßenraum und Einmündungsbereich des Mergenthauerweges in die Münchner Straße), 744/4 (an das derzeitige Baubetriebshofgelände angrenzende Grünfläche), 762 (Teilfläche, südlicher Gehwegbereich der Münchnerstraße).

Das Planungsgebiet umfasst zusammengefasst folgende Grundstücke: Flurnummern: 742, 714 TF, 741/1, 743 TF, 744/4, 762 TF (TF=Teilfläche)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,36 ha. Das Gelände im Geltungsbereich stellt sich als überwiegend eben dar. Nach Süd-Osten hin steigt das Plangebiet leicht an. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 2m.

### 2.3 Städtebaulicher Bestand

Auf dem Gelände befinden sich noch verschiedene Gebäude der ehemaligen Nutzung als Bauhofgelände. Eine Verlagerung ist geplant.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Geschößwohnungsbaquartier, das südlich der Straße ,Am Holzgarten', östlich des Bierwegs, nördlich der Bachernstraße und westlich des Mergenthauer Weges liegt. Dieses Geschößwohnungsbaquartier stammt aus den 60er Jahren und weist vier bis fünfgeschossige Nord-Süd orientierte Giebelseiten d.h. entsprechend Ost-West orientierte Traufseiten auf. Die Freiflächen sind als teildurchgrünte Freiräume entwickelt. Östlich des Planungsgebietes grenzt nördlich des Hörmannsberger Weges ein Wohnquartier an. Neben Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und einer Reiheneinheit ist auch ein Geschößwohnungsbau mit drei Vollgeschossen vorhanden. Westlich und nördlich der Stefanstraße grenzt ein Wohnquartier an das Plangebiet an, das bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung ebenso heterogen strukturiert ist. Neben Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reiheneinheiten ist auch Geschößwohnungsbau mit drei Vollgeschossen vorhanden. Zusammengefasst stellt sich das gesamte, südlich der Münchner Straße gelegene Umfeld, als Wohnumfeld mit unterschiedlichen baulichen Dichten dar. Nord- und nordöstlich der Münchner Straße grenzt ein nach Osten verlaufendes Gewerbegebiet mit Dienstleistungen und produzierendem Gewerbe an. Wobei im Nordwesten unmittelbar östlich des Kreisverkehrs der Münchener Straße zunächst mit drei Einfamilienhäusern sowie einer Tankstelle der BayWa noch kleinteiligere Bebauungsstrukturen vorliegen bevor die großdimensionierten Bauten des produzierenden Gewerbes im Nordosten anschließen. Nördlich des Kreisverkehrs der Münchner Straße befindet sich der Einschnitt des Bahndamms mit der Bahnstrecke Augsburg – Ingolstadt. Nördlich des Bahndamms schließt sich die Kernstadt mit dem Geschäftszentrum von Friedberg an.

### 2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Stadt Friedberg.

## 2.5 Verkehr

Das Gelände ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Nördlich grenzt die Münchener Straße (Staatsstraße ST 2051 – DTV 14.230) mit den Erschließungseinmündungen der Stefanstraße (DTV 5.740) im Westen und des Mergentauer Weges (DTV 2.600) im Osten an. Südlich erschließt die Straße Am Holzgarten (DTV zwischen 780 und 890) den südlich angrenzenden Geschößwohnungsbau. Die Münchener Straße ist eine wichtige Verbindung im Verkehrsnetz der Stadt Friedberg. Sie erschließt die östlichen Stadtteile und den östlichen Nachbarraum und mündet nördlich der Altstadt in die B 300 (Joseph-Hohenbleicher-Straße). Diese ist zentraler Zubringer zur Stadt Augsburg und dem östlichen Landkreisgebiet von Aichach-Friedberg, zudem auch Autobahnzubringer zur BAB A 8. Das Wettbewerbsgebiet befindet sich ca. 420 m fußläufig vom Bahnhof (Haltepunkt) der Bahnlinie Augsburg – Ingolstadt entfernt und ist damit sehr günstig in den Schienen-Personen-Nahverkehr eingebunden. Darüber hinaus ist der Bahnhof auch eine Schnittstelle im gesamten ÖPNV-System der Stadt Friedberg. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich unmittelbar südlich des Kreuzungsbereiches Stefanstraße – Am Bierweg – Am Holzgarten und damit unmittelbar südwestlich des Plangebietes. Das Gebiet ist zur historischen Innenstadt (Mitte der Ludwigstraße) nur ca. 780 m entfernt. Damit sind wesentliche infrastrukturellen Einrichtungen (Einkauf, Gastronomie, Verwaltung, Ärzte, Krankenhaus, etc.) fußläufig oder radwegemäßig erreichbar.

## 2.6 Grünplanerische Grundlagen

Das Planungsgebiet ist durch die vorherige Nutzung als Bauhof durch den Gebäudebestand und die Verkehrsflächen stark versiegelt. An den Rändern gibt es neben schmalen Grünstreifen drei größere Grünflächen mit einem, teils markanten Baumbestand.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine kartierten Biotop, Schutzgebiete oder Gewässer.

## 2.7 Grünordnerische Planungsziele

- Integration der geplanten Bebauung und der notwendigen Verkehrsflächen in die vorhandenen Freiraumstrukturen.
- Zonierung der Grün- und Freiflächen in Verkehrsflächen mit Aufenthaltsqualität und begrünten, gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof.
- Intensive Abstimmung der Materialität von Belägen, Bepflanzung und Ausstattungselementen.
- Möglichkeit der Querung des gemeinschaftlich nutzbaren Innenhofes, damit Verbesserung der Anbindung und Vernetzung der vorhandenen Wohngebiete zum Bahnhof und zur Innenstadt.
- Erhöhung des Anteils begrünter Flächen nach der Umnutzung des Baubetriebshofgeländes.

- Verbesserung der Grünausstattung und Verbesserung des Kleinklimas.
- Extensive Dachbegrünung als Sekundärlebensraum für Flora und Fauna und "Baustein" der Wasserrückhaltung.
- "Nebeneinander" von Extensiver Dachbegrünung und Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen.

## **2.8 Baugrund, Grundwasserverhältnisse**

Für das Bauvorhaben im Planbereich liegt bisher kein Baugrundgutachten vor. Erst auf Grundlage des Baugrundgutachtens zum anstehenden Untergrund können für die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück Angaben gemacht werden. Durch die Unterbauung mit der TG wird die Auswahl zur Versickerung geeigneter Flächen (inklusive Rigolen) stark eingeschränkt.

## **2.9 Vorbelastungen**

- Altlasten

Untersuchungen zu Altlasten liegen nicht vor.

- **Lärmbelastung**

siehe Gutachten noise.business, Ing.- Büro, Nr. NB15-032-G02 vom 19.06.2018

Anlage zum Bebauungsplan

## **3. PLANUNGSKONZEPTE, ZIELE UND MAßNAHMEN**

### **3.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des B-Planes nimmt Bezug auf das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2015. Das markante dreiecksförmige Grundstück liegt an einer wichtigen Schnittstelle im Übergang zur Kernstadt. Die Bebauung versucht dem gerecht zu werden indem sie nach Süden zum Beginn des Mergenthauer Wegs und der Stefanstraße jeweils entreeartige Eingangsbereiche zum Quartier Friedberg-Süd anlegt. Einen größeren, der Bedeutung der Achse der Stefanstraße angemessenen und einen kleineren am Mergenthauer Weg. Die starke Emmissionbelastung erfordert eine bauliche Abschirmung zur Augsburgsberger Straße hin. Hier soll eine viergeschossige Bebauung, mit einem fünfgeschossigen Akzent an der Kreuzung Stefan- / Augsburgsberger Strasse und am Mergenthauer Weg, die dahinterliegende Freifläche und Bebauung vor Lärm schützen.

Die günstige Orientierung mit der lärmabgewandten Seite nach Süden erlaubt auch hier durch die Grundrisszonierung mit Nebenräumen zur lärmbelasteten Seite und Aufenthaltsräumen zur lärmabge-

wandten Seite ein qualitativ hochwertiges Wohnen. Nach Süden, zur Straße am Holzgarten wird eine lockere, ebenfalls südorientierte Bebauung angeordnet. Zwischen den Einzelbaukörpern gehen fußläufige Wege zum im Blockinneren gelegenen Pocketpark. Dieser dient sowohl den unmittelbaren Anwohnern als auch den Anwohnern des näheren Umfeldes als wohnungsnaher Erholungsraum.

Die gestalteten Entrees ergeben zusammen mit dem als grünen Pocketpark interpretierten Innenhof und den Fußwegen durch den Block ein abgestimmtes und differenziertes Freiraumsystem von hoher Nutzungsqualität. In den Erdgeschossen, die dem Entrée an der Stefanstraße zugewandt sind, sollen Geschäftsnutzungen angeordnet werden, um die Platzflächen adäquat bespielen zu können. Wohnraumnahe Freibereiche wie Terrassen für die Erdgeschosswohnungen und großzügige Balkone für die Obergeschosswohnungen ergänzen das Freiraumangebot.

### 3.2 Klimaschutz

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden (BauGB Klimaschutznovelle) am 30.7.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Bei der gegenständlichen Planung sind folgende positive Faktoren zum Klimaschutz beachtet:

Nachverdichtung einer für die innerörtliche Lage untergenutzten Bestandsfläche des Ortskerns im Anschluss an bestehende Erschließungssysteme.

Festsetzung kompakter Baukörper mit gutem Außenflächen-Volumenverhältnis.

Festsetzungen zur Grünordnung mit extensiver Dachbegrünung und Pflanzgeboten.

Minimierung der Versiegelung durch kompakte Bauweise und erhöhtem Substrataufbau zur Pflanzung von Großbäumen auf unterbauten Flächen.

Minimierung des Abflussbeiwertes durch extensiv begrünte Dachflächen, nach Möglichkeit ergänzt durch zusätzliche Verwendung von sogenannten Mäandersystemen.

### 3.3 Verkehrskonzept

Eine verkehrliche Neuordnung im Bereich der neuen Bebauung ergibt sich nur im Süden des Plangebietes. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße ‚Am Holzgarten‘ wird mit der Zielsetzung einer wirksamen Geschwindigkeitsreduzierung als Tempo 30-Zone (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) gestaltet.

Der ruhende Verkehr für die neue Bebauung wird mittels unterirdischer Stellplätze untergebracht. Entsprechende Flächen sind festgesetzt. Man erhält somit ein autofreies Quartierinneres, für eine hohe

Wohnqualität. Im Plangebiet sollen zwei Tiefgaragen (Tiefgarage-Nord und Tiefgarage-Süd) errichtet werden. Die Tiefgarage-Nord soll zwei Geschosse erhalten. Ein Geschoss ist für die Nutzung der zukünftigen Bewohner sowie ein weiteres Geschoss für die Nutzung der Öffentlichkeit angedacht. Die Einfahrt in die nördliche Tiefgarage erfolgt über eine Zufahrt von der Münchner Straße. Diese ist für eine Größe von bis zu 200 Stellplätzen dimensioniert. Die Tiefgarage-Süd wird nur von den zukünftigen Bewohnern vom WA 01.1- WA 01.3 genutzt. Sie wird über eine Zufahrt von Osten, von der Stefanstraße erschlossen.

Für den Geltungsbereich gelten die Stellplatzanforderungen der Stellplatzverordnung der Stadt Friedberg in der aktuellen Fassung. Die dargestellte Anordnung der oberirdischen Besucherstellplätze stellt einen Hinweis in der Planung dar und ist in weiteren vertiefenden Planungen zu konkretisieren.

### **3.4 Schallschutz**

#### **- Neues Wohngebiet – Urbanes Gebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet**

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet verlaufen nördlich die Münchner Straße und die Luitpoldstraße, westlich die Stefanstraße, östlich der Mergentauer Weg sowie südlich die Straße „Am Holzgarten“.

Zudem sind nordöstlich des Plangebietes im Bebauungsplangebiet Nr. 21 A die BayWa AG sowie die Firma Segmüller situiert. Westlich des Plangebietes befinden sich noch ein Farbenhaus sowie eine Gastwirtschaft.

Die in der Bauleitplanung heranzuziehende DIN 18005 mit Beiblatt kennt kein Urbanes Gebiet. Das Urbane Gebiet wurde in der TA Lärm für Gewerbelärm eingeführt. Für Verkehrslärmimmissionen werden somit zur Bewertung der Lärmimmissionen die Orientierungswerte für ein Mischgebiet herangezogen. Der Mischgebietscharakter entspricht am ehesten dem eines Urbanen Gebietes.

Für Gewerbelärmimmissionen werden zur Bewertung der Lärmimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf Grund der Gebietseinstufung Urbanes Gebiet herangezogen.

#### **- Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG**

Bei Verkehrslärm können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998 maßgeblich.

#### **- Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005**

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Wenn diese Werte überschritten werden, sind andere städtebauliche Gründe erforderlich, um die Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecke zu rechtfertigen. Diese werden in der Begründung dargelegt.

#### **- Abwägung von aktiven Schallschutzmaßnahmen**

Die Stadt Friedberg plant zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen.

Das Plangebiet wird auf Grund der hohen Verkehrslärmimmissionen von der Münchener Straße und Stefanstraße mit einer Riegelbebauung und der Gebietseinstufung „Urbanes Gebiet“ verwirklicht.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden Lärmpegelbereiche festgesetzt.

#### **- Orientierung und aktive Belüftung**

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 49 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 49 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht.

#### **- Abwägung der Pegelüberschreitung – Schutz vor Verkehrslärmimmissionen**

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Bei-

blatt 1, vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an den der Straße zugewandten Fassaden überschritten. An den der Straße abgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte überwiegend eingehalten.

Ebenso werden an den Straßen (Münchener Straße, Stefanstraße) zugewandten Fassadenseiten die Immissionsgrenzwerte überschritten.

Da diese Werte überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich. In der Satzung zum Bebauungsplan werden deshalb Lärmpegelbereich festgesetzt.

Im Einzelbauvorhaben können dann aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen die erforderlichen Schallschutzfensterklassen berechnet werden.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-01:2016-07, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Somit werden bauliche Maßnahmen im Sinne von §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

#### **- Lärmemissionen im Plangebiet durch den gewerblichen Bebauungsplan Nr. 21 A**

Diese Lärmbelastung ist nach den Vorgaben der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 zu ermitteln und zu bewerten.

Es wurde ein Rechenmodell entworfen, dass die zwei nächstgelegenen Gewerbebetriebe (BayWa AG und Firma Segmüller) berücksichtigt.

Im Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet bzw. Urbanes Gebiet eingehalten.

#### **- Gemengelage Verkehrs- und Gewerbelärm**

Auf Grund der hohen Lärmbelastung durch die Münchener Straße und Stefanstraße im Plangebiet sowie der bestehenden nördlich liegenden Gewerbeeinheiten werden die festzusetzenden Lärmpegelbereiche aus der Summe der Verkehr- und Gewerbelärmimmissionen ermittelt.

Dabei wird an den Fassadenseiten, die den Gewerbeeinheiten zugewandt sind, der von den Gewerbebetrieben ausschöpfbare Immissionsrichtwert für ein Urbanes Gebiet zur Summenbildung herangezogen.

An den Fassadenseiten, die den Gewerbeeinheiten abgewandt sind, wird der berechnete Beurteilungspegel vom entworfenen Rechenmodell zur Summenbildung herangezogen.

Somit wird dem zukünftigen Schutz und Erweiterungsmöglichkeit der in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befindlichen Gewerbebetriebe Rechnung getragen.

#### **- Lärmemissionen durch die geplanten Tiefgaragen Ein und -Ausfahrten (Gewerbelärm)**

Diese Lärmbelastung ist nach den Vorgaben der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 zu ermitteln und zu bewerten.

An allen anderen Gebäuden im Umfeld des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

#### **- Lärmimmissionen durch das bestehende Farbenhaus und die Gastwirtschaft (Gewerbelärm)**

Westlich des Plangebietes sind zwei weitere Gewerbeeinheiten situiert. Diese befinden sich nach dem Flächennutzungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet.

Somit müssen die zwei gewerblichen Betriebe (Farbenhaus und Indisches Restaurant) in direkter Nachbarschaft Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und von nachts 40 dB(A) einhalten.

Das Plangebiet wird in dem Bereich der Gewerbeeinheiten ebenso als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, befindet sich aber weiter entfernt zu den Gewerbeeinheiten wie das schon zu schützende bestehende Allgemeine Wohngebiet.

Somit ist im Plangebiet mit keinen relevanten Lärmimmissionen durch die westlichen Gewerbeeinheiten zu rechnen.

Ebenso werden die bestehenden Gewerbegebiete durch das Plangebiet nicht eingeschränkt.

#### **- Lärmemissionen durch die öffentliche Tiefgarage (16. BImSchV)**

Diese Lärmbelastung ist nach den Vorgaben der 16. BImSchV zu ermitteln und zu bewerten.

An allen anderen Gebäuden im Umfeld des Plangebietes bzw. im Plangebiet werden die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Die 16. BImSchV kennt kein Urbanes Gebiet. Deswegen erfolgte die Bewertung wie bei einer Gebietsfeinstufung „Mischgebiet“ für das Plangebiet.

#### **- Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stefanstraße und die Münchener Straße.

Bei dem geplanten Vorhaben wurde der planbedingte Fahrverkehr durch die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten Süd und Nord berechnet.

Dabei zeigte sich, dass bei angenommenen Fahrten täglich vom und zum Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm an den umliegenden schützenswerten Nutzungen unterschritten werden.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

#### **- Kontrolle der festgesetzten baulichen Maßnahmen**

Die Kontrolle der Auflagen entsprechend der Festsetzung (Lärmpegelbereiche) erfolgt im Genehmigungsverfahren. Wenn ein Freistellungsverfahren eingereicht wird, so kann die Stadt hier wählen, ob sie ein Genehmigungsverfahren für erforderlich hält. Nach Art 58 Abs. 4 S. 1 BayBO kann die Gemeinde insbesondere dann ein Genehmigungsverfahren fordern, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Abs. 2 (Einhaltung des Bebauungsplans) oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Diese Voraussetzung ist hier gegeben. Somit beabsichtigt die Stadt für alle Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes nach Art 58 Abs. 4 S. 1 BayBO ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu fordern.

Vom Ing.büro noise.business, Friedberg wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) erstellt. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **3.5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Ziel des §13a BauGB nach einer Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung wird mit der Um- und Wiedernutzung des ehemaligen Stadtwerkegeländes vollinhaltlich Rechnung getragen. Die für dieses Verfahren vorgegebene Obergrenze der festgesetzten Gesamtgrundfläche (20.000m<sup>2</sup>) wird eingehalten.

#### **- Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche des Plangebietes wird mit Blick auf die städtebauliche Konzeption in zwei Bereiche zur Art der baulichen Nutzung gegliedert.

#### **- Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Für den südlichen Teil des Planungsgebietes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach §4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Von den nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folgende gem. § 1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

Die Ausschlüsse wurden vorgenommen um unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen an dieser Stelle im Stadtgebiet vorzubeugen. Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Lage und Zweckbestimmung als verdichtetes urbanes Wohnquartier keine Eignung für Tankstellen und Gartenbaubetriebe mit ihrem i.d.R. großen Flächenbedarf bei geringer baulicher Höhe auf. Sie stehen mit der genannten Eigencharakteristik, dem Ziel der Ausbildung einer baulich-räumlichen Verdichtung entgegen und werden deshalb ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und von Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht ausgeschlossen werden.

### - Urbanes Gebiet (MU)

Für den nördlichen Teil des Gebietes ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO vorgesehen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das MU orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur an einem Mischgebiet, doch anders als dort, ist im Urbanen Gebiet keine Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich, so dass sich eine flexiblere Nutzungsmischung ergeben kann. Regelungsanspruch des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, durch die Festsetzungen eines MU das potentielle Miteinander von Wohnen und Arbeiten im Sinne des Ordnungsgebers zu ermöglichen und auf diese Weise eine zukunftsweisende Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, auf dieser zentralen Fläche zu ermöglichen. Der Standort ist aufgrund seiner Lage am südlichen Stadteingang und einer Umgebung aus Gewerbe und Wohnen für eine entsprechende Nutzungsmischung gut geeignet.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den nach §6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folgende gem. § 1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen:

- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

Die Ausschlüsse werden vorgenommen um unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen an dieser Stelle im Stadtgebiet vorzubeugen. Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Lage und Zweckbestimmung als verdichtetes Wohnquartier keine Eignung für Tankstellen mit ihrem i.d.R. großen Flächenbedarf bei geringer baulicher Höhe auf. Sie stehen mit der genannten Eigencharakteristik, dem Ziel der

Ausbildung einer baulich-räumlichen Verdichtung an diesem Stadteingang entgegen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungststätten und von Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht ausgeschlossen werden. Sie lassen sich nicht mit der verdichteten Wohnnutzung in den Obergeschossen vereinbaren.

Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann weiterhin festgesetzt werden, dass in Gebäuden

- im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
- oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind

Zulässig soll laut Bebauungsplan ein Wohnbauvorhaben aus mehreren Wohngebäuden mit integrierten gewerblichen, sozialen oder kulturellen Nutzungen sein. Es kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist. Im vorliegenden Fall ist im Kopfgebäude an der Stefanstraße (MU 02.1) im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig. Hier soll eine Gewerbenutzung für eine lebendige Erdgeschosszone und das Entstehen einer Nutzungsmischung sorgen. Auf diese Weise soll die Erdgeschosszone am geplanten Platzbereich belebt werden und zu einem lebendigen städtischen Gebietscharakter beitragen. Im Gebäude (MU 02.3) soll im Erdgeschoss eine soziale Einrichtungen entstehen, die der sozialen Versorgung des Gebietes und seines Umfeldes dient.

#### **- Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des §17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das ausgewiesene Gebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen Geschoßfläche (GF) in m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete werden nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Bereich der GFZ mit der Obergrenze von 1,2 eingehalten.

Für den Bereich des Urbanen Gebietes gelten Werte von 0,8 für die GFZ und 3,0 für die GRZ, die ebenfalls eingehalten werden.

Die maximale GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch die Planung mit einem Wert von 0,6 für die GRZ überschritten. Eine Überschreitung kann gem. §17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt 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. Die Überschreitung der Obergrenze auf 0,6 im Allgemeinen Wohngebiet ist städtebaulich begründet:

- Grundsätzlich soll mit Grund und Boden nachhaltig und sparsam umgegangen werden (vgl. §1 Abs.5 und §1a Abs.2 BauGB). Eine Möglichkeit dazu ist die Nachverdichtung von Flächen mit bereits bestehender Bebauung im Stadtgebiet, anstatt neue Flächen in den Außenbereichen mit Wohnungsbauten zu beplanen. Das Vorhaben steht für eine Innentwicklung der Stadt Friedberg aus Gründen des flächensparenden und ökologischen Bauens, mit der Umwandlung der untergenutzten Bauhoffläche zu einem zentralen durchmischten Wohnareal. Die dichte Anordnung der Gebäude um den Innenhof sorgt auch im allgemeinen Wohngebiet für eine besondere Wohnqualität innerhalb des neuen Quartiers.
- Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden erfüllt, da bei der baulichen Nutzung die Belichtung, die Besonnung und die Belüftung der Wohnungen durch Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen sowie Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften sichergestellt werden.
- Es kommt zu einer konfliktfreien Nutzung von unbebauten und bebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand. Das derzeitige Baubetriebshofgelände liegt in zentraler Lage am südlichen Eingang zum Stadtzentrum und dem nördlichem Abschluss des Gebietes Friedberg-Süd. Ziel ist an dieser exponierten Nahtstelle eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern und eine neue Qualität des verdichteten urbanen Wohnens zu ermöglichen. Das neue Quartier bietet genügend Raum für Freiflächen, die sowohl die gebotene Wohnqualität sichern, als auch städtebauliche Übergangsräume zu der angrenzenden Bebauung ermöglichen. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung trägt dazu bei die Nachteile der Flächenversiegelung auszugleichen.
- Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 ermöglicht, dass die notwendigen Stellplätze in der geplanten Tiefgarage realisiert werden können, und die wohnungsnahen Freiflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten freigehalten werden.
- Bei Inanspruchnahme der Überschreitung der Obergrenze müssen entweder ausgleichende Umstände vorliegen oder ausgleichende Maßnahmen getroffen werden. Als solche können im Baugebiet oder unmittelbar daran anschließende, der Erholung und Freizeitgestaltung dienende, Frei- und Grünflächen herangezogen werden, die öffentlich rechtlich gesichert sind und für die Bewohner des Gebietes zugänglich sind. Unmittelbar angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet, schließen sich nach Süden und Westen neue öffentliche Platzflächen im Plangebiet an, denen eine ausgleichende Wirkung für die Bewohner zufällt. Im inneren des neuen Quartiers entsteht zudem die für alle Bewohner zugängliche Grünfläche

#### **- Bauweise und Bauräume**

Im B-Plangebiet soll eine maximal fünfgeschossige Bebauung festgelegt werden. Es sollen überwiegend viergeschossige Gebäude mit teilweisen Betonungen über fünfgeschossige Kopfbauten entstehen. Die Bauräume sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die dergestalt festgelegte Lage der Gebäude

führt zu definierten Raumkanten entlang der umgebenden Straßen. Das Zurückspringen vom Straßenraum in Osten und Westen führt jeweils zu einer Ausbildung einer Platzsituation vor den Gebäuden.

**- Dächer** (gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Dächer der festgesetzten baulichen Anlagen sind gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung bzw. der jeweiligen Nutzungsschablone als Flachdächer auszubilden. Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen dürfen die jeweils zulässige Wandhöhe um max. 1,5m überschreiten und sind mit dem 1,5 fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Aussenwänden zurückversetzt anzuordnen. Diese Festsetzungen sollen zu einem einheitlichen Eindruck der Baukörper führen und für ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild sorgen.

**- Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sollen Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO nicht zulässig sein. Zulässige Ausnahmen: Kinderspielflächen, Einfriedungen und Einrichtungen für die private Wertstoff- und Abfallsammlung, Fahrradabstellplätze mit und ohne Überdachung. Mit diesen Einschränkungen soll die Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes gewährleistet werden, sich eine definierte Anordnung der Baumassen um den inneren Freiraum ergeben und das Vorhaben in den umgebenden Stadtraum eingebunden werden.

**- Flächen für Stellplätze**

Flächen für Tiefgaragen sind in unmittelbarer Zuordnung zu den Gebäuden festgesetzt und nur auf den festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird die geordnete und sinnvolle Anlage von Stellplätzen sichergestellt. Mit der Unterbringung von Stellplätzen in der Tiefgarage wird die Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes mit dem innenliegenden Freiraum gewährleistet und die Freiflächen von Verkehr freigehalten.

**- Stellplatzverpflichtung** (gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Mit einem Stellplatzschlüssel soll für genügend Parkmöglichkeiten für die Bewohner gesorgt werden und die Umgebung von zusätzlichem Verkehr freigehalten werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze folgende Bestimmungen:

- Bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 1 Stellplatz/Wohneinheit

- Über 50 m<sup>2</sup> -100m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 1,5 Stellplätze/Wohneinheit

- Über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 2 Stellplätze/Wohneinheit

Die Gesamtsumme der nachzuweisenden Stellplätze wird je Wohngebäude auf die volle Zahl aufgerundet.

#### **- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsflächen werden in einem abgestuften System entsprechend dem Verkehrskonzept festgesetzt.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren und die Baumassen und notwendigen Verkehrsflächen in den umgebenden Stadtraum einzubinden.

Die Festsetzungen zielen darauf ab, die negativen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima zu minimieren und auf dem Planungsgebiet trotz der Bebauung und Versiegelung Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

#### **- Wesentliche Auswirkungen**

Durch die Planung wird ein derzeit großteils bebautetes Grundstück in zentraler Lage mit guter verkehrlicher Anbindung einer neuen Nutzung zugeführt, die einen wichtigen Baustein in der sozialen Infrastruktur der Gemeinde darstellt.

Der derzeit vorhandene Gehölzbestand muss teilweise auf Grund der Planung beseitigt werden. Prägende Bäume können erhalten werden und werden entsprechend festgesetzt. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung werden dafür Voraussetzungen für eine langfristige gute Grünausstattung im Planungsgebiet geschaffen.

#### **- Baumbestand und Neupflanzungen**

Die festgesetzten Baumpflanzungen werden auf Dauer das Erscheinungsbild der Freiräume prägen. Zudem haben sie eine hohe Bedeutung für das Kleinklima. Die Bäume sollen - auch auf den unterbauten Bereichen - gute Wachstumsbedingungen erhalten und sich dauerhaft entwickeln können. Daher werden außer den Festsetzungen zur Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume, zur Mindestqualität bei der Pflanzung sowie zu den Wuchsgrößen auch Festsetzungen zur Sicherstellung eines ausreichenden Wurzelraumes getroffen.

Bei der Artenauswahl soll deren Eignung auch für den urbanen Bereich unter den zu erwartenden, zukünftig höheren Temperaturen beachtet werden.

Die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßen- und Platzraum werten diesen ökologisch und gestalterisch auf. Auf der östlichen Platzfläche werden sowohl die Grünfläche als auch die Bäume als zu erhalten festgesetzt, während auf der westlichen Platzfläche die neu zu pflanzenden Bäume im Belag stehen. Jede Platzfläche bekommt dadurch einen eigenständigen Charakter. Unter den beiden Baumgruppen entsteht zudem eine Aufenthaltsqualität.

Mit den geschnittenen Hecken zur Einfriedung der privaten Gärten wird das grüne Erscheinungsbild in den Innenhöfen gestärkt; an den Grenzen zum öffentlichen Straßen- und Platzraum entsteht eine deutlich wahrnehmbare "Grüne Kante".

#### **- Grün- und Freiflächen**

Die festgesetzten Baumpflanzungen werden auf Dauer das Erscheinungsbild der Freiräume prägen. Zudem haben In der urbanen Lage des Gebietes haben die Grün- und Freiflächen einen hohen Stellenwert für die Freiraumversorgung. Mit dem ruhigen, geschützten Innenhof entsteht ein begrünter Freiraum, der hauptsächlich für die gemeinschaftliche Aneignung gut nutzbar ist. Die Durchwegung ermöglicht zudem die Vernetzung mit dem angrenzenden Stadtraum.

Die notwendigen Flächen zur Erschließung sollen so in die Gestaltung integriert werden, dass weder das grüne Erscheinungsbild der Freiflächen noch die Aneignung der Grünflächen beeinträchtigt werden.

#### **- Einfriedungen** (gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die im Plan festgesetzten privaten Gärten sind mit einheitlich hoch geschnittenen Hecken aus einheitlich einer Strauchart einzufrieden. Der gemeinschaftliche Innenhof ist von Einfriedungen freizuhalten.

#### **- Dachbegrünung**

Die festgesetzten Flachdächer ermöglichen eine extensive Begrünung der Flächen, die der Wasserrückhaltung dient und sich insgesamt positiv auf das Kleinklima auswirkt. Die Flachdächer bieten zudem die größte Flexibilität für die Installation von PV-Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in Kombination mit der extensiven Begrünung. Die notwendigen Flächen zur Erschließung sollen so in die Gestaltung integriert werden, dass weder das grüne Erscheinungsbild der Freiflächen noch die Aneignung der Grünflächen beeinträchtigt werden.

#### **- Regenwasserversickerung**

Die extensive Dachbegrünung ist der erste Baustein eines gestuften Entwässerungskonzeptes. Dieses setzt sich fort über die 60cm hohe Überschüttung der unterbauten Grünflächen, die für die Baumstandorte auf 1m erhöht werden. Auf den nicht unterbauten Grün- und Freiflächen können dann Rigolen angelegt werden, über die überschüssiges Niederschlagswasser in den Untergrund versickert wird. Durch die kompakte Bauweise wird die Versiegelung von Flächen möglichst gering gehalten.

#### **- Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte**

Um eine sinnvolle Fußgängerdurchwegung durch das neue Quartier zu erreichen müssen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele private Grundstücksflächen mit Gehrechten belastet werden.

### 3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art.81 BayBO)

- **Werbeanlagen** (gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Die Gestaltung von Werbeanlagen richtet sich nach der Satzung der Stadt Friedberg.

## 4. AUSWIRKUNGEN

Durch die Planung werden für ein ehemaliges Baubetriebshofgelände mit diffusen Bestandsbauten die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Neustrukturierung als lebendiges Wohnquartier eröffnet, mit dem Ziel einer ausgewogenen baulichen Entwicklung zu ermöglichen, die den Auftaktcharakter des Ortes am südliche Eingang in die Stadt funktional und baulich stärkt.

Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eingehalten. Ebenso ist die Versorgung der künftigen Bewohner mit öffentlichen und privaten Freiflächen gewährleistet. Die geplanten öffentlichen Freiräume kommen allen Bewohnern des Ortes zugute.

## 5. UMWELTBERICHT

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring (§13a Abs. 2 nr. 1 i.V.m §13 Abs.3 Satz 1 und § 13a Abs. 2 nr. 4 BauGB) abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§13a Abs. 2 Nr. 4)

Es sind zudem keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Umwelt zu erwarten, eine UVP-Pflicht gemäß §3c Satz 1 des UVPG ist daher nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

## 6. KENNDATEN DER PLANUNG

Gesamtfläche B-Plan	ca. 13.565 m <sup>2</sup>
Nettobauland	ca. 8.370 m <sup>2</sup>

Verkehrsfläche	ca. 4.922 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	ca. 272 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	ca. 12.483 m <sup>2</sup>

## 7. GRUNDLAGEN

- Flächennutzungsplan 27.11.2004, zuletzt geändert am 08.06.2016
- Landschaftsplan, integriert in Flächennutzungsplan wie oben beschrieben
- B- Pläne angrenzend:
  - Bebauungsplan Nr. 21 A vom 08.04.1968
  - Bebauungsplan Nr. 22 vom 05.02.1994
  - Bebauungsplan Nr. 22 / 3 vom 12.01.1989
- Städtebauliche Planungen: nichtoffener städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb "Baubetriebshofgelände, 2015
- Schallschutz: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, noise.business, Ing.- Büro Ulrike Schuß, Ingenieurin, 19.06.2018

## 8. ANLAGEN

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.93 „Am Holzgarten“ der Stadt Friedberg noise.business, Ing.- Büro; Ulrike Schuß, Ingenieurin, 19.06.2018

