



Beschlussvorlage 2019/226	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	02.10.2019	öffentlich

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 94 für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße, Augsburgener Straße und Meringer Straße in Friedberg-West
- Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung -**

Beschlussvorschlag:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

A-1. Landratsamt Aichach-Friedberg/25.04.2019

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 25.04.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich beim vorliegenden Verfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung der über den Bestand gelegt wird. Die Verkehrssituation der Augsburgener und Meringer Straße und der daraus resultierende Lärm besteht bereits heute, der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen. Die Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass durch die Festsetzung von Auflagen zum Immissionsschutz in diesen Bereichen sogar zu einer Verbesserung der Situation der Anlieger bei Neubauten beigetragen werden kann. Daher wird das Verfahren nach § 13 a BauGB fortgesetzt. Die Vorgaben zur Ausfertigung werden berücksichtigt
Die Begründung wird entsprechend der Anregung zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung ausführlicher gefasst.

Immissionsschutz/18.04.2019:

Die Stellungnahme vom 18.04.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Die Möglichkeit einer lärmwirksamen Riegelbebauung entlang der Augsburgener Straße wird aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse als nicht realisierbar erachtet. Insofern können nur Anforderung an private Neubauten gestellt werden. Die Festsetzungen dieser Schallschutzmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde.

A-2. Landratsamt Aichach-Friedberg/Kreisbrandrat/28.03.2019

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 28.03.2019 wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

A-3. Bay. Landesamt für Denkmalpflege/25.04.2019

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



Die Stellungnahme des Bay. Landesamt für Denkmalpflege vom 25.04.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Denkmalschutz in der Satzung werden gemäß der Stellungnahme angepasst.

A-4. Wasserwirtschaftsamt/23.04.2019

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 23.04.2019 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die wasserwirtschaftlichen Hinweise im Satzungstext werden entsprechend der Stellungnahme aktualisiert, die Begründung zur Lage im Überschwemmungsbereich bei HQ_{Extrem} ergänzt.

A-5. Stadtwerke Augsburg/24.04.2019

Die Stellungnahme der Stadtwerke Augsburg vom 24.04.2019 wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis B.III 2.1 wird entsprechend der Stellungnahme gestrichen, die Hinweise zur Wasserwirtschaft im Übrigen gem. Stellungnahme des WWA angepasst, die Begründung unter C.2.7 berichtigt.

A-6. Deutsche Telekom AG/16.04.2019

Die Stellungnahme der Stadtwerke Augsburg vom 16.04.2019 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Satzungstext wird ein Hinweis zum Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen übernommen.

B) Öffentlichkeit:

B-1. [REDACTED] vom 13.10.2018 und 27.04.2019

Die Stellungnahmen vom 13.10.2018 und vom 27.04.2019 werden zur Kenntnis genommen. Zu 1. und 2.: Die westliche Abgrenzung der überbaubaren Fläche entspricht dem im überwiegend relativ locker bebauten unmittelbaren Umfeld (Straßenkaree) vorkommenden Mindestabstand zur Meringer Straße. Nördlich der Einmündung der Wielandstraße herrscht eine „städtischere“ Prägung vor, die Abstände zur Straße sind nahezu durchgehend geringer als weiter südlich. Eine zusätzliche Ausweitung der überbaubaren Flächen in Richtung Meringer Straße auch südlich der Einmündung Wielandstraße und die damit mögliche straßennahe Baukörperstellung ist städtebaulich nicht gewünscht und zudem immissionsmäßig problematisch, sind doch bereits heute hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur unter Auflagen erfüllbar.

Zu 3.: Der Hinweis zur möglichen Überschreitung der GRZ ist stichhaltig. Die Festsetzung ist wie folgt zu präzisieren:

(...)(2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden: im Allgemeinen Wohngebiet max. bis zu einer GRZ von 0,50, im Mischgebiet bis zu einer GRZ von 0,80 (Summenmaß der Versiegelung).

B-2. [REDACTED] vom 23.04.2019

Die Stellungnahme vom 23.04.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: Die festgesetzten Haustypen mit Wandhöhen und Dachneigungen entsprechen den im Gebiet vorhandenen Baustrukturen. Die steile Dachneigung (auch mit zwei Vollgeschossen) wird ja durchaus zugelassen: Als klassisches Steildachhaus (E+D). Die angesprochene Form



mit großer Wandhöhe und steiler Dachneigung (und max. drei Vollgeschossen) wird ebenfalls zugelassen, jedoch ausschließlich zu den breiten Straßenräumen der beiden stark befahrenen Bundesstraßen im Westen und Norden (auch im Hinblick auf eine abschirmende Wirkung), während im Innern des Bebauungsplangebiets die Höhe auf eine zweigeschossige Wirkung beschränkt bleibt, um den hier vorherrschenden Charakter dauerhaft wahren zu können.

zu 2.: Der Hinweis auf die Walmdächer ist berechtigt. Sie wurden hier versehentlich nicht aufgeführt. Die Festsetzung zu den Haustypen wird dahingehend geändert, dass als Dachform für die Haustypen 1, 2 und 5, für die Satteldächer festgesetzt werden, auch Walm- und Zeltdächer zugelassen werden.

Zu 3.: Die Festsetzung einer GRZ von 0,35 ermöglicht auf einer Vielzahl der Grundstücke Nachverdichtungen, gleichzeitig verhindert sie Auswüchse wie die als übermäßig empfundenen maximalen Grundstücksnutzungen jüngerer Zeit, Sie stellt nach Auffassung der Stadt einen guten Kompromiss dar zwischen der Nachverdichtung einerseits und dem Erhalt des bestehenden Gartenstadtcharakters andererseits.

B-3. [REDACTED] vom 22.05.2019

Zu 1.: Der Bebauungsplan lässt Pultdächer ausschließlich auf den Haustypen zu, für die auch ein Flachdach zugelassen wird. Steile Pultdächer mit ihren großen Wandhöhen und Dachansichtsflächen sind im Gebiet untypisch und städtebaulich nicht gewünscht. Der Hinweis auf die Walmdächer ist berechtigt. Sie wurden hier versehentlich nicht aufgeführt. Die Festsetzung zu den Haustypen wird dahingehend geändert, dass als Dachform für die Haustypen 1, 2 und 5, für die Satteldächer festgesetzt werden, auch Walm- und Zeltdächer zugelassen werden.

zu 2.: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes geben eine gewünschte städtebauliche Zielplanung vor. Abweichungen von den Festsetzungen im Bestand sind stets zulässig. Insoweit ist der gewünschte Zusatz nicht nötig.

zu 3.: Die Pflanzliste entspricht wird überarbeitet und erweitert.

zu 4.: Die Festsetzung zu den Stellplätzen wird um einen dritten Absatz ergänzt, der wie folgt lautet: (3) Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) der Stadt Friedberg.

Hiermit wird u.a. eindeutig geregelt, dass der Stauraum vor Garagen nicht als Stellplatz angerechnet wird und dass der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Straßenverkehrsfläche 3 m nicht unterschreiten darf.

zu 5.: Die Hinweise zur Wasserwirtschaft entsprechen dem vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt geforderten Standard. Eine Regelung zu den Revisionsschächten privater Entwässerungsanlagen ist hier nicht vorgesehen.

zu 6.: Festsetzungen zur Einfriedung werden ergänzt.



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
Sachstandsbericht	19.07.2018 PUA
Verfahrensänderung § 13 a BauGB	26.07.2018 STR
Unterrichtung d. Öffentlichkeit	19.09 – 22.10.2018
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	28.02.2019 PUA
Bekanntmachung	20.03.2019 Stabo
Öffentliche Auslegung	28.03. – 29.04.2019

Während der öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/25.04.2019
2. Landratsamt Aichach-Friedberg/Kreisbrandrat/28.03.2019
3. Bay. Landesamt für Denkmalpflege/25.04.2019
4. Wasserwirtschaftsamt/23.04.2019
5. Stadtwerke Augsburg/24.04.2019
6. Deutsche Telekom AG/16.04.2019

7. Polizeiinspektion Friedberg/17.04.2019
8. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach/25.03.2019
9. Stadt Augsburg/03.04.2019

Die von A-7. Bis A-9. Genannten Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht, daher sind ihre Stellungnahmen der Sitzungsvorlage nicht beigelegt.

B) Öffentlichkeit:



1. [REDACTED] vom 13.10.2018 und 27.04.2019
2. [REDACTED] vom 23.04.2019
3. [REDACTED] vom 22.05.2019

Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (28.02.2019)
- 2 – Satzung (28.02.2019)
- 3 – Begründung (28.02.2019)
- 4 - Vorprüfung des Einzelfalls
- 5 – Immissionsschutzgutachten
- 6 – Stellungnahmen Träger öffentl. Belange
- 7 – Stellungnahmen Öffentlichkeit (nö)