

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 96

„Für das Gebiet nördlich der Herrgottsruhstraße und östlich der Aichacher Straße in Friedberg“

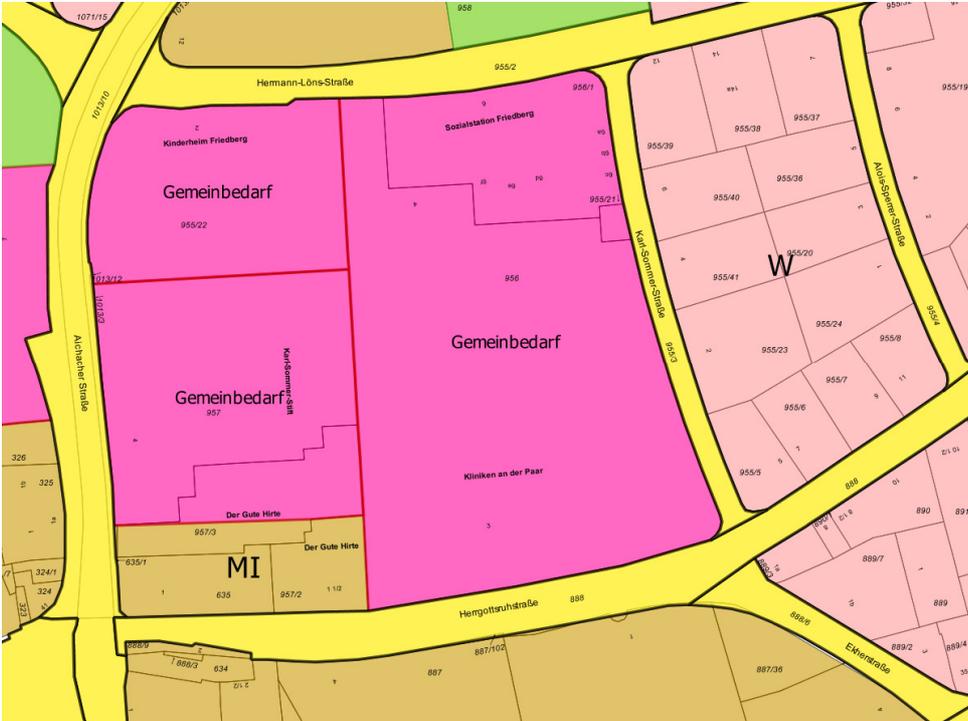
Teil C Begründung

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom

in der Fassung vom 03.12.2019
rev. __.__.20__

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich teilweise Gemeinbedarfsflächen und ein Mischgebiet aus.



2 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauGB definiert. Mit dem Kindergarten und der nördlich zum Kindergarten gelegenen evangelische Kirche (MU 3) sind bereits soziale Einrichtungen im Plangebiet angesiedelt. Zudem ist das Karl-Sommer-Stift (MU1) mit einem Pflegebereich und betreutem Wohnen im Bestand vorhanden. Das geplante neue Gebäude mit den im Erdgeschoss befindlichen gewerblichen Nutzungen (gem. § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO) sowie die darüber liegenden Wohneinheiten, welche auch altersgerecht ausgestaltet werden sollen, ergänzen die bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und fügen sich in die Innenstadtlage ein. Neben dem Wohnen sind die gem. § 6a Abs. 2 BauNVO vorgesehenen Nutzungen zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind im Erdgeschoss des MU 2 keine Wohnnutzungen und Beherbergungsbetriebe zulässig, da aufgrund der Lage am Kreuzungsbereich der Aichacher Straße und Herrgottsruhstraße aus wirtschaftlicher Sicht keine gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Zur Schaffung gewerblicher Flächen im urbanen Gebiet und einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung im Innenstadtbereich, ist auf mindestens 50% der Fläche des Erdgeschosses Gewerbe vorzusehen. Dies stellt eine qualitative sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich dar.

Ziel des Bebauungsplanes ist es eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung in der Innenstadt zu erreichen.



Diese Festsetzungen stellen einen Grundzug der Planung dar.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Grundflächenzahl orientiert sich an den vorhandenen und geplanten Bebauungen und sind mit einem Urbanen Gebiet verträglich. Da die Tiefgarage sowohl dem MU 2 wie auch dem MU 3 zugehörig ist, ist eine Grundfläche von 1.800 m² vertretbar.

Die **GRZ** ist entsprechend den vorhandenen und geplanten Nutzungen und Gebäuden angepasst. Im Hinblick auf die Verringerung von Grund und Boden für Siedlungszwecke sowie der Siedlungsstruktur und Nachfrage im direkten Umfeld zu Augsburg, der immer älter werdenden Bevölkerung, ist eine bestmögliche Bodennutzung im Innenbereich unter Berücksichtigung des Standortes und seiner Umgebung erforderlich. Mit den definierten Grundflächenzahlen und zulässigen Vollgeschossen wird dies erreicht.

Durch die Innenstadtlage und die Nachverdichtung können nicht nur oberirdische Stellplätze erstellt werden. Somit ist eine Tiefgarage erforderlich. Da im MU 3 bereits eine Tiefgarage vorhanden ist, soll diese durch eine Tiefgarage im MU 2 erweitert werden. Diese ist mit einer GR von 1.800 m² bemessen. Die GR bezieht sich auf die Fläche der Tiefgarage ohne die Zufahrtsrampe.

Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bestandbebauung. In dem Bereich des MU 3 ist eine Kirche mit einem Kirchturm vorhanden, da der Kirchturm ein typisches Gebäudeteil einer Kirche darstellt, soll dies auch weiterhin zulässig sein. Hierfür wurde eine maximale Gesamthöhe (Bestandgelände bis höchster Punkt der Dachaufbauten/Kreuz) für die Fläche des Glockenturms festgesetzt.

Diese Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse stellt einen Grundzug der Planung dar.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grenzabstände

Für den Neubau im Bereich MU2 gilt die offene Bauweise. Aufgrund der bereits im Bestand teilweise auf den Grenzen gebauten Gebäude des MU1 (südliche Grenze) und MU3 (nördliche und östliche Grenze) wird hier die abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Grenzbebauung im Bereich der Baugrenzen ist somit möglich. Des Weiteren darf die Gebäudelänge im MU1, wie bereits im Bestand, 50 m überschreiten. Diese Festsetzung in Kombination mit einer Riegelbebauung entlang der Aichacher Straße soll zum Schutz der straßenabgewandten Bereiche vor Lärmimmissionen beitragen. Um auch der lärmzugewandten Westseite eine Abschirmung in Zukunft zu ermöglichen ist ein geringfügiges vortreten von Lärmschutzmaßnahmen über die Baugrenze hinaus z.B. durch Prallscheiben zulässig.

Die Baugrenzen in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche für die Hauptgebäude fest. Diese orientieren sich an den Bestandsgebäuden, den Planungen des Neubaus und möglicher Erweiterungsabsichten. Des Weiteren sind in der Planzeichnung Grenzen für die Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätze festgesetzt.

Die Abstandsregelung der BayBO ist im MU 2 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze nicht anzuwenden. Hier gibt die Baugrenze die Abstände zwischen den einzelnen Baukörpern vor. Neben einer höheren Geschossigkeit ist dies auch in der Innenbereichsnachverdichtung begründet. Die Belichtung und Durchlüftung des Gebietes ist trotz verringerter Abstände im Norden sichergestellt. Zudem befinden sich an den Südfassaden des MU1 keine Fenster, da es sich um Brandwände handelt.

Zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und den Gebäuden verbleiben genügend Abstandsflächen, die eine räumliche Trennung sowie eine ausreichende Durchlüftung und



Belichtung der Baukörper gewährleisten. Zur Durchlüftung tragen die Grünflächen der vorhandenen Nutzungen im Gebiet bei.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzung dient dem Schutz des optischen Gebildes in der Innenstadt. Die Aufständigung von Solarenergieanlagen orientiert sich an der zulässigen Dachneigung. Bei Flachdächern darf die Solaranlage die Attika um max. 75 cm überragen.

2.5 Einfriedungen

Aufgrund der Kindertageseinrichtung und des starken Verkehrsaufkommens auf der Aichacher Straße sind Einfriedungen bis max. 2 m Höhe zulässig. Eine zusätzliche Barrierewirkung durch massive Mauern bzw. durchgängig undurchsichtige Zäune wie z.B. Bretterwände und Gabionen sind in der verdichteten Innenstadtlage städtebaulich nicht gewünscht. Durch die Zulassung von Hinterpflanzungen der Zäune soll eine Auflockerung und Durchgrünung ermöglicht werden.

3 Versorgungsleitungen

Im Gebiet liegen folgende Versorgungsleitungen vor:

- Stromleitungen der LEW
- Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen der Stadtwerke Friedberg
- Leitungen der Telekom
- Gasleitung der swa.

4 Immissionsschutz

Das Gebäude nordöstlich des Kreuzungsbereichs soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Es wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Verträglichkeit der Nutzungen mit dem Verkehrslärm der Aichacher Straße geprüft.

Des Weiteren wurde geprüft, ob es durch die Schutzbedürftigkeit der Bebauung zu Lärmkonflikten mit emittierendem Gewerbe außerhalb oder innerhalb des Umgriffs kommt.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zum Schutz des Planungsgebietes gegen die Verkehrslärmeinwirkungen erforderlich werden. Die Berechnung des Schalltechnischen Gutachtens November 2019, Bericht –Nr. 070 – 5995 – 02 zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für die geplante bauliche Nutzung „urbanes Gebiet“ an einzelnen Fassaden des Neubaus tags und nachts überschritten werden. Im Tageszeitraum können Überschreitungen von bis zu 4 dB(A) und im Nachtzeitraum von bis 7 dB(A) festgestellt werden. Die höchsten Beurteilungspegel werden an der Fassade zur Aichacher Straße ermittelt.

Dabei gilt, dass Überschreitungen von Orientierungswerten der DIN 18005 aus Verkehrslärmeinwirkungen im Rahmen der städtebaulichen Planung grundsätzlich mit anderen Belangen abgewogen werden können. Als ein gewichtiges Indiz für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse auch bei Überschreitungen der Orientierungswerte können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) angesehen werden. Diese liegen um 4 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005. Darüberhinausgehende Überschreitungen können entsprechend einem Schreiben der Obersten Baubehörde nur bei entsprechend gewichtigen Gründen unter Ausnutzung der Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes abgewogen werden.



Aufgrund der Überschreitung im Nachtzeitraum von bis 7 dB(A) sind an der Fassade zur Aichacher Straße Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird für diesen Teil des Neubaus zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen eine lärmoptimierte Grundrissorientierung vorgeschlagen. Die schützenswerten Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind nach der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an der zur Aichacher Straße gewandten Hausseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von einer Schalldämmung der Außenbauteile nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit dem Stand von 2016 geschützt werden. Um an den Außenwohnbereichen wie beispielsweise Balkone, Terrassen oder Loggien tagsüber Beurteilungspegel unter 63 dB(A) zu erreichen und somit gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, ist entweder eine geeignete Grundrissorientierung, vorspringende Fassadenteile oder eine Teilverglasung zur Abschirmung vor Lärm umzusetzen.