



Tischvorlage 2020/085	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	08.10.2020	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 96 für das Gebiet nördlich der Herrgottsruhstraße und östlich der Aichacher Straße in Friedberg
- Beratung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung -**

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/27.02.2020/24.02.2020

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 27.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz/24.02.2020

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 24.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Eine durchgängige Riegelbebauung entlang der Aichacher Straße im Anschluss an das Karl-Sommer-Stift wurde bei ersten Planungsüberlegungen des zuständigen Architekturbüros angedacht. Es konnte jedoch keine Einigung der beiden Eigentümer herbeigeführt werden, weshalb die Fortsetzung der Riegelbebauung auf unabsehbare Zeit nicht realisiert und daher mangels städtebaulicher Erforderlichkeit auch nicht verbindlich festgesetzt werden kann. Um die Möglichkeit künftig jedoch offen zu halten, wurde die Baugrenze entsprechend erweitert. Die Berechnung der im Bauleitplanverfahren von Möhler & Partner eingeholten schalltechnischen Untersuchung stellt dagegen weiterhin auf die aktuelle Planung des Neubaus ohne durchgängige Riegelbebauung ab und schlägt zur Lösung des Immissionskonflikts Festsetzungen vor, die Eingang in die Planung finden. Insbesondere werden aufgrund der Überschreitung der nach der ständigen Rechtsprechung als gesundheitsgefährdend bewerteten Bereiche an der Kreuzung Aichacher Straße/Herrgottsruhstraße (MU2), sowie der Überschreitung der Orientierungswerte an einzelnen Fassaden zur Tages- und Nachtzeit Schutzmaßnahmen gegen die Verkehrslärmeinwirkung notwendig werden. Daher wurden unter Ziffer 2.7 der Satzung Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, unter anderem zur Grundrissorientierung, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder Verglasungen. In den als gesundheitsgefährdend bewerteten Bereichen werden die Festsetzungen demzufolge angepasst (Fenster schutzbedürftiger Räume nur mit entsprechenden Vorbauten bzw.

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



Vorräumen zulässig). Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

A-2) Landratsamt Aichach-Friedberg/Kreisbrandrat/30.01.2020/25.04.2019

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 30.01.2020, die auf die Stellungnahme vom 25.04.2019 verweist, wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Aspekte entsprechen gesetzlichen Vorschriften im Baugenehmigungsverfahren und sind im Rahmen dessen – ggf. nach erneuter brandschutzfachlicher Stellungnahme – ohnehin einzuhalten. Eine Abstimmung zwischen der Feuerwehr und dem Architekturbüro (Neubau MU 2) bzgl. der Feuerwehrezufahrten ist erfolgt.

A-3) Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund (AVV)/03.02.2020

Die Stellungnahme der Augsburger Verkehrs- und Tarifverbunds vom 03.02.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Verkehrsaufkommen an der Kreuzung „Aichacher-Straße – Herrgottsruhstraße“ werden zur Kenntnis genommen und wurden der zuständigen Abteilung der Stadtverwaltung weitergeleitet.

A-4) Deutsche Telekom Technik GmbH/10.03.2020/29.05.2019

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 10.03.2020, welche auf die Stellungnahme vom 29.05.2019 verweist, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 29.05.2019 wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 03.12.2019 wie folgt abgewogen:

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 29.05.2019 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden dem betreffenden Grundstückseigentümer und dessen zuständigen Architekturbüro (Neubau MU 2) weitergeleitet.

B-1) B1/05.03.2020

Die Stellungnahme vom 05.03.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die vorhandenen Geräuschemissionen vom Gutachter durch eine Ortsbegehung am 16.01.2019 erhoben. In der Herrgottsruhstraße Nr. 4, auf Höhe des Grundstückes Fl. Nr. 887 konnten keine für das Plangebiet lärmschutzrechtlich relevanten Emissionen durch den bestehenden Hofladen festgestellt werden. Zudem wurde festgestellt, dass die landwirtschaftliche Hofstelle, welche sich in südlicher Richtung auf dem Grundstück Fl. Nr. 887/70 befindet, hauptsächlich von der Wiffertshauser Straße aus angefahren wird.

Aufgrund der erhobenen Einwände wurde der landwirtschaftliche Betrieb und die von ihm ausgehenden Geräusche nochmals einer vertieften gutachterlichen Überprüfung unterzogen. Dabei erfolgte insbesondere auch eine Auswertung der für den Betrieb in der Vergangenheit erteilten Baugenehmigungen und der darin enthaltenen Betriebsbeschreibungen und immissionsschutzfachlichen Auflagen. Diese Untersuchungen haben auch Eingang in die



überarbeitete und ergänzte schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler und Partner vom 30.09.2020 gefunden.

Es hat sich dabei gezeigt, dass der Betrieb aufgrund der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung, insbesondere der Wohnbebauung im Süden bzw. Osten und des Krankenhauses im Norden, bereits heute in seinem Emissionsverhalten eingeschränkt ist. Daher sind durch das beabsichtigte Plangebiet ausgelöste Einschränkungen des Betriebs nicht zu erwarten. Auch etwaige angestrebte Änderungen und/oder Erweiterungen des Betriebs werden durch das Plangebiet nicht ausgeschlossen bzw. zusätzlich erschwert. Dies auch deshalb, weil das geplante urbane Gebiet nach § 6a BauNVO in der Nähe des Betriebs über einen geringeren Schutzstatus (63/45 dB(A) tags/nachts) verfügt als die den Betrieb bislang umgebende Bebauung (60/45 dB(A) tags/nachts) verfügt. Der während des Bebauungsplanverfahrens eingegangene Bauantrag mit Betriebsbeschreibung zur Erweiterung des Hofladens und der landwirtschaftlichen Hofstelle wird durch den Bebauungsplan nicht erschwert.

Neben der bereits erfolgten Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung soll auch nochmals die Begründung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt werden.

B-2) B2/06.03.2020

Die Stellungnahme vom 06.03.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Art der baulichen Nutzung:

Die Stadt Friedberg verfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf das Ziel dem Siedlungsdruck Rechnung zu tragen und eine der Lage angepasste Nachverdichtung mit Wohnraum und den sonstigen in einem urbanen Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen zu ermöglichen. Gleichzeitig soll mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO im Planbereich eine in der Kernstadt Friedbergs städtebaulich erwünschte Nutzungsmischung von Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe und sozialen Einrichtungen ermöglicht werden, ohne dass hierfür – anders als in Mischgebieten nach § 6 BauNVO - strenge Durchmischungsquoten eingehalten werden müssen.

Aufgrund der erhobenen Einwände wurde das mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragte Büro um eine ergänzende Prüfung und Bewertung hinsichtlich der im Plangebiet wegen der Anhebung des Schutzniveaus zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Geräuschemissionen gebeten. Diese Untersuchungen haben Eingang in die ergänzte schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler & Partner vom 30.09.2020 gefunden. Nachgewiesen wurde, dass die von den zugelassenen gewerblichen Nutzungen üblicherweise ausgehenden Emissionen (oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen, Freischankflächen, Anlieferungen, raumlufttechnische Anlagen etc.) nicht zwangsläufig zu unlösbaren Emissionskonflikten führen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass durch die im Baugenehmigungsverfahren erfolgende Prüfung und ggf. den Erlass von immissionsschutzrechtlichen Auflagen sichergestellt wird, dass das im Plangebiet künftig mögliche Nebeneinander von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und den ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nicht zur Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen führt. Es wird dabei auch nicht verkannt, dass die geplante Ausweisung eines urbanen Gebiets den



Schutzstatus des Gebiets - im Vergleich zum status quo - herabsetzt mit der Folge, dass die Bewohner/Nutzer im Plangebiet höhere Emissionen - jedenfalls zur Tageszeit - künftig dulden müssen. Dieser mit der Planung einhergehende Nachteil ist der von der Stadt verfolgten städtebaulichen Konzeption und den damit verfolgten Zielen geschuldet. Insoweit überwiegen die verfolgten öffentlichen Interessen die privaten Interessen an der Beibehaltung des heutigen Zustands. Letzteres ist aus städtischer Sicht auch deshalb zumutbar, weil nicht zu befürchten ist, dass die im Plangebiet im Bestand bereits vorhandenen Nutzungen oder deren Änderung/Ausbau nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes unzulässig werden. Vielmehr ist es so, dass alle heute im Bestand vorhandenen Nutzungen auch künftig nach § 6a BauNVO allgemein zulässig sind. Dies gilt namentlich auch für die vom Einwendungsführer betriebene Kindertageseinrichtung. Nachdem ein urbanes Gebiet in der Systematik des Beiblatt 1 der DIN 18005 zwischen einem Mischgebiet und einem Kerngebiet eingeordnet werden kann und Kindertageseinrichtungen und auch Wohnnutzungen auch in Kerngebieten, denen in der städtebauliche Planung ein Orientierungswert von 65 dB(A) zugrunde liegt, zulässig sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch die nun theoretisch zulässigen höheren Lärmwerte von 63 dB(A) in der Tageszeit für die genannte Nutzung - ggf. unter Auflagen (vgl. Festsetzungen Schallschutz) - zumutbar sind.

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen:

Die erhobenen Einwände wurden zum Anlass genommen, die aktuell vorhandene Bebauung im Plangebiet und der Umgebung anhand des vorhandenen Bautenstandes und der hierfür erteilten Baugenehmigungen zu ermitteln. Ausgehend hiervon wurde in einem zweiten Schritt das sich heute, also bei Anwendung des § 34 BauGB ergebende Baurecht im künftigen Plangebiet ermittelt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen haben Eingang in die Begründung des Bebauungsplanes gefunden.

Es hat sich dabei gezeigt, dass die Notwendigkeit besteht, die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere zur GRZ und GFZ) und teilweise auch die festgesetzten Baugrenzen zu überarbeiten, um den teilweise berechtigten Anliegen des Einwendungsführers Rechnung zu tragen.

Das Ergebnis dieser Überarbeitung, die im Vorfeld dem Einwendungsführer zur Kenntnis gebracht wurde, wird Eingang in den zu ändernden Bebauungsplanentwurf finden, der sodann erneut auszulegen ist. Auch wird die Begründung hinsichtlich dieser Punkte ergänzt.

Zu 3. Abstandsflächenverkürzung:

Auch insoweit wurden die Einwände zum Anlass genommen, die bisherige Planung kritisch zu hinterfragen.

Ergebnis ist, dass auch die insoweit zu treffenden Festsetzungen und das dahinter stehende städtebauliche System überarbeitet wurde und dem Einwendungsführer zur Kenntnis gebracht wurde, um auch dessen Belange als Eigentümer des unmittelbar benachbarten Grundstücks zur berücksichtigen.



Die daraus sich ergebenden Änderungen der Planung werden Eingang in den zu ändernden Bebauungsplanentwurf finden, der sodann erneut auszulegen ist. Auch insoweit wird die Begründung ergänzt.

B-3) B3/06.03.2020

Die Stellungnahme vom 06.03.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die erhobenen Einwände zum ursprünglich geplanten Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen wurden zum Anlass genommen, die aktuell vorhandene Bebauung im Plangebiet und der Umgebung anhand des vorhandenen Bautenstandes und der hierfür erteilten Baugenehmigungen zu ermitteln. Ausgehend hiervon wurde in einem zweiten Schritt das sich heute, also bei Anwendung des § 34 BauGB ergebende Baurecht im künftigen Plangebiet ermittelt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen haben Eingang in die Begründung des Bebauungsplanes gefunden.

Es hat sich dabei gezeigt, dass die Notwendigkeit besteht, die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere zur GRZ und GFZ) und teilweise auch die festgesetzten Baugrenzen zu überarbeiten, um den teilweise berechtigten Anliegen des Einwendungsführers Rechnung zu tragen.

Das Ergebnis dieser Überarbeitung, die im Vorfeld mit dem Einwendungsführer zur Kenntnis gebracht wurde, wird Eingang in den zu ändernden Bebauungsplanentwurf finden, der sodann erneut auszulegen ist. Auch wird die Begründung hinsichtlich dieser Punkte ergänzt.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Vorstellung erster Planungs- überlegungen = Empfehlung zur Beb.Plan-Aufst.	08.03.2018 PUA
Aufstellungsbeschluss	19.04.2018 StR
Verfahrensänderung § 13a BauGB	14.06.2018 STR
Bekanntmachung Aufst.beschluss	27.06.2018 Stabo
Billigungs- u. Auslegungsbeschluss	04.04.2019 PUA
Öffentliche Auslegung	25.04. – 27.05.2019
Beratung d. Stellungnahmen aus der öff. Auslegung	03.12.2019 PUA
ern. Billigungs- u. Auslegungsbeschluss	03.12.2019 PUA
ern. öffentliche Auslegung	30.01. – 06.03.2020

Während der öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/27.02.2020/24.02.2020
2. Landratsamt Aichach-Friedberg/Kreisbrandrat/30.01.2020/25.04.2019
3. Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund (AVV)/03.02.2020
4. Deutsche Telekom Technik GmbH/10.03.2020/29.05.2019

5. Landratsamt Aichach-Friedberg/Gesundheitsamt/31.01.2020
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/04.02.2020
7. Stadtwerke Augsburg (swa)/17.02.2020
8. Polizeiinspektion Friedberg/03.03.2020

Die von A-5. bis A-8. genannten Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht, daher sind ihre Stellungnahmen der Sitzungsvorlage nicht beigelegt.



B) Öffentlichkeit:



Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (Stand: 03.12.2019)
- 2 – Satzung (Stand: 03.12.2019)
- 3 – Begründung (Stand: 03.12.2019)
- 4 – Stellungnahmen Träger öff. Belange
- 5 – Stellungnahmen Öffentlichkeit
- 6 – Schalltechnische Untersuchung (14.11.2019)

Die schalltechnische Untersuchung vom 14.11.2019 kann über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Rathaus, Bürgerservice, Stadtwerke > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > Stadtrat 08.10.2020) abgerufen werden.