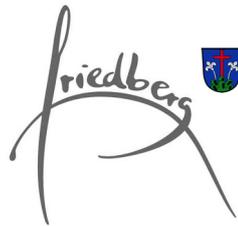


# **Stadt Friedberg**



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 94  
für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße,  
Augsburger Straße und Meringer Straße  
in Friedberg-West

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13a BauGB

Teil C – Begründung

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>C.1. Anlass und Ziel der Planung</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>C.2 Ausgangslage</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes                   | 4         |
| 2.2 Größe des Umgriffs   | 4         |
| 2.3 Topographie und Vegetation                                     | 4         |
| 2.4 Vorhandene Strukturen und Nutzungen                            | 5         |
| 2.5 Verkehr  | 5         |
| 2.6 Ver- und Entsorgung  | 5         |
| 2.7 Denkmalpflege  | 5         |
| 2.8 Altlasten  | 5         |
| 2.9 Hochwasserrisiko   | 5         |
| 2.10 Eigentumsverhältnisse   | 5         |
| <b>C.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>                    | <b>6</b>  |
| 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)                               | 6         |
| 3.2 Regionalplan Augsburg (9)                                      | 6         |
| 3.3 Flächennutzungsplan  | 6         |
| <b>C.4 Planung</b>   | <b>7</b>  |
| 4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung | 7         |
| 4.2 Beschleunigtes Verfahren                                       | 7         |
| 4.3 Planungskonzept  | 8         |
| 4.4 Festsetzungskonzept  | 8         |
| 4.4.1 Art der baulichen Nutzung                                    | 8         |
| 4.4.2 Maß der baulichen Nutzung                                    | 8         |
| 4.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen                     | 9         |
| 4.4.4 Verkehrsflächen  | 9         |
| 4.4.5 Grünordnung  | 9         |
| 4.4.6 Immissionsschutz   | 9         |
| 4.4.7 Belange des Klimaschutzes                                    | 10        |
| <b>C.5 Flächenbilanz</b>   | <b>11</b> |
| Verzeichnis der Abbildungen  |           |
| Verwendete Abkürzungen   |           |

## C.I Anlass und Ziel der Planung



**Abb. 1 Bebauungsplanumgriff im Luftbild** (© DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung, o.M.)

Die Siedlung zwischen der Augsburgur Straße im Norden, der Meringer Straße im Westen und der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt im Süden ist seit den 1940er Jahren entstanden und weist heute vom klassischen Steildachsiedlungshaus, über zweigeschossige Häuser mit flacheren Dachneigungen bis zum dreigeschossigen Flachdach-Penthausbau eine große Vielfalt von Bautypologien auf.

Nachdem in den vergangenen Jahren vermehrt Grundstücke geteilt oder neu bebaut worden sind, hat die Stadt Friedberg 2017 eine städtebauliche Rahmenplanung für den Bereich Friedberg-Mitte ausarbeiten lassen, um angesichts des vor Ort bestehenden Gegensatzes zwischen dem Wunsch nach Nachverdichtung einerseits und demjenigen nach weitgehendem Erhalt des bestehenden Gartenstadtcharakters andererseits zunächst den aktuellen Bestand zu erfassen, Potenziale aufzuzeigen und möglichst ein verträgliches Konzept für die weitere Entwicklung aufzuzeigen.

Die Rahmenplanung schließt mit einem ersten Vorschlag für eine mögliche Bauleitplanung, der die Grundlage für den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 94 bildet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll der nach umfassender Analyse und öffentlicher Diskussion gefundene Maßstab für die bauliche Entwicklung festgesetzt werden, um die Nutzung auf einem vertretbaren, jedoch unterhalb der Obergrenzen nach BauNVO liegenden Niveau zu halten. Hierbei liegt das Maß der baulichen Nutzung so, dass auf einer Vielzahl von Grundstücken Nachverdichtungen möglich bleiben.

Auf einigen wenigen hochgradig genutzten Grundstücken bleibt dieses Maß hinter dem heutigen Bestand zurück. Dies entspricht jedoch der langfristigen städtebaulichen Zielsetzung.

## **C.2 Ausgangslage**



**Abb. 2** Bebauungsplangebiet von Süden (© Schrägluftbild Microsoft Bing, o.M.)

### **2.1 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Friedberg-West liegt in ca. 1,7 km Entfernung vom Stadtkern am äußersten westlichen Rand des Stadtgebietes unmittelbar an der Grenze zum Augsburgur Stadtteil Hochzoll. Der Bebauungsplan umfasst den nahezu vollständig bebauten Bereich zwischen der Fürstenfelder Straße im Süden, der Meringer Straße im Westen und der Augsburgur Straße im Norden. Nach Osten geht der Bereich derzeit in die freie Flur über. Das Sportzentrum des TSV Friedberg liegt ca. 250 m entfernt.

Während ansonsten in weiten Bereichen von Friedberg West Bebauungspläne bestehen, so auch zwischen der Fürstenfelder Straße und der Bahnlinie, regelt sich die Bebaubarkeit im Geltungsbereich bislang nach § 34 BauGB.

### **2.2 Größe des Umgriffs**

Mit einer maximalen Ausdehnung von ca. 390 m in ost-westlicher und ca. 260 m in nord-südlicher Richtung hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 9,73 ha.

### **2.3 Topographie und Vegetation**

Das Gelände im Planungsumgriff ist auf einer Höhe von ca. 483 m ü. NN nahezu eben. Es ist im Bereich der privaten Gartenflächen heute relativ stark durchgrünt.

## **2.4 Vorhandene Strukturen und Nutzungen**

Im Rahmen der dem Bebauungsplan vorgelagerten städtebaulichen Rahmenplanungen wurde der Baubestand im Bebauungsplanumgriff analysiert.

Während der überwiegende Teil des Planungsgebiets durch Wohnnutzung geprägt ist, finden sich am westlichen Rand entlang der als Barriere wirkenden Meringer Straße (Bundesstraße B 2) auch verschiedene Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Die Bauweise ist nahezu durchgehend eine offene, lediglich im Norden und Westen finden sich vereinzelt abweichende Bauweisen (ein- bzw. zweiseitiger Grenzsanbau). Die Bautypologie ist stark durchmischst. Im Gebiet treten vom zweigeschossigen Steildachsiedlungshaus bis zum dreigeschossigen Flachdachbau eine Vielzahl von Haustypen nebeneinander auf. Tendenziell ist zu den Rändern entlang der großen Straßen eine größere Bauhöhe festzustellen.

## **2.5 Verkehr**

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Norden über drei Straßenanschlüsse an die Augsburgur Straße (Bundesstraße B 300) und vom Westen über einen Anschluss an die Meringer Straße.

## **2.6 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Augsburg, die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalnetz.

Das Gebiet wird von der LEW Netzservice GmbH mit Strom und von den Stadtwerken Augsburg mit Gas versorgt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Aichach-Friedberg.

## **2.7 Denkmalpflege**

Für den Bebauungsplanumgriff sind keine Baudenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet. Die Wallfahrtskirche Maria Alber liegt jenseits der Augsburgur Straße nordöstlich des Gebiets. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich berührt durch den Verlauf einer ehemaligen Römerstraße (amtlich kartiertes Bodendenkmal).

## **2.8 Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt.

## **2.9 Hochwasserrisiko**

Der Planungsumgriff liegt außerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes. Es wird jedoch auf das Risiko einer teilweisen Überflutung des Gebietes bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>Extrem</sub>) hingewiesen.

## **2.10 Eigentumsverhältnisse**

Der Bebauungsplan überplant ein vollständig aufgeteiltes und erschlossenes Gebiet. Die einzelnen Grundstücke befinden sich im Eigentum von privaten Eigentümern. Es werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### C.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne aus den Zielen der Raumordnung zu entwickeln, die im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan niedergelegt sind.

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Für den Bauungsplan Nr. 94 kommt insbesondere folgendes Ziel des LEP in Betracht:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Z 3.2).

#### 3.2 Regionalplan Augsburg (9)

Das Mittelzentrum Friedberg liegt im Südosten der Region Augsburg (9), im Stadt-Umlandbereich im großen Verdichtungsraum der Stadt Augsburg, an den überregionalen Entwicklungsachsen München – Augsburg und Augsburg - Ingolstadt, in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Frage kommt (Z 1.2).

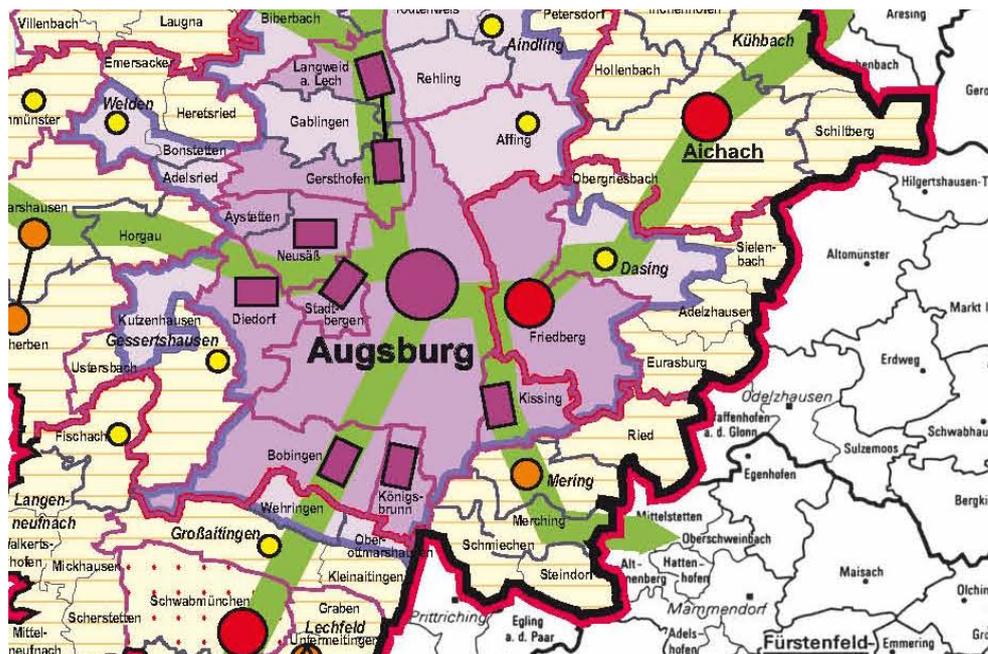


Abb. 3 Regionalplan Augsburg, Auszug Karte Raumstruktur (o.M.)

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Umgriff des Bauungsplanes Nr. 94 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist für die gemischten Bauflächen im Westen des Bauungsplangebiets im Wege der Berichtigung anzupassen.

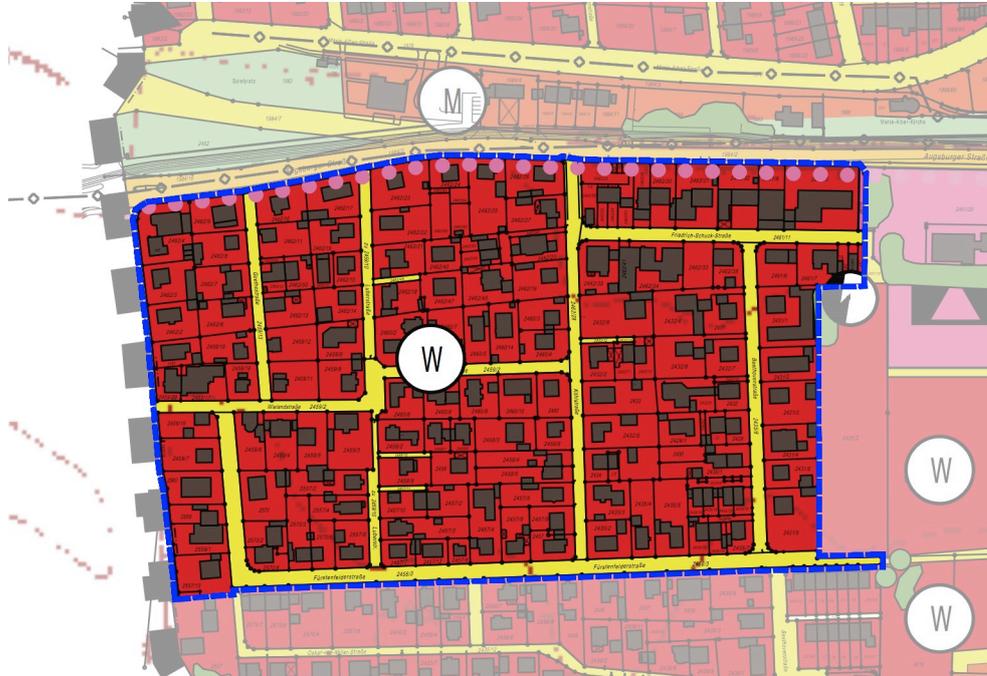


Abb. 4 Auszug FNP mit Umgriff des BP Nr. 94 (o.M.)

## C.4 Planung

### 4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Der Bebauungsplan folgt mit der Entwicklung einer bereits bestehenden Fläche dem Grundsatz, wonach Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen ist.

### 4.2 Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Geltungsbereich zulässige Grundfläche liegt in dem durch § 13a Abs. 1 Nr. 2 definierten Bereich zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup>, weshalb zu den entstehenden Umweltauswirkungen eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durch Verena Höhberger, Landschaftsarchitektin, Friedberg vorgenommen. Sie hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Der Bericht findet sich im Anhang zu dieser Begründung. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit zulässig.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB).

### 4.3 Planungskonzept

Der Bebauungsplan ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und Baugestaltung soll sichergestellt werden, dass der vorhandene Gebietscharakter dabei nicht über Gebühr verändert wird und die Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließung ausreichend bleibt.

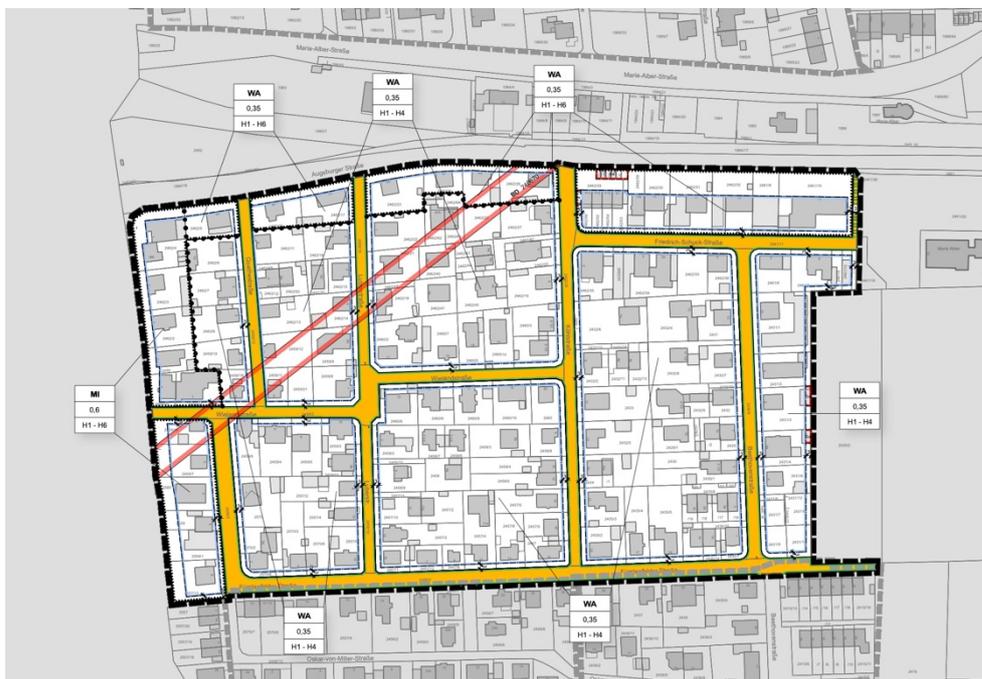


Abb. 5 Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 94 (o.M.)

### 4.4 Festsetzungskonzept

#### 4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie (im Westen entlang der Meringer Straße) als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die bestens erschlossene Randlage an der Bundesstraße bietet sich für gemischte Nutzungen an. Durch die Festsetzung können die bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand dauerhaft gesichert und darüber hinaus auch weitere ermöglicht werden.

#### 4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,35 unter dem durch die BauNVO definierten Höchstwert. Hierdurch soll unter Wahrung des Siedlungscharakters eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht und gleichzeitig die zum Teil als übermäßig empfundene Größenordnung einiger in jüngerer Zeit im Gebiet gemäß § 34 BauGB realisierter Neubauten unterschritten werden. Die Festsetzung

stellt einen guten Kompromiss dar zwischen der Nachverdichtung einerseits und dem Erhalt des bestehenden Gartenstadtcharakters andererseits.

Für den überwiegend bereits dichter bebauten Bereich des Mischgebiets entlang der Meringer Straße wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die festgesetzten Wandhöhen orientieren sich eng an den im Gebiet vorhandenen Gebäudetypologien, wobei die als maßstabssprengend empfundenen Maximalwerte im Inneren des Gebiets ausgeschlossen bleiben. Zu den stark befahrenen Bundesstraßen werden die hier bereits vorhandenen größeren Wandhöhen zugelassen.

#### **4.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die zulässigen Gebäude werden über sechs Haustypen definiert. Mit Ausnahme des als Ausreißer empfundenen dreigeschossigen Flachdachtypus werden alle im Planungsgebiet vorkommenden Haustypen vom zweigeschossigen Steildachsiedlungshaus bis zum Penthaus zugelassen mit der unter 4.4.2. beschriebenen Höhenabstufung.

Vor dem Hintergrund, dass unter Ausnutzung des Abstandsflächenrechts als zu eng empfundene Baukörperstellungen vermieden werden sollen, wird ein i.d.R. gleicher Abstand der Baugrenzen von den zum Teil engen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die durchgehenden überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine an den bestehenden Baufluchten orientierte Bebauung, deren Abstände sich wie bisher nach Art 6 BayBO regeln.

#### **4.4.4 Verkehrsflächen**

Die vorhandenen Straßen und Wege werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

#### **4.4.5 Grünordnung**

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung der Grundstücke mit einheimischen Laubbäumen vor.

#### **4.4.6 Immissionsschutz**

Der Stadt Friedberg sind die hohen Belastungen durch Verkehrslärm an den ersten den Bundesstraßen zugewandten Gebäudereihen bewusst. Die Angaben zu den Verkehrsstärken wurden einer Verkehrsuntersuchung für den Prognosefall 2025 entnommen. Demnach liegt im Jahr 2025 ein D TV auf der Augsburgur Straße von 19.600 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 6 % tags und nachts vor. Bei einer Verkehrszählung durch die Oberste Baubehörde wurden in diesem Bereich im Jahr 2015 17.000 Kfz/24 h gezählt (s. schalltechnische Untersuchung), die Prognose liegt demnach noch deutlich höher. Es kann also angenommen werden, dass die tatsächliche Belastung niedriger ist, als die Berechnungen darlegen.

Da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bestand handelt, können nicht die Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden, die bei einer Neuplanung getroffen werden könnten. So kann keine Riegelbebauung entlang der Bundesstraßen entstehen, die die übrigen Gebäude vom Lärm abschirmen könnte. Dies ist auch aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

Die Errichtung von Schallschutzwänden sieht die Stadt Friedberg im Bestandsgebiet aus städtebaulichen Gründen ebenfalls als sehr problematisch an. Die Baugrenzen werden so weit weg von den Bundesstraßen wie möglich gezogen, d.h. größtenteils direkt entlang der Gebäude, allerdings sollen alle Bestandsgebäude weiterhin innerhalb der Baugrenzen liegen, um die Grundstückseigentümer nicht zu stark einzuschränken.

Städtebaulich ist von Seiten der Stadt gewünscht, dass die Bebauung entsprechend dem Gebietscharakter weiterentwickelt wird. So soll es bspw. keine Riegelbebauung geben, die meist eine sehr massive Wirkung hat. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat das Ziel, das Plangebiet maßvoll nachzuverdichten und zu große und massive Gebäude zu verhindern. Große und massive Gebäude sind zum einen aus ästhetischen Gründen nicht gewünscht, aber auch aus Gründen des Parkdrucks.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 070-5682-02 von Möhler+Partner, Augsburg mit Datum vom 21.11.2019 erarbeitet, deren Ergebnisse in die Festsetzungen zum Immissionsschutz eingeflossen sind. Diese sehen für die erste den Bundesstraßen zugewandte Gebäudereihe Auflagen zur Grundrissorientierung und zum Schalldämm-Maß der Fassaden vor.

Durch die getroffenen Festsetzungen sollen die gesunden Wohn- und Lebensbedingungen vor allem bei Um- oder Neubauten hergestellt bzw. gesichert werden. Der Immissionsschutz muss im Baugenehmigungsverfahren mit den Festsetzungen der Satzung weiter geprüft werden.

#### **4.4.7 Belange des Klimaschutzes**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgender architektonischer Hinweis des Bebauungsplans dient dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien

Folgende grünordnerische Maßnahme, die durch Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt wird, dient dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Baumneupflanzungen

## C.5 Flächenbilanz

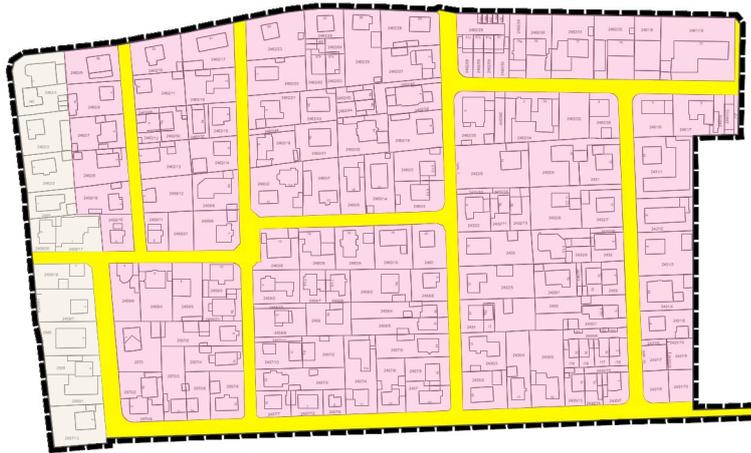


Abb. 6 Skizze Flächenbilanz (o.M.)

|                                 |         |   |         |
|---------------------------------|---------|---|---------|
| Bruttobauland (Geltungsbereich) | 9,73 ha | = | 100,0 % |
| Nettobauland                    |         |   |         |
| Allgemeines Wohngebiet          | 7,65 ha |   |         |
| Mischgebiet                     | 0,75 ha |   |         |
| Summe Nettobauland              | 8,40 ha | = | 86,3 %  |
| Verkehrsflächen                 | 1,33 ha | = | 23,7 %  |

Germering, 28. Februar 2019  
 Geändert, 16. Januar 2020  
 Geändert, 21. Juli 2020  
 Geändert, 22. Oktober 2020

Friedberg, 28. Februar 2019  
 Geändert, 16. Januar 2020  
 Geändert, 21. Juli 2020  
 Geändert, 22. Oktober 2020

.....  
 Till Fischer, AKFU-Architekten

.....  
 Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

### **Verzeichnis der Abbildungen:**

|        |  |
|--------|--|
| Titel  | Lage im Stadtgebiet, M 1:25.000,<br>(© Topographische Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung) |
| Abb. 1 | Bebauungsplanumgriff im Luftbild<br>(© DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung 2015, o.M.)            |
| Abb. 2 | Bebauungsplangebiet von Süden<br>(© Schrägluftbild Microsoft Bing 2015, o.M.)                      |
| Abb. 3 | Regionalplan Augsburg 2007, Auszug Karte Raumstruktur (o.M.)                                       |
| Abb. 4 | Auszug FNP mit Umgriff des BP Nr. 94 (o.M.)  |
| Abb. 5 | Vorentwurf BP Nr. 94<br>(© Plangrundlage DFK der Bayer. Vermessungsverwaltung)                     |
| Abb. 6 | Skizze Flächenbilanz<br>(© Plangrundlage DFK der Bayer. Vermessungsverwaltung)                     |

### **Verwendete Abkürzungen:**

|                |   |
|----------------|---|
| BauGB          | Baugesetzbuch   |
| BauNVO         | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke<br>- Baunutzungsverordnung |
| BP             | Bebauungsplan   |
| DFK            | Digitale Flurkarte  |
| DOP            | Digitales Orthophoto - Senkrechtluftbild  |
| Fl.Nr.         | Flurstücksnummer  |
| FNP            | Flächennutzungsplan   |
| GRZ            | Grundflächenzahl (nach § 19 BauNVO)   |
| ha             | Hektar  |
| LEP            | Landeentwicklungsprogramm   |
| m              | Meter   |
| M              | Maßstab   |
| m ü.NN         | Meter über Normalnull - Meereshöhe  |
| m <sup>2</sup> | Quadratmeter  |
| MI             | Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  |
| o.M.           | Ohne Maßstab  |
| WA             | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauBVO   |
| WH             | Wandhöhe  |