

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 08.10.2020
rev. __.__.20__**

1 Anlass der Planung

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Friedberg liegt darin, dass das Anwesen des Kinderheim Friedberg e.V., welcher seit Anfang des letzten Jahrhunderts Eigentümer des Anwesens Herrgottsruhstraße 1, Grundstück Fl.-Nr. 635 der Gemarkung Friedberg ist, das von Prälat Alberstötter (Stadtprediger in Friedberg von 1890 - 1899) seinerzeit als Kinderheim errichtet wurde und mittlerweile seinen Namen trägt, in die Jahre gekommen ist. Das Gebäude erfüllt nicht mehr die heutigen Ansprüche an die Technik. Folglich wurde dieses zwischenzeitlich abgerissen und es soll ein moderner Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses entstehen.

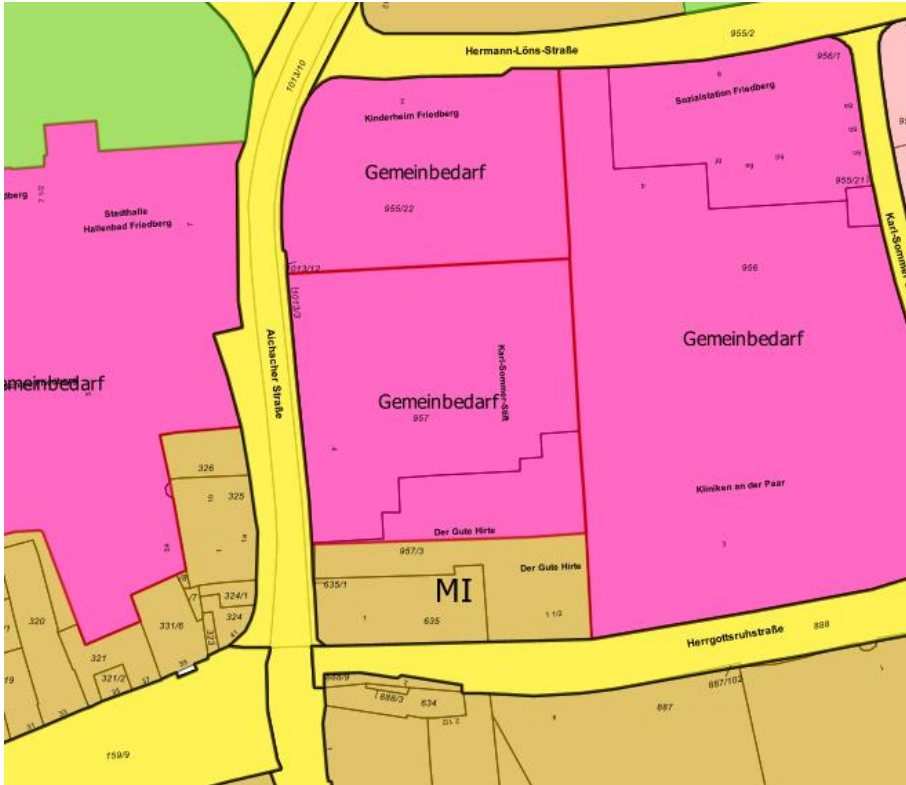
Die Stadt Friedberg begegnet mit dem Bebauungsplan dem vorhandenen Siedlungsdruck und schafft damit Baurecht für dringend benötigten Wohnraum. Durch die Nähe zu Augsburg und München sowie der Attraktivität der Wohnqualität in Friedberg spitzt sich die Lage am Wohnungsmarkt immer weiter zu. Des Weiteren soll die Planung auch die Ermöglichung der Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Dienstleistern im Plangebiet ermöglichen und den im Plangebiet vorhandenen sozialen Einrichtungen Rechnung tragen und zwar ohne dass es auf bestimmte Nutzungsquoten ankommt. Dies dient sowohl der Belebung des Plangebiets als auch der umliegenden innerstädtischen Bereiche, die im Einzugsgebiet der sozialen Einrichtungen und der neu entstehenden Wohn- und Gewerbeflächen liegen.



Luftbild (2018) mit Flurstücken (2020).

1.1 Flächennutzungsplan, Verfahrensart

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



Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die im Geltungsbereich zulässige Grundfläche unterschreitet die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Höchstgrenze von 20.000 m² Grundfläche deutlich. Zudem wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (vgl. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB). Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 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). Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 anzupassen.

2 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauGB festgesetzt. Mit dem Kindergarten und der nördlich zum Kindergarten gelegenen evangelischen 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 als soziale Einrichtung vorhanden. Der ursprüngliche Bestand im MU 2 wurde zwischenzeitlich abgerissen. Das an dieser Stelle 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



Wohnnutzungen sind in einem urbanen Gebiet auch die sonstigen in § 6a Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO werden als nicht zulässig festgesetzt, da sie in der zentralen innerstädtischen Lage unerwünscht sind. Die nach § 6a Abs. Nr. 3 zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig. Der Bebauungsplan verfolgt u.a. das Ziel der Schaffung von Wohnraum in einer innerstädtischen Lage. Durch den Ausschluss von Beherbergungsgewerbe, wird dem Ziel der dauerhaften Wohnnutzung Rechnung getragen.

Darüber hinaus sind im Erdgeschoss des MU 1 und MU 2 entlang der Straßenseiten keine Wohnnutzungen zulässig, da wegen der Lage am Kreuzungsbereich der Aichacher Straße und Herrgottsruhstraße aufgrund der Verkehrslärmimmissionen keine gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Zur Schaffung gewerblicher Flächen im urbanen Gebiet und einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung im Innenstadtbereich, sind im MU 2 mindestens 250 m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO) oder ausnahmsweise Nutzungen nach § 13 BauNVO vorzusehen.

Die Auswahl eines urbanen Gebietes als Gebietscharakter begründet sich einerseits durch die innerstädtische Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Zulässigkeit innenstadtrelevanter Nutzungen andererseits durch den Bestand, der faktisch im Vergleich zu anderen Gebietskategorien einem urbanen Gebiet sehr nahe steht. Die Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe oder gewerbeähnlichen Dienstleistern ist im Plangebiet, insbesondere entlang der Straßen, weiterhin gewünscht. Für die Zukunft soll dadurch auch ermöglicht werden, dass sich gewerbliche Nutzungen, die dem Gesundheitssektor zugehörig sind oder ihn ergänzen (z.B. mobile Pflegedienste, Einzelhandel für Pflegehilfsmittel, Orthopädietechnik, Handwerksbetriebe, Bewirtungsbetriebe etc.), im Geltungsbereich ansiedeln können und so ggf. Synergieeffekte mit den bestehenden und geplanten Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung (u.a. Krankenhaus, soziale Einrichtungen, Seniorenwohnen) entstehen. Eine aus der Festsetzung als urbanes Gebiet resultierende Reduzierung des Schutzniveaus des Plangebiets (etwa höhere Richtwerte und/oder Grenzwerte für auf das Plangebiet einwirkende oder im Plangebiet entstehende Emissionen) wird als zumutbar erachtet. Auch alle aktuell im Plangebiet bereits vorhandene Nutzungen sind auch weiterhin in einem urbanen Gebiet allgemein zulässig. Dies trifft namentlich auf die im Plangebiet vorhandene Kindertageseinrichtung und das Karl-Sommer-Stift zu.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Ermittlung Referenzmaße

Entsprechend der Innenstadtlage sind im Plangebiet und der näheren Umgebung hohe Bebauungsdichten vorhanden, diese beziehen sich sowohl auf die Höhenentwicklung der Gebäude als auch auf den Versiegelungsgrad. Nachfolgende Tabelle zeigt das im Bestand vorhandene Maß der baulichen Nutzung der Gebäude, die nach einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB von Relevanz wären. Bei der Auswahl der einzubeziehenden Flurstücke wurden die Aichacher Straße, die Herrgottsruhstraße sowie die Herrmann-Löns-Straße als Grenze herangezogen. Das Krankenhaus (Flurnummer 956) wurde aufgrund seiner Dimensionen als Fremdkörper/Ausreißer bewertet. Somit fließen in die Betrachtung der maßgebenden Umgebungsbebauung die Flurstücke innerhalb des Plangebietes sowie das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 955/22 ein.



Maß der baulichen Nutzung	Flurstück			
	653 (abgerissen)	955/22	957	957/3
Grundfläche Hauptgebäude	407,50 m ²	1.526,50 m ²	2.507 m ²	1.150 m ²
Grundflächen-Zahl (GRZ)	0,36	0,30	0,42	0,39
Geschossfläche Hauptgebäude	815 m ²	3.642 m ²	9.018 m ²	1.771 m ²
Geschossflächen-Zahl (GFZ)	0,72	0,72	1,52	0,6
Max. Anzahl Vollgeschosse	II	IV	V	II
Max. Länge, Breite	40,50 m, 12 m	58,50 m, 18 m (Nord) 32 m, 20 m (Ost)	76 m, 17 m (West) 57 m, 25 m (Ost)	20 m, 18,40 m (Kirche) 26,5 m, 25m (KiGa)
Max. Wandhöhe	8,60 m*	14 m	14 m	3,50 m (Kirche) 7,15 m (KiGa)
Max. Firsthöhe	14,50 m*	14 m	19,35	9,60 m (Kirche) 13,70 m (Glockenturm) 8,30 m (KiGa)
Bezugspunkt Höhenangaben: 514,5 m über NN; *ab Bestandsgelände Definition Wandhöhe: gemessen ab Bezugspunkt bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut Definition Firsthöhe: gemessen ab Bezugspunkt bis Oberkante First				

Entsprechend der erfolgte Bestandsaufnahme zeigt sich, dass von dem im Plangebiet gelegenen vier Grundstücken das Grundstück mit der Flurnummer 957 aktuell über die Bebauung mit dem höchsten Maß der baulichen Nutzung verfügt. Die Bebauung dieses Grundstücks stellt daher die Referenz für die Beurteilung der zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB im Plangebiet dar. Da auf Flurstück 957 die maximale Höhe von 19,35 m lediglich am Kamin und am Treppenhaus des Westtrakts (ca. 5 m langer First, entspricht ca. 6,5% der gesamten Firstlänge des Gebäudes) gemessen wird und die restlichen Teile der beiden Gebäuderiegel über eine Höhe von maximal 16,55 m verfügen, wird letzterer Wert als Bezugsmaß für die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Höhenentwicklung gewählt.

Somit liegen folgende Bezugsmaße vor: GRZ 0,42, GFZ 1,52, Anzahl Vollgeschosse V, Firsthöhe 16,55 m, Wandhöhe 14 m.

2.2.2 Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung

In Hinblick auf die Verringerung von Grund und Boden für Siedlungszwecke sowie der Siedlungsstruktur und Nachfrage im direkten Umfeld zu Augsburg, ist eine bestmögliche Bodennutzung im Innenbereich unter Berücksichtigung des Standortes und seiner Umgebung anzustreben. Um sowohl eine gewisse Nachverdichtung zu ermöglichen, als auch den Fortbestand



und die Entwicklung der bisherigen Nutzungen und den Erhalt der für das Quartier, die Umgebung und auch das Stadtklima wertvollen Freiflächen zu sichern, orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) nicht nur an dem heute im Plangebiet vorhandenen Bautenstand, sondern lässt an den hierfür städtebaulich besonders geeigneten Stellen Nachverdichtung zu. Dadurch soll nicht nur eine – wie im Falle der auf Fl.Nr. 635 geplanten – sinnvolle und standortangemessene neue Bebauung ermöglicht werden, sondern auch Spielräume für die bereits bestehenden und möglicherweise noch länger bestehenbleibenden Bestandsgebäude gewährt werden. Die geringfügig unterschiedliche Behandlung der Grundstücke im Plangebiet hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen trägt dabei dem Umstand Rechnung, dass das Plangebiet in einer heterogenen städtebaulichen Situation eingebettet ist. So liegt etwa die Fl.Nr. 635 im Südwesten des Plangebiets an einem vielbefahrenen Kreuzungsbereich (Aichacher Straße/Herrgottsruhstraße). Diese städtebauliche Situation lässt eine dichtere Bebauung zu. Die Fl.Nr. 957 hingegen umfasst nicht nur Flächen entlang der vielbefahrenen Aichacher Straße, sondern im Osten auch zurückgesetzte und quasi in zweiter Reihe liegende Flächen, die östlich an das Krankenhaus und die Sozialstation außerhalb des Plangebiets angrenzen, also an tendenziell eher ruhige Gebiete, die auch teilweise lockerer bebaut sind. Angesichts dessen wird es städtebaulich sinnvoll angesehen, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im MU 1 und MU 3 etwas hinter diejenigen im MU 2 zurückbleiben. Unterschiede ergeben sich auch bezüglich der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die im Bestand zwischen den beiden langgezogenen Baukörpern auf Fl.Nr. 957 vorhandenen Grünflächen, die gemeinsam mit den großzügigen Grünflächen auf der nördlich angrenzenden Fl.Nr. 955/22 einen wertvollen innerstädtischen Grünbereich bilden, sollen nicht mit Hauptanlagen überbaut werden. Solche Flächen mit guter Grünausstattung sind nicht nur für die heute auf Fl.Nr. 957 anzutreffende Nutzung (Seniorenstift) von großer Bedeutung, sondern auch für die Umgebung, die Tier- und Pflanzenwelt und nicht zuletzt das Stadtklima. Dennoch wurde bei Zuweisung der Bauräume und der Grund- und Geschossflächen sich möglicherweise einmal ergebenden Erweiterungsabsichten Rechnung getragen und es erfolgte keine auf den bloßen Bestand reduzierte Festsetzung. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass die getroffenen Festsetzungen dazu führen, dass sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen künftig nicht mehr nach § 34 BauGB beurteilt, sondern nach den getroffenen Festsetzungen und dies für die Grundeigentümer und Bauherren auch Nachteile mit sich bringen kann. Diese Nachteile werden allerdings angesichts der mit der Planung verfolgten Zwecke und Ziele als hinnehmbar und zumutbar angesehen.

Aufgrund der Innenstadtlage können voraussichtlich nicht ausreichend oberirdische Stellplätze hergestellt werden. Somit werden im Plangebiet Tiefgaragen erforderlich. Die im MU 3 bereits vorhandene Tiefgarage soll im Bereich des MU 2 erweitert werden. Da die künftige Tiefgarage sowohl dem MU 2 wie auch dem MU 3 zugehörig sein wird, ist eine zusätzliche Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 1.800 m² vertretbar, weshalb von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise abgewichen wird (vgl. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die Grundfläche bezieht sich auf die Fläche der Tiefgarage ohne die Zufahrtsrampe.

Der Bezugswert der maximalen Anzahl an Vollgeschossen beträgt V. Im MU 1 wurde die zulässige Zahl im Bereich der Verbindungsbrücke zwischen dem West- und Osttrakt auf die bereits bestehenden II Vollgeschosse festgesetzt, um die zerschneidende Wirkung auf die Freiflächen nicht zu vergrößern. Im MU 2 wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß des geplanten Neubaus gestaffelt, um zu den Nachbarn im Norden und Osten hin eine abfallende Höhenentwicklung zu erreichen. Insbesondere, der Bereich für das Müll-/Lagerhaus, der im Norden auf die Grenze geplant wird, darf nur mit I Vollgeschoss errichtet werden. Im MU 3 wird im Bereich der Grenzbebauung auf 6 m zum Krankenhaus hin die Anzahl der Vollgeschosse statt sonst V auf II reduziert; dies entspricht weitestgehend dem Bestand, wodurch eine Schlechterstellung des Flurstücks 956 vermieden wird.



Im MU 1 und MU 3 wird die maximal zulässige Firsthöhe auf den am Bestand orientierten gerundeten Wert von 16,60 m festgesetzt, wobei im MU 1 ausnahmsweise eine Höhe von 19,40 m zulässig ist, da diese Höhe in einem kleinen Bereich der Bebauung bereits heute so besteht.

Im MU 2 wird eine geringere Firsthöhe festgesetzt, da für eine Höhe von 15,35 m im westlichen Bereich und 12,45 m im östlichen Bereich mit Hilfe einer im Bauleitplanverfahren eingeholten Verschattungsstudie belegt wurde, dass durch den Neubau die bestehenden Gebäude im Norden bzgl. der Belichtung/Besonnung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse stellt einen Grundzug der Planung dar.

2.3 Festsetzungen Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grenzabstände

Aufgrund der bereits im Bestand teilweise an den Grenzen vorhandenen Gebäude im MU1 (südliche Grenze), im MU 2 (nördliche Grenze, abgerissen) und MU 3 (nördliche und östliche Grenze) wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Grenzbebauung ist daher in den Bereichen zulässig, an denen die Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze reichen. Zudem dürfen die Gebäudelängen, wie bereits im Bestand im MU 1 vorhanden, 50 m überschreiten. Diese Festsetzung in Kombination mit der entlang der Aichacher Straße festgesetzten Baulinie soll dazu beitragen, die straßenabgewandten Bereiche des Plangebiets vor Lärmeinwirkungen abzuschirmen. Um auch der lärmzugewandten Westseite im MU 1 im Bestand oder im Falle einer Neubebauung eine Abschirmung in Zukunft zu ermöglichen ist ein geringfügiges Vortreten von Lärmschutzmaßnahmen über die Baugrenze hinaus (z.B. durch Prallscheiben) zulässig. Um die Flexibilität bei einer Neubebauung zu erhöhen und eine Gliederung durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade zu ermöglichen, kann auch bis zu 5 m hinter der festgesetzte Baulinie gebaut werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen setzen die mit Gebäuden und Gebäudeteilen überbaubaren Fläche fest. Sie orientieren sich an den Bestandsgebäuden, den Planungen des Neubaus auf Fl.Nr. 635 und möglichen künftigen Erweiterungen der Bestandsgebäude im Plangebiet. Entlang der Aichacher Straße werden Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, die potentiell zu einem späteren Zeitpunkt die Realisierung eines durchgängigen Gebäuderiegels ermöglichen.

In Nord-Süd-Richtung verläuft eine Zone von Freiflächen (Grünflächen und Innenhof), die abgesehen von der Verbindungsbrücke im MU 1 von der Bebauung mit Gebäuden und Gebäudeteilen freizuhalten ist. Dies soll zum einen der Belichtung und Belüftung und zum anderen durch die Grünflächen der städtebaulichen Qualität des Plangebietes und dem Stadtklima dienen. Entlang der Herrgottsruhstraße wird im MU 3 die Baugrenze entlang des Bestandsgebäudes geführt, um das Raumprofil stadtauswärts Richtung Osten, zum Krankenhaus hin abgestuft, aufzulockern und die Sicht für die Ein- und Ausfahrt der Notaufnahme nicht zu beeinträchtigen.

Des Weiteren sind in der Planzeichnung Baugrenzen für die oberirdischen Stellplätze im MU 2 und MU 3 festgesetzt, um den ruhenden Verkehr zu ordnen und um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen gewährleisten zu können. Aufgrund des deutlich größeren Grundstücks und dem damit einhergehenden Spielraums, wird im MU1 auf eine solche Festsetzung verzichtet. Insoweit gilt also § 23 Abs. 5 BauNVO.

Die Abstandsregelung der BayBO wird auf den auf die Grenze der Gebiete MU 2/MU 3 gerichteten Seiten, also zum Innenhof hin (vgl. nachstehende Abbildung gelbe Markierung), gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO reduziert. Hier ist der Abstand gemäß den Baugrenzen einzuhalten, die mindestens 5 m zwischen den Außenwänden der Hauptgebäude vorgeben. Der Abstand von 5 m begründet sich im Brandschutzabstand (vgl. Art. 28 BayBO). Um die im Bestand vorhandenen Grenzbebauungen auch zukünftig zu ermöglichen, werden auch für diese Bereiche (vgl. nachfolgende Abbildung grüne Markierung) reduzierte oder keine Abstandsflächen festgesetzt.

**Bereiche mit reduzierten bzw. ohne Abstandsflächen.**

Die sich aus der beabsichtigten Zulassung einer Nachverdichtung erklärende Festsetzung der Baugrenzen und der Anzahl der Vollgeschosse führt zur Entstehung einer innerstädtisch typisch beengten Innenhofsituation im Bereich nördlich des MU2. Eine Verkürzung der Abstandsflächen kann jedoch erfolgen, weil entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. Art. 45 Abs. 2 BayBO dennoch von einer ausreichenden Belichtung und Durchlüftung ausgegangen werden kann. Durch eine im Rahmen der Neubauplanung eingeholte Verschattungsstudie ist belegt, dass eine Ausnutzung der für das MU 2 geplanten Festsetzungen nicht zur Entstehung ungesunder oder unzulässiger Wohnverhältnisse für die benachbarten Bestandsgebäude oder die dort künftig einmal entstehenden Neubauten kommt. Zudem befinden sich an den Südfassaden des MU 1 keine Fenster, da es sich um eine Brandwand handelt. Im MU 1 besteht aufgrund der größeren Grundstücksfläche und den zu erhaltenden Freiflächen deutlich mehr Spielraum. Hier sowie an den restlichen Seiten im MU 2 und MU 3 sind die aktuell im Urbanen Gebiet vorgegebenen Abstandsflächen von $0,5 H$ (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO) einzuhalten.

Zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und den aktuell geplanten und bestehenden Gebäuden verbleibt genügend Abstand, der eine räumliche Trennung sowie eine ausreichende Durchlüftung und Belichtung der Baukörper gewährleisten. Zur Durchlüftung tragen die Grünflächen der vorhandenen Nutzungen im Gebiet bei.

Diese Festsetzungen stellen einen Grundzug der Planung dar.

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

Zum Schutz des Ortsbildes wird die max. Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin auf 1,20 m begrenzt. Etwa für Kindertageseinrichtung und wegen des starken Verkehrsaufkommens auf der Aichacher Straße werden Ausnahmen hiervon im Einzelfall für zulässig erklärt. 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.

2.6 Stellplätze und Garagen

Um den Verlust der natürlichen Retentionsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung zu mindern, sind Stellplätze dauerhaft wasserdurchlässig auszuführen und Garagendächer extensiv zu begrünen.

2.7 Immissionsschutz

2.7.1 Auswirkungen auf gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe in der Nachbarschaft

Südlich des Plangebiets auf Fl.Nr. 634 (Anwesen Herrgottsruhstraße 2) befindet sich ein Geschäftshaus mit Läden (etwa Stadtbäckerei Scharold), Dienstleistern (Physiotherapiepraxis) und Wohnungen. Südöstlich des Plangebietes auf Fl.Nrn. 887 und 887/70 befindet sich eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle mit einem Hofladen. Westlich des Plangebiets entlang der Westseite der Aichacher Straße befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser. Der Gebietscharakter dieser Umgebungsbebauung entspricht einem Misch-/Dorfgebiet (MI/MD, §§ 5 und 6 BauNVO) und deckt sich mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Die von diesen Nutzungen, insbesondere südlich der Herrgottsruhstraße, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm wurden im Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung der für diese Vorhaben erteilten Baugenehmigungen und den darin enthaltenen Immissionsschutzauflagen näher untersucht. Aus der schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler & Partner Ingenieure AG vom September 2020 ergibt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 am Plangebiet problemlos eingehalten sind. D.h. durch die Ausweisung des Plangebiets müssen diese Betriebe/Nutzungen nicht mit Betriebseinschränkungen rechnen. Letzteres erklärt sich insbesondere auch daraus, dass die Orientierungswerte im Plangebiet nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit 63/45 dB(A) tags/nachts zur Tageszeit auch höher sind als die Orientierungswerte in einem Misch-/Dorfgebiet (60/45 dB(A) tags/nachts). Diese Erkenntnisse können auch auf die gewerblichen Nutzungen westlich der Aichacher Straße übertragen werden.

Auch bezogen auf etwaige Staubentwicklung, die ggf. von der landwirtschaftlichen Hofstelle südlich des Plangebiets ausgehen könnten, kommt es zu keiner Verschlechterung der Situation für den landwirtschaftlichen Betrieb. Zum einen ist dieser Betrieb bereits heute in seinem Emissionsverhalten wegen im Nahbereich der Hofstelle gelegene Nutzungen (Wohnnutzungen auf den Flurstücken 633, 633/12, 887/8) eingeschränkt. Zum anderen erfolgt der landwirtschaftliche Verkehr sowie die Anlieferungsbewegungen des Hofladens aktuell und auch künftig - laut der Betriebsbeschreibung (2020), die dem für diese Nutzung eingereichten Bauantrag beiliegt - zum überwiegenden Teil über die südliche Zufahrt des Grundstücks auf die Wiffertshäuser Straße und nur in ganz untergeordnetem Umfang über die Herrgottsruhstraße.



2.7.2 Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsemissionen

Des Weiteren wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens vom Büro Möhler & Partner Ingenieure AG die Verträglichkeit der durch die Bauleitplanung zugelassenen Nutzungen im Plangebiet mit dem Verkehrslärm der Aichacher Straße geprüft. Ergebnis dieser Untersuchungen ist, dass Maßnahmen zum Schutz des Planungsgebietes gegen die Verkehrslärmeinwirkungen erforderlich werden. Die Berechnungen (vgl. dazu Schalltechnisches Gutachtens vom 30.09.2020, Bericht-Nr. 070 – 5995 – 05) zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für die geplante bauliche Nutzung „urbanes Gebiet“ an einzelnen Fassaden im MU2 (Bereich des geplanten Neubaus) tags und nachts überschritten werden. Im Tageszeitraum können Überschreitungen von bis zu 8 dB(A) und im Nachtzeitraum von bis 11 dB(A) festgestellt werden. Die höchsten Beurteilungspegel werden an der Fassade zur Aichacher Straße ermittelt. Im Bereich des MU2 (Kreuzung Aichacher Straße / Herrgottsruhstraße) werden bis zum 2. Obergeschoß des geplanten Neubaus Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten, die in der ständigen Rechtsprechung als gesundheitsgefährdend bewertet werden.

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 der Orientierungswerte im Nachtzeitraum von bis 11 dB(A) sowie der Überschreitung der als gesundheitsgefährdend zu bewertenden Bereiche sind entlang Aichacher Straße und im Bereich der Straßenkreuzung Aichacher Straße / Herrgottsruhstraße Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für diese Bereiche wird 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.

Für den Bereich mit den Überschreitungen der Beurteilungspegel von 70 / 60 dB(A) tags/nachts (Bereich des MU2/geplanter Neubau bis zum 2. OG)) werden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ausgeschlossen, wenn sie nicht durch Vorbauten, wie z.B. vorgehängte Glaskonstruktionen, Wintergärten, so abgeschirmt werden, dass vor diesem Fenster ein Beurteilungspegel von 64 / 54 dB(A) tags/nachts (Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete) eingehalten werden. Für die darüber liegenden Geschoße wird zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen eine lärmoptimierte Grundrissorientierung vorgeschlagen. Die schützenswerten Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) dieser Geschoße 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 Hausseite durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.



2.7.3. Auswirkungen emittierender Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Weiter wurde in der vorgenannten schalltechnischen Untersuchung auch geprüft, wie sich die Zulassung eines urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO und die damit verbundene Zulassung von u.a. nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auf das Plangebiet auswirkt. Nachgewiesen wurde, dass die von solchen Nutzungen üblicherweise ausgehenden Emissionen (Oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen, Freischankflächen, Anlieferungen, raumluftechnische 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 kommt.

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.

3 Versorgungsleitungen

Im Gebiet liegen folgende Versorgungsleitungen vor:

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

Friedberg, den.....

S e d l m a i r
Baureferentin