

Stadt Friedberg



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 101

**für das Gebiet zwischen der Wiffertshauser Straße und der
Singerstraße, westlich der Asamstraße in Friedberg
(Areal ehem. Vinzenz-Pallotti-Schule)**

Informationen zum aktuellen Sachstand der Planung
für die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Fassung vom 12.03.2024



Inhalt

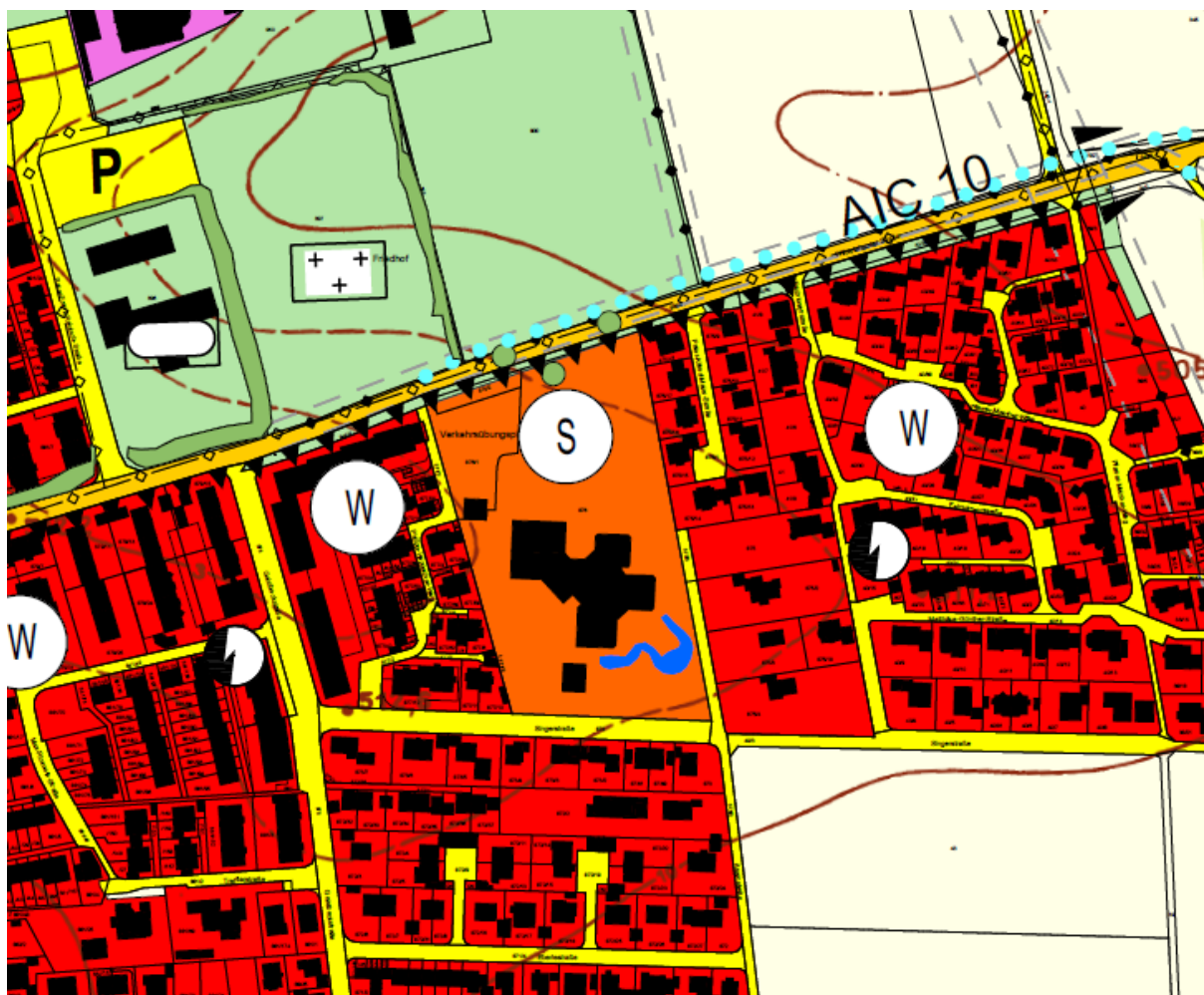
1. Sachstand und Grundlagen	3
2. Planungsziele	4
3. Bestehende Erkenntnisse und Informationen	4
3.1 Nutzung, bauliche Dichte	4
3.2 Verkehr, Erschließung und Stellplätze	5
3.3 Immissionsschutz	6
3.4 Klimaschutz/-anpassung, Naturschutz, Entwässerung	6
3.5 Energieversorgung	7
4. Anlagen	8

1. Sachstand und Grundlagen

Nachdem die Vinzenz-Pallotti-Schule an einen neuen Standort umgezogen ist, soll das Areal, welches sich im Eigentum des Landkreises Aichach-Friedberg befindet, mit verdichteter Wohnbebauung nachgenutzt werden.

Die Bestandsbebauung ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht erhaltenswert und wird mitsamt der Neben- und Sportanlagen abgebrochen (voraussichtlich Ende 2025). Die Jugendverkehrsschule soll ebenfalls mittel- bis langfristig verlegt werden, sodass auch dieser Bereich bereits für eine künftige Wohnnutzung mit aufgeplant werden soll.

Um die baurechtlichen Grundlagen für die anvisierte Bebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Aufgrund der städtebaulichen Maßnahme der Nachverdichtung soll dieser gem. §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt aktuell eine Sonderbaufläche dar und soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Nachnutzung mit Wohnbauvorhaben entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da westlich, südlich und östlich Wohngebiete vorhanden sind. Eine UVP-Pflicht besteht voraussichtlich nicht.



Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan Friedberg, Stand 2022 (maßstabslos)



Dem Bebauungsplanverfahren vorangestellt war die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie sowie die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs im Auftrag des Landkreises, um für das neue Quartier eine möglichst qualitätvolle Planung zu erhalten. Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs werden Ende April 2024 erwartet. Auf diesen aufbauend wird anschließend ein Rahmenplan erarbeitet, der die Grundlage für den Bebauungsplan bilden soll.

Obwohl im Rahmen eines Verfahrens gem. § 13 a BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden könnte, wird es als sinnvoll erachtet, bereits jetzt die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange in einem ersten Schritt zu beteiligen. Ziel ist dabei alle Belange für diese komplexe Planung abzufragen, um so ggf. zu den bestehenden Erkenntnissen ergänzende Informationen mit in den Rahmenplan einfließen lassen zu können.

2. Planungsziele

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 02.03.2023 legte der Stadtrat nachstehende Planungsziele fest:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
- Schaffung von Wohnbauflächen, insbesondere auch sozialgeförderten Wohnungsbau
- Steuerung der Nachnutzung und Nachverdichtung
- Regelung einer verträglichen baulichen Dichte
- Regelung einer verträglichen Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten
- Begrenzung der Flächenanteile für oberirdische Stellplätze, Garagen und Zufahrten
- Ordnung der Verkehrsverhältnisse
- verkehrsgerechter Ausbau der Verkehrsanlagen
- Aufnahme von Regelungen zum klimagerechten Bauen und zur ökologisch sinnvollen Anlage der Freiflächen
- Aufnahme von Regelungen zur Gestaltung der Gebäude, Freianlagen, Einfriedungen

3. Bestehende Erkenntnisse und Informationen

Ein konkreter Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) besteht noch nicht, da dieser aus dem Wettbewerbsergebnis und dem Rahmenplan entwickelt werden soll.

In den nachfolgenden Ziffern werden zu verschiedenen Schwerpunktthemen die bereits vorhandenen Erkenntnisse, Informationen und angestrebten Planungen zusammenfassend dargestellt.

3.1 Nutzung, bauliche Dichte

- Es wird die Realisierung von ca. 150 bis 180 Wohneinheiten angestrebt.
- Die Wohnbebauung soll ganz überwiegend Geschosswohnungsbau, davon teilweise als geförderter Wohnungsbau, errichtet werden.



STADT FRIEDBERG

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 101

für das Gebiet zwischen der Wiffertshauer Straße und der Singerstraße, westlich der Asamstraße in Friedberg

frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: 12.03.2024

- Auf das Gesamtbiet gesehen sollen die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung, Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, ausgenutzt werden können. Im Kern des Geltungsbereiches wird eine höhere Dichte angestrebt, welche nach außen hin, insbesondere zu den benachbarten Einfamilien- und Reihenhäusern, abfällt.
- Eine Bebauung mit zwei bis drei Geschossen + Staffelgeschoss oder ausgebautem Dachgeschoss ist zur Wiffertshauer Straße hin und im Zentrum des Quartiers vorgesehen, an den Gebietsrändern sind mindestens zwei Geschosse zu erwarten.
- Zu den Nachbargrenzen außerhalb des Planungsgebietes ist eine Abstandsflächentiefe von 0,7 H einzuhalten, innerhalb des Planungsgebietes können die Abstandsflächen ggf. auf mind. 0,4 H reduziert werden.
- Da es sich um überwiegend Geschosswohnungsbau handeln soll, werden im Gebiet mehrere Kinderspielplätze vorgesehen.

3.2 Verkehr, Erschließung und Stellplätze

- Den Unterlagen ist ein Auszug aus der Verkehrsuntersuchung zur Machbarkeitsstudie (gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, Juni 2023) beigelegt (Anlage c)). Dort ist der Prognose-Nullfall sowie eine Worst-Case-Betrachtung, welche jedoch statt von max. 180 von 194 Wohneinheiten (Belegung im Schnitt mit drei Personen) ausgeht, dargestellt.
- Das Quartier soll durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) von der Wiffertshauer Straße und der Singerstraße aus erschlossen werden, wobei die Singerstraße nur untergeordnet zur MIV-Erschließung genutzt werden soll.
- Fuß- und ggf. Radwegeverbindungen sollen ausgebildet werden, die an die bestehenden Wege anbinden und die umliegenden Wohnquartiere vernetzen.
- Die Schaffung eines oder mehrerer kleiner Quartiersplätze wird angestrebt.
- Die Fahrradstellplätze sollen oberirdisch und weitestgehend überdacht angeordnet werden. Jeder Fahrradabstellplatz soll von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. Es soll ein Fahrradabstellplatz je 40 m² Wohnfläche nach WoFIV nachgewiesen werden. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,5 m² aufweisen.
- Gemäß der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg ist je Wohneinheit ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen. Zusätzlich sollen 10% Besucherstellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen werden.
- Ergänzend zu den auf den Grundstücken / Parzellen nachzuweisenden Anwohner- und Besucherstellplätzen sollen im öffentlichen Straßenraum etwa weitere 20 öffentliche Pkw-Stellplätze vorgesehen werden.

3.3 Immissionsschutz

- Den Unterlagen ist ein Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung zur Machbarkeitsstudie (Möhler + Partner Ingenieure AG, September 2023) beigelegt (Anlage d)). Dort sind, unter Einbeziehung der Worst-Case-Betrachtung der Verkehrsentwicklung (vgl. Anlage c)), die voraussichtlich zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im Prognose-Nullfall (ohne Bebauung des Areals) dargestellt.
- Primäre Emissionen gehen von der Wiffertshauer Straße aus. Mit einer Verkehrsstärke von ca. 5.000 Fahrzeugen täglich treten am nördlichen Rand des Plangebiets Beurteilungspegel von maximal 63 dB(A) tagsüber und 51 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts werden bei freier Schallausbreitung ab etwa 45 m Abstand vom Straßenrand eingehalten, wenn keine bauliche Lösung gewählt wird.
- Auf die Verkehrslärmeinwirkungen kann sowohl durch aktive Schallschutzmaßnahmen an der Straße oder bevorzugt durch eine abschirmende Gebäudeanordnung reagiert werden, um für die rückwärtigen Gebäude eine ruhige Lage zu erreichen.
- Bei einer abschirmenden Gebäudeanordnung entlang der Wiffertshauer Straße muss die abschirmende Bebauung selbst auf die Verkehrslärmeinwirkungen reagieren. Die straßenbegleitende Bebauung selbst kann durch eine Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume zur lärmabgewandten Südseite oder bei entsprechender Gebäudetiefe durch durchgesteckte Grundrisse (Belüftung von schutzbedürftigen Räumen durch die lärmabgewandte Südseite auch wenn die Belichtung des Raums auch über die Nordseite erfolgt) vor den Verkehrslärmimmissionen geschützt werden. Wenn eine Anordnung schutzbedürftiger Räume an der Nordseite vorgesehen wird, muss zumindest der Aufenthalt im Inneren durch geeignete Schallschutzkonstruktionen (Loggien, Wintergärten, Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen o.ä.) geschützt werden.

3.4 Klimaschutz/-anpassung, Naturschutz, Entwässerung

- Eine Vitalitätsuntersuchung des derzeitigen Baumbestandes (ohne Grundstück der derzeitigen Jugendverkehrsschule) ist als Anlage e) beigelegt. Es wird angestrebt insbesondere die erhaltenswerten Bäume in die Planung zu integrieren.
- Sofern Flachdächer vorgesehen werden, können diese als Retentionsdach ausgebildet werden. Die Nutzung von Photovoltaik/Solarthermie soll grundsätzlich zugelassen sein.
- Die baugrundgutachterliche Untersuchung (Geotechnische Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Schuler & Dr.-Ing. Gödecke vom 28.08.2023, s. Anlage f)) ergab eine geringe Durchlässigkeit der Böden wodurch eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nur eingeschränkt möglich ist.

- Das Grundwasser wurde im Zuge der Felderkundung bis zur jeweiligen Bohrendtiefe von max. 6 m unter GOK jeweils noch nicht angetroffen entsprechend einem Wasserstand bei der Felderkundung erst unterhalb dieser maximalen Aufschlusstiefen. Je nach Witterung kann auf den wasserstauenden Schluffen zumindest zeitweise jedoch ein Schichtwasser entstehen - in allen Bereichen mit einem solchen temporär möglichen Schichtgrundwasserhorizont (einem sog. oberen „schwebenden Grundwasser“) sollten dort in den Untergrund einbindende Bauteile zweckmäßig wasserundurchlässig (z.B. als sog. „Weiße Wanne“) ausgeführt werden.
- Derzeit erfolgt eine Einleitung von Niederschlagswasser des Schulgebäudes in den weitgehend ausgelasteten Mischwasserkanal. Künftig soll jedoch der Mischwasserkanal entlastet und das Niederschlagswasser über das bestehende und ggf. anzupassende Trennsystem im Nordosten an der Wiffertshauer Straße abgeleitet werden. Hier sind die einzuleitenden Wassermengen gedrosselt bzw. begrenzt, so dass innerhalb des Plangebiets ein drosselbares Regenrückhaltevolumen geplant werden soll. Derzeit wird eine Hydraulische Untersuchung durchgeführt um die anzusetzenden Volumina konkretisieren zu können.
- Zur Verbesserung des Stadtklimas und der Regenwasserverdunstung wird ein möglichst geringer Versiegelungsgrad der Freiflächen angestrebt. Die Freiflächen sollten demnach nach Möglichkeit offengehalten und mit Pflanzungen gestaltet werden, so dass anfallendes Regenwasser möglichst oberflächennah zurückgehalten bzw. verdunsten kann, z. B. über Retentionsdächer, Mulden, Gräben oder Grünflächen.
- Für den Überflutungsschutz bei seltenen Starkregenereignissen soll im Plangebiet ein zusätzliches Rückhaltevolumen konzipiert werden. Derzeit wird eine hydraulische Untersuchung durchgeführt um die anzusetzenden Volumina konkretisieren zu können.

3.5 Energieversorgung

- Die Form der künftigen Energieversorgung ist noch nicht festgelegt. Eine zentrale Energieerzeugung mit Nahwärmenetz wird jedoch angestrebt, diese wird eventuell auch durch eine zentrale Holzhackschnitzelheizung gespeist.

**STADT FRIEDBERG****Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 101****für das Gebiet zwischen der Wiffertshäuser Straße und der Singerstraße, westlich der Asamstraße
in Friedberg**

frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: 12.03.2024

4. Anlagen

- a) Lageplan mit Luftbild vom 12.03.2024
- b) Plan für die frühzeitige Beteiligung vom 12.03.2024
- c) Auszug Verkehrsuntersuchung zur Machbarkeitsstudie ehemalige Vinzenz-Pallotti-Schule in Friedberg vom Juni 2023, gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH
- d) Auszug Schallschutztechnisches Gutachten zur Machbarkeitsstudie zur Bebauung des ehemaligen Areals der Vinzenz-Pallotti-Schule vom September 2023, Möhler + Partner Ingenieure AG
- e) Vitalitätsuntersuchung Baumbestand vom April 2023, Herr Mühlpointner, LRA Aichach-Friedberg
- f) Baugrundgutachterliche Stellungnahme vom 28.08.2023, Geotechnische Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Schuler & Dr.-Ing. Gödecke