

Abwägungstabelle der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung von Schwaben
- Regionaler Planungsverband Augsburg
- Landratsamt Aichach-Friedberg – Bodenschutzrecht
- Landratsamt Aichach-Friedberg – Staatliches Abfallrecht
- Landratsamt Aichach-Friedberg – Wasserrecht
- Landratsamt Aichach-Friedberg – Verkehrswesen
- Landratsamt Aichach-Friedberg – Kommunale Abfallwirtschaft
- Landratsamt Aichach-Friedberg – Altenhilfe
- Landratsamt Aichach-Friedberg – Zentrale Angelegenheiten und Kreisentwicklung
- Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisbaumeister
- Landratsamt Aichach-Friedberg – Kreisbrandrat
- Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund (AVV)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach
- Bund Naturschutz
- LBV Aichach-Friedberg
- Gemeinde Ried
- Gemeinde Kissing
- Markt Mering
- Schulverband Merching
- Kreisheimatpflege
- miecom-Netzservice GmbH
- Polizei Friedberg
- Bayernwerk AG
- DFMG Deutsche Funkturm GmbH
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten keine Einwände gegen die Planung oder Anregungen vor:

- Landratsamt Aichach-Friedberg - Bauleitplanung
- Staatliches Bauamt Augsburg
- Verwaltungsgemeinschaft Dasing – Gemeinde Eurasburg, Gemeinde Dasing, Gemeinde Adelshausen, Gemeinde Sielenbach
- Stadt Augsburg – Stadtplanungsamt
- Landratsamt Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt
- IHK Schwaben
- Bayernets GmbH
- Amprion GmbH
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwänden.

Seite 2 von 17

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	Grünfläche sowie im Straßenraum müssen 54 Bäume neu gepflanzt werden.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Unterlagen des Bebauungsplans werden entsprechend dem Abwägungsvorschlag überarbeitet bzw. ergänzt.	
T.2 <u>Landratsamt Aichach-Friedberg</u> Untere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 27.03.2024	
T.2.1 Konflikt Verkehrslärm – gesundes Wohnen und Arbeiten Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind die Verkehrsprognosen der Fa. gevas plausibel. Die aktuelle Fassung der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Möhler&Partner vom Februar 2024 hat die Verkehrszahlen der bestehenden Straßen entsprechend eingearbeitet. Die für ein allgemeines Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerte für Verkehrslärm von tags/nachts 55/45 dB(A) werden im nördlichen Baugebietsbereich voraussichtlich überschritten (maximal +8/6 dB(A)).	Zu T 2.1 Im Zuge des fortschreitenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine aktualisierte Schalltechnische Untersuchung im Dezember 2025 von Möhler + Partner Ingenieure durchgeführt. Diese wird als weitere Grundlage für das Bauleitplanverfahren herangezogen. Die Untersuchung hat erneut bestätigt, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete entlang der Wiffertshauser Straße im Baugebiet WA 5.1 entlang der Fassaden um rund 8 dB (A) tags und 6 dB (A) nachts überschritten werden. An der übrigen Bebauung im Plangebiet werden die Orientierungswerte eingehalten. Gemäß der Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs von NUWELA Architekten ist im Norden des Geltungsbereichs entlang der Wiffertshauser Straße eine lärmoptimierende Gebäudeanordnung zur Abschirmung des Verkehrslärms vorgesehen. Beide Baukörper sind mit einer Wandhöhe von 9,0 m festgesetzt. Durch die Orientierung der nordwestlichen geplanten Bebauung parallel zur Wiffertshauser Straße sowie der Lage der nördlichen Quartiersgarage ist eine abschirmende Wirkung gegeben, sodass Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 1 8005 nur am abschirmenden Gebäude selbst auftreten. Die Vorgabe einer Baureihenfolge ist gem. Schallgutachten nicht notwendig. Um die Lärmkonflikte am nördlichen Gebäude des Baufelds WA 5.1 zu lösen, werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Zum Erreichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen die Wohnungen in den Gebäuden so angeordnet werden, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume an eine verkehrslärmabgewandte Seite angeordnet werden können, an der Orientierungswerte der DIN 1 8005 eingehalten werden.

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>T.2.2</p> <p>Auch in der Geistbeckstraße werden die Orientierungswerte nach Isophonen-Darstellung überschritten, ein Vergleich der Lärmpegel vorher/nachher (Erhöhung der Verkehrszahlen wird am Tag auf 130 Fahrzeuge geschätzt) ist für die Anwohnerstraßen nicht erfolgt und somit in der Abwägung schwierig.</p>	<p>Weitere Maßnahmen bzgl. des Schallschutzes werden im Bebauungsplan gem. D 9 ff. festgesetzt.</p> <p>Zu T.2.2</p> <p>Die aktuelle Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2025 geht von einer Erhöhung der Verkehrszahlen durch den Bebauungsplan Nr. 101 um 160 Fahrzeuge am Tag im Bereich Singerstraße/Geistbeckstraße aus. In der schalltechnischen Untersuchung vom 26.05.2025 wurden u.a. auch die am stärksten betroffenen Fassaden im umliegenden Straßenraum betrachtet. Es ist somit zwar mit einer Verkehrszunahme an den umliegend verlaufenen Straßen zu rechnen (u.a. Geistbeckstraße und Singerstraße), allerdings hat die Untersuchung gezeigt, dass es an keinen Immissionsorten im Einwirkungsbereich zur Erhöhung der Beurteilungspegel um gerundet 3 dB (A) gegenüber dem Prognose Nullfall 2040 bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt.</p> <p>Die Leistungsfähigkeitsberechnung wurde anhand des worst-case Szenario und der damit einhergehenden höchsten Verkehrsbelastung (Variante 03, 842 Kfz.-F./Tag) berechnet und hat aufgezeigt, dass sowohl der Knotenpunkt Wiffertshauserstraße/Geistbeckstraße als auch der neu entstehende Knotenpunkt Wiffertshauserstraße/Stichstraße Neuplanung zu Singerstraße in beiden Spitzenstunden (vormittags u. nachmittags) eine sehr gute Verkehrsqualität aufweisen.</p>
<p>T.2.3</p> <p>Verkehrslärmpegel, welche Gesundheitsgefahren auslösen (tags/nachts 70/60 dB(A)) sind entsprechend der Berechnungen weder im Baugebiet noch an den Anwohnerstraßen zu erwarten. Künftige Lärmquellen bzw. die Abschirmung von künftigen Gebäuden fehlen bei der Schallprognose, können allerdings erst bei vorliegender Detailplanung entsprechend berücksichtigt werden.</p> <p>Durch die geplante verdichtete Bebauung ist die Lage von Tiefgaragen-Ein- und -Ausfahrten sowie sonstiger Einzelquellen (z.B. zentrale Energieversorgungsanlage) immissionsschutzfachlich günstig anzuordnen (Beurteilung nach TA Lärm). Ein ungestörter Aufenthalt im Freien sollte möglichst ohne zusätzlichen baulichen Schallschutz möglich sein, weshalb die abschirmende Wirkung der künftigen Wohngebäude möglichst genutzt werden soll.</p>	<p>Zu T.2.3</p> <p>Die Beurteilungspegel im Prognose-Planfall überschreiten weder im Plangebiet, noch an den Anwohnerstraßen Pegel, welche Gesundheitsgefahren auslösen (tags/nachts 70/60 dB(A)). Die Lärmquellen (Quartiers-/Tiefgaragen, etc.) sowie die abschirmende Wirkung von Gebäuden wurden in der Rahmenplanung bereits berücksichtigt (s. T.2.1).</p> <p>Die Schutzbedürftigkeit des Außenwohnbereichs beschränkt sich auf den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr). Im Außenbereich vor der Westfassade des Baukörpers in WA 5.1 kommt es zu den höchsten Beurteilungspegeln von 60 dB(A) tagsüber und daher zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 5 dB(A) tags. An den südlichen Fassadenseiten des Gebäudes und an der übrigen Bebauung im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 1 8005 eingehalten.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>T.2.4</p> <p>Mögliche Lichtblendungen an Tiefgaragen-Ausfahrten</p> <p>Bei Ausfahrten großer Tiefgaragen sind an gegenüberliegenden schutzwürdigen Räumen Belästigungen durch Lichtblendungen möglich, was durch eine entsprechende Aborientierung zu vermeiden ist.</p>	<p>Zu T.2.4</p> <p>Auf der gegenüberliegenden Seite der Tiefgaragen-einfahrt des Baukörpers WA 5.1 befindet sich die Zufahrt der Quartiersgarage Nord. Es befinden sich keine sensiblen Nutzungen oder schutzwürdige Räume in diesem Bereich wodurch es zu keinerlei Beeinträchtigungen bzw. möglichen Lichtblendungen führen sollte.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>	
<p>T.3</p> <p><u>Landratsamt Aichach-Friedberg</u></p> <p>Kreisjugendamt</p> <p>Schreiben vom 26.03.2024</p>	
<p>T.3.1</p> <p>Empfehlung des Kreisjugendamtes</p> <p>Die Stadt Friedberg weist durch den Bebauungsplan Wohneinheiten aus. Die hohe Zahl an Wohneinheiten erzeugen einen Bedarf an Kita-Plätzen. Dieser Bedarf soll durch die Gemeinde gedeckt werden vgl. Art. 5 BayKiBiG. Es wird dringend empfohlen, diese städtebauliche Entwicklung vorausschauend in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 BayKiBiG zu berücksichtigen. Diese ist dann ggf. zu aktualisieren.</p>	<p>Die Stadt Friedberg nimmt den Hinweis auf den potentiellen Bedarf an Kita-Plätzen und dessen Berücksichtigung in der örtlichen Bedarfsplanung nach Art. 7 BayKiBiG zur Kenntnis. Entsprechend der im Zuge der zukünftigen Gebietsentwicklung abzusehenden Bedarfsentwicklung wird die Stadt zu gegebener Zeit die örtliche Bedarfsplanung überprüfen und ggf. aktualisieren.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>	
<p>T.4</p> <p><u>Landratsamt Aichach-Friedberg</u></p> <p>Kreisstraßenverwaltung</p> <p>Schreiben vom 04.04.2024</p>	
<p>T.4.1</p> <p>Hinweis</p> <p>das geplante Vorhaben liegt an der Kreisstraße FDB 10 und befindet sich innerhalb geschlossener Ortslage. Kraft Gesetzes ist die Stadt Friedberg für die Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt Straßenbaulastträger sowie Straßenbaubehörde, vgl. Art. 42 Abs. 1 sowie Art. 58 Bas.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>2 Nr. 3 BayStrWG. Daher kann das SG 51 hier keine Stellungnahme abgeben.</p>	
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>	
<p>T.5</p> <p><u>Stadtwerke Augsburg</u></p> <p>Schreiben vom 15.04.2024</p>	
<p>T.5.1</p> <p>Seitens der Stadtwerke Augsburg bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 101 für das Gebiet zwischen der Wiffertshauser Straße und der Singerstraße, westlich der Asamstraße in Friedberg (ehem. Vinzenz-Palotti-Schule) keine Einwände.</p> <p>Die Absicht, im Bebauungsplangebiet ein Nahwärmenetz zur Heizenergieversorgung aufzubauen, wird begrüßt.</p> <p>Bei den Überlegungen, die die Stadtwerke Augsburg zusammen mit der Stadt Friedberg in Bezug auf eine klimaschonende Wärmeversorgung der Stadt Friedberg in den letzten Wochen und Monaten diskutiert hatten, wurde auch über eine Konzeptidee diskutiert, die unter Einbeziehung der Biogasanlage die Versorgung des Schulzentrums und weiterer städtischer Gebäude in der westlichen Kernstadt mit Fernwärme vorsieht.</p> <p>Das Gebiet des Bebauungsplan Nr. 101 würde somit an der Verbindungsleitung zwischen Biogasanlage und Innenstadt liegen. Auf eine eigenständige Wärme-Erzeugungsanlage könnte somit verzichtet werden und der Konzeptidee würde sich ein lukrativer „Ankerkunde“ bieten. Über eine zentrale Anschluss- bzw. Koppelstation und ein internes Nahwärmenetz könnten die Gebäude gut versorgt werden.</p>	<p>Nach derzeitigem Stand wird die angesprochene Konzeptidee der Fernwärmeversorgung in der westlichen Kernstadt unter Einbeziehung der Biogasanlage derzeit nicht weiterverfolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit und Lage von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO. Sie sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Folglich kann die Versorgung der Baugebiete mit Wärme auf die eine oder andere Weise sichergestellt werden.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
T.6 <u>Telekom</u> Schreiben vom 14.06.2024	
T.6.1 <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Im südlichen Bereich verläuft zur Sonderschule noch ein Kupferkabel von der Singerstraße aus. Der nördliche Bereich ist frei von Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>[...]</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird frühzeitig über geplante Maßnahmen informiert und zu den Spartenterminen eingeladen.</p>
Beschlussvorschlag: <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>	
T.7 <u>LEW Verteilnetz</u> Schreiben vom 10.04.2024	
T.7.1 <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine Vielzahl von Stromversorgungsanlagen unserer Gesellschaft. Wir haben Ihnen deshalb einen Kabellageplan beigelegt. Dieser ist nur für Planungszwecke und nicht zur Weitergabe an Dritte gedacht.</p> <p>Die Stromversorgung für das Wohngebiet kann bei geringer Leistungsanforderung aus der 20-kV-Einbautransformatorenstation Nr. 1S2 erfolgen, die sich auf dem Gelände im Bereich der Singerstraße befindet. Sollte diese 20-kV-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Rück-/Umbau der Trafostation und der bestehenden Leitungen wird mit der derzeitigen Planung notwendig werden. Der Bebauungsplan schränkt die Möglichkeiten zur Errichtung von Trafostationen jedoch nicht ein, da Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Folglich kann die Stromversorgung der Baugebiete auf die eine oder andere Weise sichergestellt werden. Eine detaillierte Abstimmung zwischen dem Erschließungsträger, Grundstückseigentümer und der LEW Verteilnetz</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Trafostation hinderlich oder ein höherer Leistungsbedarf für die geplanten Mehrfamilienhäuser erforderlich sein, dann ist eine gesicherte Stromversorgung des Wohngebietes nur über den Bau neuer 20-kV-Transformatorstationen gewährleistet. Art, Anzahl und Standorte der erforderlichen Trafostationen können erst festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der geplanten Gebäude bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostationen in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.</p> <p>Wenn unsere Stromversorgungsanlagen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden und der Bestand, Betrieb und Unterhalt unserer Anlagen weiterhin sichergestellt ist, dann haben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 für das Gebiet zwischen der Wiffertshauser Straße und der Singerstraße, westlich der Asamstraße in Friedberg (Areal ehem. Vinzenz-Pallotti-Schule) in der Fassung vom 12.03.2024 keine Einwände.</p>	<p>GmbH muss im Rahmen Erschließungsplanung erfolgen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>	
<p>T.8</p> <p><u>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</u></p> <p>Sachgebiet B Q, Zeichen P-2024-1319-1_52</p> <p>Schreiben vom 03.04.2024</p>	
<p>T.8.1</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p>Art. 8 (1) BayDSchG:</p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind</p>	<p>Die Anmerkungen werden unter E. Hinweise in die Satzung aufgenommen:</p> <p>Die Hinweise E. werden ergänzt:</p> <p>„Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.“</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 (2) BayDSchG:</p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p>	
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen des Bebauungsplans werden entsprechend dem Abwägungsvorschlag ergänzt.</p>	
<p>T.9</p> <p><u>Bayerischer Bauernverband</u></p> <p>Schreiben vom 19.04.2024</p>	
<p>T.9.1</p> <p>Zu o.g. Planvorhaben teilen wir mit, dass aus landwirtschaftlicher Sicht durchaus Einwände oder Bedenken bestehen. In dem Gebiet des besagten Bebauungsplanes kann es zu Landwirtschaftlichen Emissionen kommen.</p> <p>Wir empfehlen folgen Passus dazu in den Bebauungsplan zu verwenden</p> <p>„Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung durch Tierhaltung und Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr [– wie etwa bei Getreide-, Silage- oder Zuckerrübenenernte –] oder</p>	<p>Die Anmerkungen werden unter E. Hinweise in die Satzung aufgenommen:</p> <p>„Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung durch Tierhaltung und Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr [– wie etwa bei Getreide-, Silage- oder Zuckerrübenenernte –] oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.“</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen des Bebauungsplans werden entsprechend dem Abwägungsvorschlag ergänzt.	
T.10 Wasserwirtschaftsamt (WWA) Donauwörth Schreiben vom 16.04.2024	
<p>T.10.1</p> <p>Fachliche Hinweise und Empfehlungen</p> <p>1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen</p> <p>Im Bereich der ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Schule sind keine Probleme durch wild abfließendes Wasser bekannt.</p> <p>T.10.2</p> <p>1.2 Grundwasser</p> <p>Mit den Ausführungen im Bebauungsplan besteht Einverständnis. Auf das beiliegende Baugrundgutachten wird verwiesen.</p> <p>T.10.3</p> <p>1.3 Altlasten und Bodenschutz</p> <p>1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</p> <p>Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.</p> <p>Sofern Altlasten und / oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vorliegen, stehen diese unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Für Informationen bezüglich (weiterer) Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</p>	<p>Zu 1.1</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept (Wipfler Plan, Nov. 2025) wurde erstellt. Die Ergebnisse sind sowohl in die Satzung mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als auch Begründung eingeflossen. Das Entwässerungskonzept wird Anlage im nächsten Verfahrensschritt.</p> <p>Zu 1.2</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.3.1</p> <p>Für den Hinweis zur Altlastenverdachtsfreiheit des Grundstücks wird gedankt. Der Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>„Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.“</p> <p>Die Anmerkungen zu Auffälligkeiten bei Aushubarbeiten werden unter E. Hinweise in die Satzung aufgenommen:</p> <p>„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“</p> <p>1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen/ Flächennutzungsplänen ist die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beachten; zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.</p> <p>Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen oder die Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzfläche (natürliche Ertragsfähigkeit) in besonderer Weise erfüllen, sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Im Sinne des Grundsatzes 1.3.1 des Landesentwicklungsplans 2020 („Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und anderer Treibhausgase“) ist bei humusreichen Böden (insb. Moorböden) auch die Speicherfunktion für Kohlendioxid zu berücksichtigen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.</p> <p>Es wird empfohlen, für die Bodenfunktionsbewertung einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen.</p> <p>Vorschlag zur Änderung des Plans:</p> <p>„Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Insbesondere schutzwürdige Böden sind zu berücksichtigen und die Planung</p>	<p>benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“</p> <p>Zu 1.3.2:</p> <p>Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB erstellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm umfasst (ca. 10.000 qm gem. GR-Ermittlung im Bebauungsplan) und durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben ausgeschlossen ist, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen für den Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.</p> <p>Die Belange des Schutzgutes Boden werden jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan in ausreichender Art und Weise berücksichtigt. Eine baugrundgutachterliche Stellungnahme (Geotechnische Ing. Gesellschaft Dr. Schuler Dr.-Ing. Gödecke mbH, Stand August 2023) liegt vor. Der Hinweis zu Karten für Bodenteilfunktionen im UmweltAtlas wird daher nicht in die Hinweise aufgenommen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass es sich beim zu überplanenden Gebiet um Flächen handelt, die bereits einer Nutzung (Wohnen, Schule) unterliegen und daher bis zu einem gewissen Grad anthropogen überprägt sind.</p> <p>Hinweise zu Verwertung von Bodenmaterial sowie Rückbauarbeiten werden in E. 5 Hinweise Bodenschutz aufgenommen:</p> <p>E.5.5 Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich / unter Berücksichtigung der Belange gem. Nr. 1.3.1 zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen). Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes, geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) weiterverwendet werden (z.B. modellierte</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.“</p> <p>Vorschläge für Hinweise zum Plan:</p> <p>„Um eine vollständige Bewertung des Schutzgutes Boden durchführen zu können, wird für die Bodenteilfunktionen auf die Karten im Umwelt-Atlas verwiesen. Aktuelle Bodenkennwerte und Vektordatensätze können bei der Datenstelle des LfU angefragt werden. Für die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ist nach Leitfa- den „Das Schutzgut Boden in der Planung“ die Tabelle I/7 Matrix zur Gesamtbewertung von Bö- den vorzugehen. Die Erstauswertung über „Standortauskunft“ im UmweltAtlas darf nicht mit den Bodenfunktionsbewertungskarten gleichgesetzt werden.“</p> <p>Verwertung von Bodenmaterial</p> <p>Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie mög- lich / unter Berücksichtigung der Belange gem. Nr. 1.3.1 zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Pla- nung zu berücksichtigen und ggf. ein entspre- chendes Bodenmanagementkonzept zu erstel- len (= Massenbilanzierung Bodenaushub + früh- zeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflä- chen). Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobe- nes, geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entste- hungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wei- terverwendet werden (z.B. modellierte Vegeta- tionsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle, Dachbe- grünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatministeriums für Umwelt und Verbraucher- schutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.</p> <p>Zusätzliche Hinweise für Rückbauarbeiten:</p> <p>Die Anforderungen des Bodenschutzes gelten auch für den Rückbau von Anlagen und Bau- werken (z.B. Windenergieanlagen, PVA) oder temporär genutzten Flächen (z. B. Zwischenla- gerung von Aushubmaterial, Baustelleneinrich- tungsflächen, Baustraßen). Um bei Rückbauar- beiten die möglichen physikalische (z. B. Ver- dichtung) oder chemische Veränderungen (z.B.</p>	<p>Vegetationsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle, Dachbe- grünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staat- ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.</p> <p>E.5.6 Beim Rückbau von Bauwerken kann es zu erhebli- chen Eingriffen in angrenzende, gewachsene Böden kommen. Diese sind durch geeignete Schutzmaßnah- men zu verhindern.“</p> <p>E.5.7 Die beim Rückbau entstehenden, ungeeigneten Materialreste sind vollständig und von allen beauf- schlagten Flächen zu entfernen.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Eintrag von Rückbaumaterial) des Bodens zu vermeiden, ist bei größeren Vorhaben oder der Betroffenheit empfindlicher Böden (z.B. Moorböden) eine bodenkundliche Baubegleitung (DIN 19639) vorzusehen.</p> <p>Vorschlag für Festsetzungen:</p> <p>„Beim Rückbau von Bauwerken kann es zu erheblichen Eingriffen in angrenzende, gewachsene Böden kommen. Diese sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu verhindern.“</p> <p>„Die beim Rückbau entstehenden, ungeeignete Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.“</p> <p>T.10.4</p> <p>1.4 Abwasserentsorgung</p> <p>1.4.1 Allgemeines</p> <p>Das städtische Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.</p> <p>1.4.2 Häusliches Schmutzwasser</p> <p>Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen nur bedingt aufnehmen. Die Leistungsfähigkeit ist zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.</p> <p>1.4.3 Niederschlagswasser</p> <p>Auch das bestehende Regenwasserkanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Niederschlagsmengen nur bedingt aufnehmen. Die Leistungsfähigkeit ist ebenfalls zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.</p> <p>Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4).</p> <p>Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen.</p> <p>Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht</p>	<p>Zu 1.4 Abwasserentsorgung:</p> <p>Die Stadt Friedberg verfügt über einen Generalentwässerungsplan. Die Schmutzwasserbeseitigung kann nach Rückmeldung der Stadtwerke Friedberg über das bestehenden Mischwasser- bzw. Schmutzwasserkanalnetz zur Kläranlage der Stadt Augsburg (Abwasserzweckverband Augsburg-Ost) erfolgen.</p> <p>Zu 1.4.3 Niederschlagswasser:</p> <p>Die erfolgten Baugrunduntersuchungen haben ergeben, dass die Versickerung nicht wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar ist. Zudem gab es vom Kanalbetreiber bereits auf Ebene der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rahmenplanung die Rückmeldung, dass künftig der bestehende Mischwasserkanal entlastet werden soll. Das anfallende Niederschlagswasser soll über das bestehende und ggf. anzupassende Trennsystem im Nordosten der Wiffertshauser Straße abgeleitet werden. Hierzu wird auf dem Planungsgebiet ein Regenrückhaltevolumen für ein bis zu 30-jährliches Regenerereignis festgesetzt, um die einzuleitenden Wassermengen gedrosselt und begrenzt mit 10l/s abgeben zu können. Zur Bewertung des Anschlusses des Planungsgebiets (westlicher Teilbereich) an die bestehende Regenwasserkanalisation im Einzugsgebiet des RRB III (Wiffertshausen) mit diesem vorgegebenen gedrosselten Abfluss wurde ein Leistungsnachweis für die Regenrückhalteräume RRB I (Engelschalk-/Münchner Str. Ost) und RRB III (Wiffertshausen) (Dr. Ing. Pecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Dez. 2024) gem. Arbeitsblatt DWA-A 117 erstellt. Der Leistungsnachweis kommt</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.</p> <p>Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.</p> <p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Bei der Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens ist gem. der maßgebenden Regeln der Technik mindestens ein fünfjähriges Regenereignis anzusetzen.</p> <p>Vorschlag zur Aufstellung des Plans:</p> <p>Festsetzung der Flächen, die für die Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).</p> <p>Vorschlag für Festsetzungen</p> <p>„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“</p> <p>„Flachdächer (0 Grad – 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“</p> <p>„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche zuzuführen und ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“</p> <p>„Das von den Planstraßen anfallende gering oder mäßig verschmutzte Niederschlagswasser</p>	<p>zu dem Ergebnis, dass das RRB III (Wiffertshausen) auch unter Berücksichtigung eines Anschlusses des westlichen Planungsgebiets ausreichend dimensioniert ist.</p> <p>Vor diesem Planungshintergrund wurde ein Entwässerungskonzept (Wipfler Plan, Stand Nov. 2025) entwickelt, bei dem sowohl technische als auch konzeptionelle Rahmenbedingungen berücksichtigt wurden. Entsprechend dieser Konzeption erfolgt die Festsetzung des gedrosselten Abflusses sowie der erforderlichen Retentionsvolumina in den Baugebieten. Darüber hinaus werden Flächen für die Ableitung und die Retention von Niederschlagswasser in der Planzeichnung festgesetzt.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>ist in anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.“</p> <p>„Verschmutzte Straßenabwässer von stark frequentierten Kreisstraßen sind vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln, s. Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerungen (REwS).“</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</p> <p>„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.“</p> <p>„Grundsätzlich ist für eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.“</p> <p>„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“</p> <p>„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“</p> <p>„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“</p> <p>T.10.5</p> <p>2. Zusammenfassung</p>	<p>Eine Vorgabe zur Wasserdurchlässigkeit von Zufahrten und Wegen wird festgesetzt. Offene Stellplätze werden in der Festsetzung D.12.10 aufgenommen.</p> <p>Entsprechende Festsetzungen zur Begrünung von etwaigen Flachdächern für die beiden Quartiersgaragen in WA 1.1 und WA 2.4 sowie die Begrünung von Nebengebäuden und eingeschossigen Gebäudeteilen im gesamten Planungsgebiet sowie von Garagen und Carports im WA 6 sind formuliert.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p> <p>Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes empfehlen wir folgende Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung 	<p>Ein Entwässerungskonzept (Wipfler Plan, Nov. 2025) wurde erstellt. Die Ergebnisse sind sowohl in die Satzung, mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, als auch in die Begründung eingeflossen. Das Entwässerungskonzept wird Anlage im nächsten Verfahrensschritt.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen des Bebauungsplans werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen ergänzt bzw. überarbeitet.</p>	
<p>T.11</p> <p>Vodafone GmbH</p> <p>Stellungnahme vom 15.04.2025</p>	
<p>T.11.1</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>T.11.2</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Abgleich der Spartenplanung mit der Planzeichnung des Bebauungsplans hat gezeigt, dass es sich um eine bestehende Hausanschlussleitung zur Vinzenz Palotti Schule handelt, welche zukünftig abgerissen werden soll. Im Zuge der Neubebauung ist die Leitung zurückzubauen und sind neue Hausanschlussleitungen zu den zukünftigen Baukörpern zu verlegen. Dies wird entsprechend frühzeitig mit dem Leitungsträger abgestimmt.</p>

<u>Inhalt</u>	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans sind ist nicht erforderlich.	

Abwägungstabelle der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
B.1 Bürger 1 Stellungnahme vom 23.03.2024	
B.1.1 Zu diesem Projekt habe ich vorab folgende Fragen: Besteht die Möglichkeit, hier Wohnung zu mieten? Können hier auch Wohnungen gekauft werden?	Auf Grundlage der Rahmenplanung und der Festsetzungen zum Maß der Nutzung im Bebauungsplan sollen im Vinzenz-Palotti-Areal ca. 150 Wohneinheiten entstehen. Ein Teil davon ist als sozialgeförderter Wohnraum vorgesehen, der restliche Wohnraum wird frei finanziert, und steht dann dem Mietmarkt zur Verfügung. Der Anteil wird jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Ein Verkauf ist derzeit nicht geplant. Bebaut wird die Fläche westlich der Asamstraße von der Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg. Diese ist auch Ansprechpartner bzgl. einer Vermietung. Eine Veräußerung ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht angedacht.
B.1.2 Wie wird sichergestellt, dass der geplante Verkehr, der lt. Plan auch vorwiegend über die Singerstraße geleitet werden soll, nicht über die Spielstraße in der Feichtmayrstr, Richtung Wiffertshauserstraße fließt? Und dies während der Bauphase und dann nach Fertigstellung.	Das Verkehrsgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen: Durch die geplante Bebauung des Vinzenz-Palotti-Areals wird voraussichtlich ein Mehrverkehr von ca. 650 Kfz-Fahrten / Tag im Vergleich zum Prognose-Nullfall erwartet. Davon entfallen ca. 160 Fahrten auf die Singerstraße. Es wird jedoch prognostiziert, dass diese Fahrten ausschließlich in bzw. aus Richtung Westen bzw. Geistbeckstraße stattfinden. In Richtung Feichtmayrstraße soll kein Mehrverkehr generiert werden. Die neue Verkehrsfläche im Vinzenz-Palotti-Areal soll, wie die Feichtmayrstraße, als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden und ist somit grundsätzlich wenig attraktiv für Autofahrer. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sowohl in der Feichtmayrstraße als auch innerhalb des neuen Quartiers vereinzelt ein Mehrverkehr stattfindet. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es während der Bauphase vereinzelt zu Mehrverkehr auf der Singerstraße kommen kann, bedingt durch Baustellen und Baustellenfahrzeuge etc.
B.1.3 Die Höhe der geplanten Gebäude wird wann genau festgelegt?	Die Höhe der geplanten Gebäude wurde im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs festgelegt und wird im Rahmen des nächsten Verfahrensschritts (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB) veröffentlicht.
B.1.4 Kann das angedachte Nahwärmenetz auch	Die Wohnbaugesellschaft wird selbst nicht Betreiber des Nahwärmenetzes oder des Heizwerks sein. Es ist vorgesehen, einen externen Betreiber mit der Wärmeversorgung zu beauftragen. Dann wäre grundsätzlich

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
für die angrenzenden Nachbarn in Zukunft genutzt werden?	auch ein Anschluss benachbarter Grundstücke denkbar, sofern die rechtlichen und technischen Voraussetzungen (z. B. BImSchG, Grunddienstbarkeiten, Trassierung) erfüllt sind und ein wirtschaftlich tragfähiges Kosten-Nutzen-Verhältnis für den künftigen Energieversorger besteht.
B.1.5 Wird eine Tiefgarage oder ein Parkdeck gebaut? Falls Parkdeck, wo würde diese gebaut?	Es sind zwei Parkdecks geplant. Eines (mit ca. 87 Stpl.) liegt im Nordosten des Quartiers an der Wiffertshauser Straße und wird von der Wiffertshauser Straße kommend über die neue öffentliche Verkehrsfläche im Quartier erschlossen. Ein weiteres (mit ca. 39 Stpl.) liegt in der Nähe der Singerstraße mittig zwischen den südlichen Wohnbauflächen und wird ebenfalls über die neue zentrale öffentliche Verkehrsfläche angefahren. Zusätzlich soll unter dem nordwestlichen Bauteil eine Tiefgarage mit ca. 55 Stpl. errichtet werden.
B.1.6 Gibt es einen aktuellen Beschattungsplan?	<p>Eine Besonnungs- bzw. Verschattungsstudie wurde auf Ebene des Bebauungsplans nicht erstellt. Aus den Festsetzungen ergibt sich (bis auf drei kleinflächige Sonderbereiche im Geviertinneren, ohne Bezug zu angrenzender Bestandsbebauung) die Einhaltung von Abstandsflächen gem. der Bayerischen Bauordnung von mindestens 0,4 H im Innenbereich. Auf dem Areal der ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Schule werden zu den Rändern 0,7 H entsprechend der Friedberger Abstandsflächensatzung eingehalten. Im Plangebiet östlich der Asamstraße kann auf den drei nördlichen Grundstücken, aus gehend von den Baugrenzen, ein Abstand von 0,5 H eingehalten werden. Auf Grund der kleinteiligen Struktur entspricht dies jedoch den Bebauungsmöglichkeiten entsprechend der Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg.</p> <p>Es ist daher davon auszugehen, dass ein ausreichender Abstand sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb des Plangebiets als auch gegenüber der Bestandsbebauung eingehalten werden können.</p>
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Unterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend dem Abwägungsvorschlag überarbeitet bzw. ergänzt.	
B.2 Bürger 2 Stellungnahme vom 10.04.2024	
B.2.1 Bezugnehmend auf die Bekanntmachung bezüglich dem Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB – Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 101 für das Gebiet zwischen der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die aktuelle Planung sieht 150 Wohneinheiten vor.

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Wiffertshauser Straße und der Singerstraße, westlich der Asamstraße in Friedberg (Areal ehem. Vinzenz-Pallotti-Schule).</p> <p>Hierzu möchten wir als angrenzender Anwohner am [REDACTED], Stellung beziehen und unseren Einspruch legen.</p> <p>1. Punkt der Nutzung der baulichen Dichte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird die Realisierung von ca. 150 bis 180 max. 196 Wohneinheiten angestrebt. - Die Wohnbebauung soll ganz Überwiegend Geschosswohnungsbau, davon Überwiegend fast nur als geförderter Wohnungsbau, errichtet werden 	<p>Ein Teil davon wird als geförderter Wohnungsbau vorgesehen. Der restliche Wohnraum wird frei finanziert und steht dem Mietmarkt zur Verfügung.</p>
<p>B.2.2</p> <p>Das in der Informationsveranstaltung vorgestellte Model der Machbarkeitsstudie wirkt neben unserem Haus wie ein Koloss, das uns vollkommen zu erdrücken erscheint. Wir fühlen uns dadurch eingekesselt und unwohl umgeben von dieser Monsterbebauung, es wird uns der gute Wohnwert entzogen und dadurch wird unser Wohlbefinden enorm eingeschränkt, das uns krank macht und uns bereits jetzt schon enorme Magenschmerzen bereitet.</p>	<p>Die Planung wurde inzwischen weiterentwickelt, und sieht im Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung im Westen des Geltungsbereichs lediglich zwei- bis dreigeschossige Bebauungstypologien vor, die durch ihre Ausrichtung, Höhe und Kubatur einen städtebaulich verträglichen Übergang zu den bestehenden Quartieren herstellen.</p>
<p>B.2.3</p> <p>Diese Bebauung hat nichts mehr mit Wohnwert zu tun, da aus unserer Sicht dieses Areal komplett überplant ist. Durch den Klimawandel rechnen Experten mit zunehmenden und vermehrten Hitzewellen und Trockenheit, dem wir Anwohner bei dieser Dichte an Bebauung ausgeliefert sind und wir gesundheitlichen Risiken durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und drastische Lärmpegelerhöhung auf uns nehmen müssen, das unsere Gesundheit durch zu wenig Belüftung und Belichtung aus dem Wanken geraten lässt und uns krank macht. Dies ist verantwortungslos und unzumutbar gegenüber uns benachbarten Anlieger. Wir haben uns damals eigens für den Stadtrand entschieden, aus gesundheitlichen Gründen und nicht für eine dermaßen dichte Bebauung das schon einem Mittelzentrum der Münchner Metropole entspricht, dies ist uns gegenüber unzumutbar, da es uns krank macht.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht über seine grünordnerischen Festsetzungen Dachbegrünung (positive Auswirkungen auf den Regenwasserrückhalt und die Verdunstung) sowie die Verwendung von sickerfähigen Belägen zur Minimierung des Versiegelungsgrades vor. Des Weiteren werden sowohl Bestandsbäume zum Erhalt als auch eine große Anzahl an Neupflanzungen im Planungsgebiet vorgesehen. Baumbestand wirkt sich durch Schatten und Verdunstung temperaturregulierend auf die Umgebung aus, trägt zur Speicherung von Wasser im Boden bei und mindert so Hitzeinseln.</p> <p>Auch die vorgesehene oberflächige Ableitung und Retention des Regenwassers entfaltet eine positive Wirkung auf das lokale Kleinklima.</p> <p>Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen bei entsprechender Bebauung für die Planfall eine deutliche Verringerung der Lärmimissionen aus der Wiffertshauser Straße für die Wohnbebauung westlich des Planungsgebiets. Grund hierfür ist die abschirmende Wirkung speziell der Bebauung entlang der Wiffertshauser Straße.</p> <p>Mit der Lage der Quartiersgaragen an den Zufahrtspunkten des Quartiers wird ein Großteil des Verkehrs</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	<p>abgefangen, sodass mit keinem großen Verkehrsaufkommen innerhalb des neuen Quartiers zu rechnen ist.</p> <p>Darüber hinaus können die Abstandsflächen gemäß der Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg zu der bestehenden Nachbarbebauung eingehalten werden (s. B. 1.6), auf dem Areal der ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Schule werden die 0,7 H zu den Rändern eingehalten. Somit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Bebauung nachgewiesen werden. Damit ist die Dichte der Bebauung für eine Friedberger Kernstadt angemessen.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>B.2.4</p> <p>Eine Abstandsflächentiefe von 0,7 H halten wir bei dieser Bebauung als viel zu gering.</p>	<p>Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierende Abstandsflächentiefe von 0,7 H zu der bestehenden Nachbarbebauung (für den Bereich der ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Schule) entspricht der üblichen Abstandsflächentiefe gem. § 2 Abs. 1 der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe und liegt damit auch höher als die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. Es ist daher davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie ein ausreichender Sozialabstand sichergestellt sind.</p> <p>Der Übergang zur bestehenden Wohnbebauung im Westen wurde im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung bereits verändert und verträglich gestaltet, (siehe dazu auch Abwägung B.2.2).</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>B.2.5</p> <p>Die Baustruktur des geplanten Geschoßwohnbaues angrenzend an unser Grundstück mit Ausrichtung der Balkone in Süd-West-Richtung ist zu überdenken, da uns hier keine würdige Privatsphäre mehr gegeben ist.</p>	<p>Die Planung wurde inzwischen weiterentwickelt, und sieht im Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung im Westen des Geltungsbereichs lediglich zwei- bis dreigeschossige Bebauungstypologien vor, die durch ihre Ausrichtung, Höhe und Kubatur einen städtebaulich verträglichen Übergang zu den bestehenden Quartieren herstellen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden so gewählt, dass auf dem Areal der ehemaligen Schule die Abstandsflächen zu den Nachbarn den Vorgaben der Friedberger Abstandsflächensatzung entsprechen (siehe Abwägung B.2.2 und B.2.4).</p> <p>In den Festsetzungen des Bebauungsplans werden zudem Balkone auf der Westseite der Gebäude am westlichen Rand des Planungsgebiets ausgeschlossen:</p> <p>Festsetzung unter D.3.1:</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	„...In den Teilbaugebieten WA 3.1, WA 4.1, WA 5.1 und 5.2 sind jeweils entlang der westlichen Baugrenze keine Balkone zulässig.“
<p>B.2.6</p> <p>Von einer zunehmenden Geräuscentwicklung, der dann hinzuziehenden neuen Bewohner, wollen wir bei der Dichte der Bebauung hinweisen. Dieser Punkt wurde unserer Meinung nach nicht betrachtet. Die Balkone und Gartenflächen weisen Richtung Philipp-Happacher-Weg.</p>	<p>Die alltägliche und übliche Geräuscentwicklung von Bewohnern im Rahmen der Wohnnutzung und der Nutzung der Freibereiche (und nicht durch Verkehr, Gastronomie, o.ä.) ist als sozialadäquat hinzunehmen. Zudem wurde die Planung bereits hinsichtlich des Sozialabstands und der Ausrichtung der Gebäude und Freiflächen optimiert. Balkone auf der Westseite der Gebäude am westlichen Rand des Planungsgebietes wurden ausgeschlossen (siehe auch Abwägung B.2.2, B.2.4 und B.2.5).</p>
<p>B.2.7</p> <p>Es gab auch anderweitige Machbarkeitsstudien in aufgelockerter Bebauung. Diese wurden gar nicht zur Diskussion vorgestellt, das aus unserer Sicht nicht in Ordnung ist, da man uns diese anderen beiden Studien vorenthalten hat. Man kann nicht mit der Brechstange eine solch dichte Wohnbebauung durchsetzen, nur weil es hier am einfachsten erscheint sich durchzusetzen. Wir erwarten uns, dass wir uns gemeinsam zusammensetzen und gemeinsam eine gute Lösung finden. Beim damaligen Kauf unseres Grundstückes wurde uns zugesichert, dass hier niemals mit einer Bebauung eines Geschoßwohnbaues und Bebauung in dieser extremen Dichte zu rechnen ist. Auch der Wert unserer Immobilie, welche unsere Alterssicherung ist, wird durch solch eine dichte Bebauung rückläufig werden und lässt eine enorme Entwertung unsere Alterssicherung entstehen, für das wir unser ganzes Leben lange gearbeitet haben und noch weiterarbeiten müssen.</p>	<p>Auf der Grundlage der vorgestellten Machbarkeitsstudie wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die erarbeiteten Wettbewerbsunterlagen wurden von einem Preisgericht beurteilt. Auf der Grundlage des Siegerentwurfs wurde eine Rahmenplanung erstellt, welche Grundlage für den Bebauungsplan ist.</p> <p>Die Planung wurde inzwischen weiterentwickelt, und sieht im Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung im Westen des Geltungsbereichs lediglich zwei- bis dreigeschossige Bebauungstypologien vor, die durch ihre Ausrichtung, Höhe und Kubatur einen städtebaulich verträglichen Übergang zu den bestehenden Quartieren herstellen. Die geplante Bebauung verstößt nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme, da von ihr weder eine erdrückende noch abriegelnde Wirkung ausgeht. Die Abstandsflächen werden über das in der Bayerischen Bauordnung geforderte Maß hinaus eingehalten. Die Belange des Nachbarschutzes sind eingehalten. Darüber hinaus berechtigt der Erwerb eines Grundstückes dessen Eigentümer nicht dazu, über die Bebauung angrenzender Grundstücke direkt mitzubestimmen.</p> <p>Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert können im Einzelfall nur dann zum Abwägungsmaterial gehören, wenn die Festsetzungen das überplante Grundstück selbst betreffen, was hier nicht der Fall ist. Nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert stellen dagegen keinen schutzwürdigen Belang dar (vgl. BayVGH, U.v. 15.5.2023 – 15 N 22.1592 – juris Rn. 22; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 10. Juli 2025 – 15 N 24.622 –, Rn. 21, juris)</p>
<p>B.2.8</p> <p>2. Möglichkeiten und Vorschlag mit der Bitte um Berücksichtigung</p>	<p>Ein Anteil der neuen Wohnungen wird als geförderter Wohnungsbau entstehen, die restlichen Wohnungen frei finanziert zur Miete. Nach derzeitigem Stand</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Sozialen geförderten Wohnungsbau prozentual einschränken, das Verhältnis stimmt nicht, da bereits schon sehr viel sozial geförderter Wohnungsbau an der Wiffertshauser Straße besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angebot für interessierte Bürger zum Erwerb einer Wohnimmobilie einplanen, um auch ein gutes Gleichgewicht zu erzielen. • Unsere beiden erwachsenen Kinder wären gerne hier in der Stadt Friedberg wohnen geblieben, nicht mal hier gibt es ein Angebot, obwohl sie hier aufgewachsen sind und zur Schule gegangen sind. • Alten Baumbestand weiter erhalten und mit in die Planung integrieren, gerade bei der uns zu betreffenden Klimaerwärmung – Die alten Bäume auf dem Areal ehem. Palotti Schule werden viel zu schnell als krank bezeichnet und zu schnell gefällt. • Wegen der immensen entstehenden Verkehrslärmentwicklung ist an der Wiffertshauser Straße eine abschirmende Gebäudeanordnung notwendig und die Bebauung Richtung Süden – Singerstraße dann allmählich abzustufen, so das wir vor Lärm geschützt sind und sich die Bebauung auch besser in das Wohngebiet einfügt. • Höhe der Wohnbebauung ist um ein Geschoss zu reduzieren, da viel zu wuchtig. • Abstandsflächentiefe statt nur 0,7H auf min. 1,0H zu den anliegenden Grundstücken am Philipp-Happacher-Weg vergrößern. • Eine Auflockerung der Wohnbebauung Richtung Philipp-Happacher-Weg soll angestrebt werden 	<p>werden die entstehenden Wohnungen durch die Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg vermietet. Ein Verkauf ist derzeit nicht angedacht, jedoch auch nicht Inhalt des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Stadt Friedberg arbeitet fortlaufend an der Aufstellung von Bebauungsplänen um den notwendigen Wohnraum zu ermöglichen.</p> <p>Zu Baumbestand: Der vorhandene Baumbestand wurde im Herbst 2024 einer erneuten Bewertung unterzogen. Dabei wurde sowohl die Vitalität als auch die Erhaltenswürdigkeit des vorhandenen Baumbestands bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass ein großer Teil des Baumbestands als vital einzustufen ist. Mit der Überarbeitung der Rahmenplanung, die die Grundlage für den Bebauungsplan bildet, wurde versucht, der Forderung nach Erhalt einer möglichst hohen Anzahl an Bäumen nachzukommen. Auch im Bebauungsplan mit Grünordnung sollen auf dieser Basis soweit als möglich Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt werden. Dies ist jedoch nur dann möglich, wenn es nicht zu einer Überlappung mit Festsetzungen zu Gebäuden oder Erschließungsflächen kommt. In der Planzeichnung werden keine Bäume als zu fällen festgesetzt, da vielleicht im Rahmen der weiterführenden, vertieften Planung die Möglichkeit besteht, weitere Bestandsbäume durch entsprechende bautechnische Maßnahmen zu sichern.</p> <p>Um dem Aspekt der Klimaanpassung auch im Rahmen des Bebauungsplans Rechnung zu tragen, werden Pflanzgebote für Neupflanzungen festgesetzt. In der Baumbilanzierung in der Begründung Kap. 5.8 wird dargestellt, dass mehr Bäume über die Festsetzungen gepflanzt werden als durch Fällung verloren gehen.</p> <p>Lärmbelastung: Die Anordnung eines abschirmenden Gebäuderiegels an Wiffertshauser Str. wurde berücksichtigt. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen für die Planfall eine deutliche Verringerung der Lärmimmissionen aus der Wiffertshauser Straße für die Wohnbebauung westlich des Planungsgebiets. Insoweit erweist sich die Bauleitplanung gegenüber dem Ist-Zustand als deutliche Aufwertung Ihrer Grundstückssituation.</p> <p>Die im Rahmenplan dargestellte Bebauung, welche Grundlage für den Bebauungsplan ist, zeigt eine Bebauung mit einem städtebaulich verträglichen Übergang zu den Nachbarn. Dazu werden zu den Nachbarn am westlichen Rand des Plangebietes mehr als die in der Bayerischen Bauordnung gesetzlich</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten. (Siehe Abwägung B.2.2, B.2.4 und B.2.5).
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Unterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend dem Abwägungsvorschlag überarbeitet bzw. ergänzt. Darüber hinaus sind keine Änderungen erforderlich.	
B.3 Bürger 3 Stellungnahme vom 10.04.2024	
B.3.1 Für das informative Gespräch vom 27.03.2024 zum o.b. Planungsverfahren bedanken wir uns sehr. Fristgerecht (15.04.2024) fassen wir die Ihnen bereits am 27.3. vorgetragenen Bedenken und Anregungen zum Planungsverfahren in Schriftform zusammen. Große Sorge bereitet uns und auch zahlreichen Anwohnern die Situation der bereits jetzt überlasteten Abwasserentsorgung für die Baugebiete westlich und östlich der ehemaligen V.-Pallotti-Schule. Grundeigentümer im Baugebiet östlich der Asamstraße mussten Sondervereinbarungen zur Kanalisations-Herstellung mit der Stadt Friedberg akzeptieren, um die Abwasserentsorgung nach Osten sicherzustellen. Ohne Anpassung ist das vorhandene Kanalnetz nicht ausreichend, um Schmutz- und Oberflächenwasser in der zu erwartenden Menge aufzunehmen.	Zu B.3.1 Es wurde ein Entwässerungskonzept (Wipfler Plan, Stand Nov. 2025) entwickelt, bei dem sowohl technische als auch konzeptionelle Rahmenbedingungen berücksichtigt wurden. Entsprechend dieser Konzeption erfolgt die Festsetzung des gedrosselten Abflusses sowie der erforderlichen Retentionsvolumina in den Baugebieten. Darüber hinaus werden Flächen für die Ableitung und die Retention von Niederschlagswasser in der Planzeichnung festgesetzt.. Die Entwässerung des Gebietes wurde mit den Stadtwerken Friedberg vorabgestimmt. In die bestehende Regenwasserkanalisation in der Wiffertshauser Straße darf nur gedrosselt eingeleitet werden. Das darüber hinausgehende anfallende Niederschlagswasser muss im Quartier zurückgehalten werden.
B.3.2 Beim Bau der V.-Palotti-Schule lagen die Grundstücke im Außenbereich. Einen Bebauungsplan für das Schulgrundstück hat die Stadt Friedberg nicht aufgestellt. Dennoch hat das Landratsamt den Schulbau in eigener Zuständigkeit baurechtlich genehmigt. In der Gegenwart soll eine unglaubliche Nachverdichtung ohne Verfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplanes realisiert werden. Ob sich das Rechtsempfinden beteiligter Interessensträger seit der Ersterichtung der „Sonderschule“ sensibler entwickelt hat, wird sich im Lauf des zu erwartenden Verfahrens zeigen. Die vermutlich angestrebte Refinanzierung des Grundeigentümers für vergangene Grundstücksaufwendungen ist als Motiv für Ziele der Bauleitplanung nicht ausreichend.	Zu B.3.2 Die Anwendung des § 13 a BauGB für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergibt sich primär aus der gegenwärtigen Einstufung des Gebiets als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“, da die Fläche an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist. Die Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche ist ein weiterer Aspekt, der die Anwendung des § 13 a BauGB nahelegt. Die „Anpassung des Flächennutzungsplans“ bzw. eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist für diese Fläche nicht erforderlich, da der Gesetzgeber für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung eine „Anpassung“ im Zuge der Berichtigung vorsieht. Dies bedeutet, dass gem. § 13a BauGB ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn die in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>B.3.3</p> <p>Gegen eine Entwicklung der angestrebten baulichen Nachverdichtung auf dem Weg eines vereinfachten Bebauungsplanverfahrens wenden wir uns mit Nachdruck! In der Vorstellung der beteiligten politischen Interessensträger mag es wünschenswert sein das Planziel möglichst zügig zu erreichen. Eine Nachverdichtung im angestrebten Umfang in einem als „Sondergebiet“ dargestellten Areal ist mittels willkürlicher Verfahrenswahl nicht erreichbar. Für Eingriffe dieser Tragweite und Größenordnung zu Lasten der Bestandsbebauung hat der Gesetzgeber das blauäugig eingesetzte Instrumentarium nicht etabliert. Wird dieses Verfahrensdiktat von den politischen Entscheidungsträgern hoheitlich untermauert, muß eine Normenkontrollklage die Rechtslage abschließend klären. Vor Jahren ließen wir mit einer sehr viel kleineren Eigentümergemeinschaft die baurechtliche Willkürentscheidung des damaligen Landrats vor dem VGH in München straucheln. Das kann wiederholt werden!</p> <p>Die drohende Nachverdichtung würde das gesetzliche Gebot der Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung mißachten. In den westlich der ehemaligen Schule liegenden Baubereichen ist der realisierte Geschoßwohnungsbau auf die Höhe E+2+D beschränkt. Unabhängig vom endgültigen Planungsergebnis ist es ein Gebot des Interessensabgleichs, die Geschoßhöhe vom Zentrum nach außen abzusinken.</p>	<p>von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird und ausgeschlossen ist, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet ist, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine zulässige Gesamtgrundfläche von ca. 10.000 qm festgesetzt. D.h. der Bebauungsplan kann im Rahmen des § 13a BauGB erstellt werden, ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Ausgleichsermittlung. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im Wege der Berichtigung angepasst werden. Es gilt jedoch für alle Bebauungspläne gem. § 2 Abs. 3 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange, die für die Abwägung relevant sind, zu ermitteln und bewerten sind. Diese Belange werden ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p> <p>Auf der Grundlage der vorgestellten Machbarkeitsstudie wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die erarbeiteten Wettbewerbsunterlagen wurden von einem Preisgericht beurteilt. Auf der Grundlage des Siegerentwurfs wurde eine Rahmenplanung erstellt, welche Grundlage für den Bebauungsplan ist. (s. B 2.7)</p> <p>Die Planung wurde inzwischen weiterentwickelt, und sieht im Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung im Westen des Geltungsbereichs lediglich zweibis dreigeschossige Bebauungstypologien vor, die durch ihre Ausrichtung, Höhe und Kubatur einen städtebaulich verträglichen Übergang zu den bestehenden Quartieren herstellen. Außerdem wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die geplante Bebauung verstößt nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme, da von ihr weder eine erdrückende noch abriegelnde Wirkung ausgeht. Die Abstandsflächen werden über das in der BayBO geforderte Maß hinaus eingehalten. Die Belange des Nachbarschutzes sind eingehalten.</p>
<p>B.3.4</p> <p>Die verkehrstechnische Erschließung des früheren Schulgeländes muss Raserei im Wohngebiet und ungebremsten Durchgangsverkehr abwehren. Beispielgebend ist die Führung der Philipp-Happacher-Straße im westlichen Wohngebiet- als Standort für eine zentrale Tiefgarage bietet sich die Nordwestecke des Areals an, weil dort bereits eine Tiefgaragen-Ausfahrt zur Wiffertshauser Straße hin in Betrieb ist, deren Emissionen zum Wohnbereich</p>	<p>Zu B.3.4</p> <p>Im Bebauungsplan wird die zentrale Verkehrsfläche als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.</p> <p>Es werden zwei Quartiersgaragen, jeweils eine im Norden Süden des Plangebietes geplant. Zudem wird eine Tiefgarage im Norden vorgesehen.</p> <p>Die Ausfahrten der Quartiersgaragen sind so angeordnet, dass sie immissionstechnisch keine Auswirkungen auf die Bestandsbebauung haben.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>abgeschirmt sind. Auch bei der Baugenossenschaft weiter westlich führt die Ausfahrt aus der Tiefgarage auf die Kreisstraße. Eine Haupteinschließung in die Singerstraße, wie angedacht, würde die Belange der altansässigen Einwohner (und Wähler) grob mißachten und nicht die Akzeptanz geplanter Veränderungen erleichtern.</p>	<p>Die Haupteinschließung des Gebiets führt über die Wiffertshauser Straße. Ein kleinerer Teil des Verkehrs wird über die Singerstraße führen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Unterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend dem Abwägungsvorschlag überarbeitet bzw. ergänzt. Darüber hinaus sind keine Änderungen erforderlich.</p>	
<p>B.4</p> <p>Bürger 4</p> <p>Stellungnahme vom 10.04.2024</p>	
<p>Zu Beginn verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.09.2023 an den Herrn Landrat und den Herrn Bürgermeister!</p> <p>Ebenso nehmen wir Bezug auf die e-mail des Herrn [REDACTED] vom 30.08.2023 an die Frau [REDACTED] aus dem Baureferat der Stadt Friedberg. In diesen sind bereits wesentliche Argumente gegen die geplante monströse Bebauung des Areals der Vinzenz-Pallotti-Schule (nachfolgend Areal genannt) mit bis zu 180 Wohnungen auf 23.000 qm enthalten. Nachfolgend fassen wir unsere Einwände gegen die geplante Bebauung mit 180 Wohnungen für rd. 600 Menschen wie folgt zusammen</p> <p>B.4.1</p> <p>Für die Entwicklung dieses riesigen Areals, das größte Neubaugebiete der Stadt Friedberg in den vergangenen Jahrzehnten, bedarf es eines neuen, „wirksamen“ Flächennutzungsplans (im Folgenden: FNP). Dies hat bereits das Baureferat der Stadt Friedberg mit seiner Beschlussvorlage vom 08.12.2022 gefordert. Dort begründet es seine Meinung wie folgt, wir zitieren:</p> <p>„Im FNP ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB, sog. Entwicklungsgebot). Auch der längst für eine Überarbeitung anstehende FNP der Stadt aus dem Jahre 1989</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Frage, inwieweit eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich erforderlich ist, ist nicht Gegenstand der Abwägung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Anwendung des § 13 a BauGB für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergibt sich primär aus der gegenwärtigen Einstufung des Gebiets als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“, da die Fläche an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist. Die Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche ist ein weiterer Aspekt, der die Anwendung des § 13 a BauGB nahelegt. Aufgrund der Lage des Gebiets (siehe oben) könnte die Aufstellung des Bebauungsplans jedoch selbst dann nach § 13 a BauGB erfolgen, wenn das Vinzenz-Palotti-Areal noch gänzlich unbebaut wäre.</p> <p>Die „Anpassung des Flächennutzungsplans“ bzw. eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist für diese Fläche nicht erforderlich, da der Gesetzgeber für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung eine „Anpassung“ im Zuge der Berichtigung vorsieht. Dies bedeutet, dass gem. § 13a BauGB ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn die in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird und ausgeschlossen ist, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet ist, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine zulässige Gesamtgrundfläche von ca.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>bestätigt die Überfälligkeit der ganzheitlichen Betrachtung der Stadtentwicklung. Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Der FNP muss somit ein Plan sein, der die absehbare zukünftige städtebauliche Entwicklung darzustellen hat. Dabei wird gemeinhin von einem Zeithorizont der nächsten 15 Jahre ausgegangen. Aktuelle FNPe müssen dementsprechend für diese Ausweisung neuer Bauflächen normalerweise nicht geändert werden, da sie diese Flächenentwicklungen bereits vorwegnehmen. Seit Aufstellung im Jahr 1989 wurde der FNP Friedberg mehr als 50 Mal geändert, eben, weil die entsprechenden Flächenentwicklungen, die er eigentlich vorwegnehmen sollte, nicht dargestellt waren. Aufgrund der mangelnden Zukunftsaussagen wird der FNP als Grundlage für die Ausweisung neuer Baugebiete seitens der Fachbehörden leider nicht mehr akzeptiert. So mahnte die Regierung von Schwaben mit Schreiben vom 17.11.2021 dringend eine Neuauflistung des FNPs an, da der veraltete FNP insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz und bezüglich der nachhaltigen Stadtentwicklung nicht mehr den Anforderungen entspricht. Für die sachgerechte Abwägung diesbezüglicher Stellungnahmen wird es somit zunehmend schwierig, eine plausible Rechtfertigung zu finden. Im Endeffekt wird perspektivisch die Neuausweisung von Bauflächen ohne neuen FNP nur noch in Ausnahmefällen möglich sein.“ Soweit die wörtlich übernommene Stellungnahme der zuständigen Baubehörde der Stadt Friedberg!</p>	<p>10.000 qm festgesetzt. D.h. der Bebauungsplan kann im Rahmen des § 13a BauGB erstellt werden, ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Ausgleichsermittlung. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im Wege der Berichtigung angepasst werden. Es gilt jedoch für alle Bebauungspläne gem. § 2 Abs. 3 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange, die für die Abwägung relevant sind, zu ermitteln und bewerten sind. Diese Belange werden ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p> <p>Die Regierung von Schwaben wurde und wird im Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p> <p>Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>B.4.2</p> <p>Auch ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist nicht statthaft, weil gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.2 auch im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der wie hier, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht (Schulgelände ist dort ausgewiesen), nur dann vor einer Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden darf, wenn die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dies wäre aber bei der geplanten „Monsterbebauung“ im Vergleich zu der umliegenden Bebauung der Fall. Die sich mit der geplanten „Monsterbebauung“ ergebenden Probleme des nicht regelbaren Verkehrsaufkommens während der Berufsverkehrsstoßzeiten/Schulbeginns, der damit verbundenen</p>	<p>Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wurde im vorherigen Punkt B 4.1 bereits ausführlich erläutert.</p> <p>Die in der Zwischenzeit aufgestellte Rahmenplanung (Stand: Februar 2025) weicht von dem damaligen Entwurf der Machbarkeitsstudie deutlich ab. Der Entwurf fügt sich trotz der Nachverdichtung homogen in das städtebauliche Umfeld und die umliegende Bebauung ein. Die städtebauliche Entwicklung wird keineswegs beeinträchtigt.</p> <p>Im Zuge des fortschreitenden Bebauungsplanverfahrens wurde von gevas humberg & partner ein aktualisiertes Verkehrsgutachten im Februar 2025 (aktualisiert im Dezember 2025) vorgelegt.</p> <p>Laut Verkehrsgutachten wird durch die geplante Bebauung des Vinzenz-Palotti-Areals voraussichtlich ein</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Gefahr für die Gesundheit und Leib und Leben aller Anwohner und Schüler, der immensen Lärmbelästigung mit damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Gesundheit aller Anwohner wird im Folgenden explizit eingegangen, ergibt sich aber bereits aus den Ausführungen unter Ziffer 1.</p> <p>Dass sich mit der geplanten Monsterbebauung weitere Probleme ergeben, die im Zuge einer ordentlichen städtebaulichen Entwicklung vorab zu klären sind, wie z.B. Klimaschutz, wie z.B. die Energieversorgung des Areals, die ungeklärt ist, die Abwasserregelung, die ebenfalls ungeklärt ist sowie der Regenwasserabfluss (Entwässerung), der aufgrund der drastischen Versiegelung des Bodens auf dem Areal nicht mehr bedarfsgerecht erfolgen kann und der damit verbundene Naturschutz, möchten wir ebenso ausdrücklich hervorheben.</p> <p>Ein weiterer Verstoß gegen ordentliche städtebauliche Entwicklung für die Kleinstadt Friedberg liegt in der geplanten, verdichteten Bebauung mit 180 Wohnungen, weil eine ordnungsgemäße, die Interessen der Öffentlichkeit an dem Bau von neuen Wohnungen mit den Belangen der unmittelbar und mittelbar Betroffenen abwägende Planung, nicht vorliegt. Dies ergibt sich auch aus einem Größenvergleich des Areals und der geplanten Bebauung für 600 Bewohner im Vergleich zur umliegenden Bebauung:</p> <p>Stand 01.04.2022 leben in Friedberg 17.361 Einwohner (mit Nebenwohnung 18.146) auf einer Fläche von 7.371 ha. Nun sollen rd. 600 zusätzliche Einwohner auf einer Fläche von lediglich 2,3 ha wohnen. Das bedeutet, dass zukünftig knapp 3,5 % der Bewohner Friedbergs auf einem Flächenanteil von 0,03 % der Gesamtfläche von ganz Friedberg wohnen müssten. Dieses krasse Missverhältnis von 1 zu 100 der sonst in Friedberg üblichen Baudichte ist eine Folge der geplanten massiven Verdichtung und hat mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nichts, aber rein gar nichts, zu tun und</p>	<p>Mehrverkehr von ca. 650 Kfz-Fahrten / Tag im Vergleich zum Prognose-Nullfall generiert. Drei Viertel davon verteilen sich über die Singerstraße, die Geistbeckstraße und die Wiffertshauser Straße auf das Straßennetz westlich des Planungsgebiets. Dies entspricht einem Mehrverkehr in und aus Richtung Westen von rund 490 Fahrzeugen in 24 h, was einem Mehrverkehr im Vergleich zum Prognose-Nullfall (2040) von weniger als 10 % entspricht.</p> <p>Ebenfalls im Zuge des fortschreitenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine aktualisierte Schalltechnische Untersuchung im Dezember 2025 von Möhler + Partner Ingenieure durchgeführt. Diese wird als weitere Grundlage für das Bauleitplanverfahren herangezogen. Diese zeigt, dass nicht von einer „immensen Lärmbelästigung“ auszugehen ist. Es ist zwar mit einer Verkehrszunahme an den umliegend verlaufenen Straßen zu rechnen, u.a. an der Wiffertshauser Straße, allerdings hat die Untersuchung gezeigt, dass es an keinen Immissionsorten im Einwirkungsbereich zur Erhöhung der Beurteilungspegel um gerundet 3 dB (A) gegenüber dem Prognose Nullfall 2040 bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt. Folglich wird die Verkehrszunahme als zumutbar bewertet und es werden keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen benötigt.</p> <p>Um dem Klimawandel und damit auftretenden Auswirkungen desselbigen wie z.B. häufiger auftretende Starkregenereignisse oder Hitze- und Trockenperioden im Rahmen des Bebauungsplans Rechnung zu tragen wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt. Im Entwässerungskonzept (Wipfler Plan, Stand Nov. 2025) werden sowohl technische als auch konzeptionelle Rahmenbedingungen berücksichtigt. Es sieht eine oberflächige Leitung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden vor. Diese dezentralen Versickerungs- und Entwässerungseinrichtungen innerhalb des Planungsgebiets sollen aber nicht nur eine Überlastung des vorhandenen Mischwasserkanals verhindern, sondern sie können auch positive Wirkung auf die Grundwasserneubildungsrate entfalten. Denn trotz der reduzierten Sickerfähigkeit des Bodens ist davon auszugehen, dass zumindest bei einem Einstau von Regenwasser in den geplanten Rückhalteflächen (private Grundstücke sowie öffentliche Grünfläche/Anger) ein Teil des Wassers versickern wird. Zudem trägt die Verdunstung des gespeicherten Niederschlagswassers zum Ausgleich des lokalen Mikroklimas bei.</p> <p>Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan über seine grünordnerischen Festsetzungen Dachbegrünung (positive Auswirkungen auf den Regenwasserrückhalt</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
verletzt das vorgeschriebene Entwicklungsgebot gemäß § 5 Abs.1 BauGB somit erheblich.	<p>und die Verdunstung) sowie die Verwendung von si- ckerfähigen Belägen zur Minimierung des Versiege- lungsgrades vor. Des Weiteren werden sowohl Be- standsbäume zum Erhalt als auch eine große Anzahl an Neupflanzungen im Planungsgebiet vorgesehen. Baumbestand wirkt sich durch Schatten und Verdunst- ung temperaturregulierend auf die Umgebung aus, trägt zur Speicherung von Wasser im Boden bei und mindert so Hitzeinseln.</p> <p>Von Seiten des Grundstückseigentümers ist geplant, die Energieversorgung über ein Nahwärmenetz si- cherzustellen. Die Wärmeerzeugung soll über Pellets und Flüssigerdgas (LNG) erfolgen. Das Schmutzwasser kann über die bestehende Kanalisation abgeführt werden. Die Stadtwerke Friedberg sind und werden bei den Planungen beteiligt.</p> <p>Auf Grundlage der Rahmenplanung und der Festset- zungen zum Maß der Nutzung im Bebauungsplan sol- len im Vinzenz-Pallotti-Areal ca. 150 Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Klarstellend wird ergänzt, dass sich die angegebenen Daten auf die Kernstadt beziehen. Die Stadt Friedberg reagiert auf steigende Bevölkerungszahlen und den damit verbundenen Bedarf an Wohnraum und plant auf bereits von Bebauung geprägten Flächen neue Wohnbebauung. Im Sinne einer nachhaltigen Stadt- entwicklung und dem Ziel der Innen- vor Außenent- wicklung folgt die Stadt Friedberg außerdem dem Ziel der Reduktion der Flächeninanspruchnahme. Die Flä- chensparoffensive Bayern sieht bis zum Jahr 2030 eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme von 12,2 ha/Tag (2022) auf 5 ha/ Tag vor. Dieser Richtwert ist seit Februar 2021 ebenfalls im BayLplG gesetzlich vorgeschrieben.¹</p> <p>Durch die Auflösung des Schulbetriebs in der Vinzenz- Pallotti-Schule und dem geplanten Fortzug des Ver- kehrsübungsplatzes steht der Stadt eine innerörtliche Brachfläche von insgesamt 2,2 ha zur Verfügung. Folg- lich können neue Flächen im Außenbereich geschont und es kann gleichzeitig die Innenentwicklung ge- stärkt werden.</p> <p>Dabei gilt der Anspruch, eine höhere bauliche Dichte zu erreichen, die zugleich eine hohe städtebauliche Qualität sicherstellt. Eine qualitätsvolle Nachverdich- tung kann ein lebendiges Quartier fördern, kurze</p>

¹ <https://www.flaechensparoffensive.bayern/>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	<p>Wege ermöglichen und bestehende Infrastruktur effizient nutzen. Gleichzeitig trägt sie zum Erhalt von Landschaft und landwirtschaftlichen Flächen bei und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz, indem die Flächenversiegelung verringert wird.</p> <p>Dieses Flächenpotential wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Realisierung von zukünftigem Wohnraum mit ca. 150 Wohneinheiten optimal genutzt.</p> <p>Das Entwicklungsgebot wird hierbei wie unter B 4.1 ausgeführt nicht verletzt.</p>
<p>B.4.3</p> <p>Zudem verstößt der im Stadtanzeiger bekanntgemachte Beschluss, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, gegen § 13 a Abs. 3 Nr.1, weil hierfür keinerlei Gründe vorgetragen wurden und gegen § 14 a Abs. 3 Satz 3, weil der hier vorliegende Fall nicht geprüft wurde (Einzelfallprüfung)</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass § 13 a Abs. 3 Satz 3 gemeint ist. Die Angabe der wesentlichen Gründe sowie die Vorprüfung des Einzelfalls ist nur erforderlich, wenn die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans mehr als 20.000 qm beträgt. Dies ist hier nicht der Fall.</p> <p>Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>B.4.4</p> <p>Die beabsichtigte Bebauung mit 180 Wohnungen auf dem Areal würde aufgrund der beabsichtigten massiver Verdichtung das gesamte bisherige vorhandene Ortsbild der umliegenden Bebauung massiv beeinträchtigen. Entlang der südlich Grenze des Areals auf einer etwa gleich großen Fläche stehen ausschließlich Einfamilienhäuser, in denen etwa 60 Bewohner leben. Ähnlich dünn bewohnt ist die südlich angrenzende Bebauung mit ebenfalls ausschließlich Einfamilienhäusern auf einer fast gleich großen Fläche. Westlich ist die angrenzende Bebauung etwas dichter, aber auch fast ausschließlich mit Reihenhäusern bebaut. Lediglich 2 Wohnbebauungen grenzen mit einer Länge von jeweils etwa 10 Metern an das Areal an. In einem Falle ist das Wohnhaus direkt an der Grundstücksgrenze (Verkehrsübungsplatz) auch nur eingeschossig plus Dachgeschoß und weist 50 Meter weiter 2 Geschosse plus Dachgeschoss aus. Das andere Wohnhaus ist eingeschossig zuzüglich Dachgeschoss. Nördlich des Areals liegen nur Felder. Dass sich diese geplante „Monsterbebauung“ nicht an die umliegende Bebauung</p>	<p>Wie bereits zuvor beschrieben, wurde die Planung weiterentwickelt und ausgearbeitet (Stand Februar 2025).</p> <p>Die Planung sieht im Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung im Westen, Osten und Süden des Geltungsbereichs zwei- bis dreigeschossige Bebauungstypologien vor, die durch ihre Ausrichtung, Höhe und Kubatur einen städtebaulich verträglichen Übergang zu den bestehenden Quartieren herstellen. Dabei werden außerdem bestehende Typologien (Reihenhäuser) aufgenommen und fortgeführt.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>anpasst und sich nicht in diese nach § 34 BauGB einfügt, ist offensichtlich.</p> <p>Der Bebauungsplan für die östlich gelegenen Einfamilienhäuser schreibt verbindlich eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 und gab zudem für den 1. Stock incl. Dachgeschoss eine Dachneigung von 42 – 48 % vor, auch die maximale Kniestockhöhe, 1 Meter, war vorgegeben, damit sich unsere zukünftigen Einfamilienhäuser in das Stadtbild der angrenzenden Bebauung einfügen. Die geplante „Monsterbebauung“ geht von einer doppelt so hohen GFZ aus!</p>	<p>Die Stadt hat im Rahmen ihrer Planungshoheit das Recht, für unterschiedliche Baugebiete unterschiedliche städtebauliche Dichten vorzusehen. Dafür ist das Instrument des Bebauungsplans gedacht, da es im Rahmen einer Abwägung aller Belange die Möglichkeit eröffnet, Art und Maß der baulichen Nutzung anders zu regeln, als es nach § 34 BauGB möglich wäre. Die geplanten Dichten ergeben sich aus dem Bedarf an Wohnraum und dem Ziel einer flächensparenden Stadtentwicklung. Die städtebauliche Verträglichkeit wird durch entsprechende Abstufungen der Geschossigkeit zu den Rändern des Planungsgebiets sichergestellt.</p> <p>Die geplante Bebauung verstößt nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme, da von ihr weder eine erdrückende noch eine abriegelnde Wirkung ausgeht. Die Abstandsflächen werden über das in der BayBO geforderte Maß hinaus eingehalten. Die Belange des Nachbarschutzes sind eingehalten.</p>
<p>B.4.5</p> <p>Weiterhin sind durch diese gemäß Machbarkeitsstudie vorgestellte „Monsterbebauung“ die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse verletzt. Der mit 600 neuen Bewohnern einhergehende stark zunehmende Verkehr könnte nämlich weder durch die vorhandene Infrastruktur bewältigt werden, noch durch eventuelle bauliche Anpassungen, weil diese situationsbedingt nicht möglich sind. Der mit der Planung verbundene, immens zunehmende, Verkehr hätte fatale Auswirkungen auf die Gesundheit, ja sogar auf Leib und Leben, der Anwohner. Der geplante Bebauungsplan verstößt damit auch gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB. Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und die privaten Interessen untereinander gerecht abzuwägen. Durch die massiv erhöhte Verkehrsbelastung in der Wiffertshauser Straße, die als Haupterschließung des Areals vorgesehen ist, würde ein untragbares Verkehrschaos auf der Wiffertshauser Straße entstehen. Es bestünde eine erhebliche Gefahr für Leib und Leben der Anwohner.</p> <p>Bereits der Bürgermeister Eichmann hat in der Bürgerversammlung vom 20.09.2023 öffentlich erklärt, dass das mit der vorgesehenen Bebauung erhöhte Verkehrsaufkommen mit den derzeitigen technischen Mitteln nicht geregelt</p>	<p>Im Zuge des fortschreitenden Bebauungsplanverfahrens wurde von gevas humberg & partner eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung im Februar 2025 (aktualisiert im Dezember 2025) vorgelegt.</p> <p>Die Ergebnisse der Untersuchung ergeben, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht verletzt werden.</p> <p>Für das Planungsgebiet ist von einer erzeugten Neuverkehrsmenge von 651 Kfz-Fahrten am Tag auszugehen. Im Hinblick darauf, dass das nördliche Planungsgebiet im Norden entlang der Wiffertshauser Straße erschlossen wird und sich hier eine Quartiersgarage als auch eine Tiefgarage befindet beläuft sich die Verkehrsverteilung hier auf auf 62,5 % Neuverkehr entlang der vom Planungsgebiet westlichen Wiffertshauserstraße und 25 % entlang der östlichen Wiffertshauserstraße.</p> <p>Für den Knotenpunkt neu entstehende Erschließungsstraße Plangebiet/Wiffertshauser Straße wurde zusätzlich die Verkehrsqualität untersucht und als sehr gut definiert.</p> <p>In diesem Gutachten wurde neben den Knotenpunkten Wiffertshauser Straße/neue Quartiersstraße und Wiffertshauser Straße/Geistbeckstraße zusätzlich der Knotenpunkt Wiffertshauser Straße / Münchner Straße</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>werden könne. In der Bürgerversammlung hat er dazu ausgeführt, dass eine Verkehrslösung an der Kreuzung der Wiffertshauser Straße zur Münchner Straße weder über einen Kreisverkehr (aus Platzmangel) noch über eine Ampelanlage mit einer intelligenten Schaltung zur Berufsverkehrszeit möglich sei. Wie also mit diesem Problem umgegangen werden soll, blieb offen. Damit wäre die Gesundheit (Leib und Leben) der Anwohner und der Schulkinder, die den Fußweg an der Wiffertshauser Straße mangels Alternative ausschließlich benutzen, in erheblichem Maße gefährdet. Sämtliche Schüler der Grundschule in Friedberg, der Realschule in Friedberg, des Gymnasiums in Friedberg, der Fachoberschule in Friedberg und der Förderschule in Friedberg benutzen die Wiffertshauser Straße auf dem Weg zur Schule. Zudem liegt gegenüber der Kreuzung mit der Geisbeckstraße/ Wiffertshauserstraße ein neu gebauter Kindergarten. Ein Verkehrschaos wäre vorprogrammiert und damit natürlich die dann auch statistisch gesehen eintretenden Unfälle. In der Berufsverkehrszeit, die mit dem Schulbeginn in allen Schulen zusammenfällt, würde sich jeden Morgen eine Blechlawine von dem Areal bis zur Kreuzung zur Münchner Straße wälzen. Die Verkehrsuntersuchung Machbarkeitsstudie vom Juni 2023 von gevas humberg & partner ist grob falsch, weil deren Leistungsfähigkeitsberechnung lediglich 2 Verkehrsknotenpunkte (an der Zufahrt zum Baugebiet über die Wiffertshauser Straße und die Geisbeckstraße) prüft, jedoch nicht den neuralgischen Knoten an der Kreuzung Wiffertshauser Straße/ Münchner Straße.</p>	<p>untersucht. Die aktuelle Verkehrslage der Achse Wiffertshauser Straße weist eine tägliche Verkehrsbelastung von ca. 6.110 Kfz-Fahrten/Tag (östlich Münchner Straße) bis ca. 3.770 Kfz-Fahrten/Tag (östlich Geistbeckstraße) auf. Zur morgendlichen Spitzenstunde ist der Knotenpunkt Wiffertshauser Straße / Münchner Straße in Fahrtrichtung Norden stärker belastet als in Fahrtrichtung Süden.</p> <p>Im Prognose-Nullfall 2035 werden an dem Knotenpunkt an der Wiffertshauser Straße/Geistbeckstraße Richtung Osten ca. 120 zusätzliche Kfz-Fahrten/24 h und an der Münchner Straße ca. 280 (Richtung Norden) und 350 (Richtung Süden) zusätzliche Kfz-Fahrten/24 h erwartet.</p> <p>Der Neuverkehr führt zu einer maximalen Zusatzbelastung von 490 Kfz-Fahrten/24h in der Wiffertshauser Straße, die sich mit 160 Kfz-Fahrten/24h nördlich und 330 Kfz-Fahrten/24h südlich in die Münchner Straße verteilen. Die Untersuchung der Qualität des Knotenpunktes kommt zu dem Ergebnis „QSV C“ (morgendliche Spitzenstunde) bzw. „QSV E“ (abendliche Spitzenstunde).</p> <p>Für den Knotenpunkt Wiffertshauser Straße/Münchner Straße sind Maßnahmen zur Verbesserung dieses Knotenpunktes erforderlich und sollen umgesetzt werden. Hierbei wird in der Verkehrsuntersuchung die Errichtung einer Lichtsignalanlage vorgeschlagen, welche die Leistungsfähigkeit steigern würde. Diese würde zudem die Querung der Straße an dieser Stelle verbessern.</p> <p>Momentan dient im Kreuzungsbereich Wiffertshauser Straße/Münchner Straße ein Fußgängerüberweg mit Mittelinsel zur Querung der Wiffertshauser Straße. Weiter östlich an der Kreuzung Wiffertshauser Straße/Ekherstraße ist eine Bedarfsampel installiert, welche eine problemlose Querung zulässt. Südlich der Kindertagesstätte St. Johann zwischen der Pater-Franz-Reinisch-Straße und der Geistbeckstraße besteht ein Fußgängerüberweg. Östlich des Plangebietes im Kreuzungsbereich Wiffertshauser Straße/Bozener Straße besteht eine Querungshilfe zur Überquerung der Wiffertshauser Straße.</p>
<p>B.4.6</p> <p>Das Gutachten von Möhler & Partner vom Februar 2024 geht davon aus, dass die für allgemeine Wohngebiete zulässige Beurteilungspegel von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts deutlich überschritten werden nämlich mit 63 dB(A) tagsüber und 51 dB(A) nachts. Diese Lärmüberschreitungen sind gemäß Gutachten</p>	<p>s. B 4.2</p> <p>Das aktualisierte Schallschutzgutachten hat gezeigt, dass innerhalb des Plangebietes lediglich bei dem im Norden an der Wiffertshauser Straße liegenden Gebäude die Orientierungswerte überschritten werden. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden) vorgeschlagen. Es ist zwar mit einer Verkehrszunahme an den umliegend</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>nur durch besondere Schutzmaßnahmen zu beseitigen. Diese für das Bebauungsgebiet dann im Gutachten diskutierten Maßnahmen nützen und schützen uns Anlieger an der Wiffertshauser Straße jedoch überhaupt nicht. Wir müssten die unzulässigen Lärmüberschreitungen hinnehmen. Das werden wir nicht akzeptieren. Bei einem neuen Lebensraum für rd. 600 Mieter auf seinem so eng begrenzten Areal würden zudem die Immissionen, d.h. insbesondere der Lärmpegel so massiv steigen, dass alle Nachbarn im Westen, Osten und Süden erheblich beeinträchtigt wären. Die bislang noch vorherrschenden gesunden Wohnverhältnisse wären nachhaltig auf das Schwerste verletzt. Somit würde gegen § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB verstoßen, weil bei der geplanten Bebauung für 600 Bewohner die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht berücksichtigt würden.</p>	<p>verlaufenen Straßen zu rechnen, u.a. an der Wiffertshauser Straße, allerdings hat die Untersuchung gezeigt, dass es an keinen Immissionsorten im Einwirkungsbereich zur Erhöhung der Beurteilungspegel um gerundet 3 dB (A) gegenüber dem Prognose Nullfall 2040 bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt. Folglich wird die Verkehrszunahme als zumutbar bewertet und es werden keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen benötigt. Die Schalltechnische Untersuchung hat zudem gezeigt, dass die geplante abschirmende Baukörperstellung an der Wiffertshauser Straße im Gegenteil eher eine Reduktion der Schalleinträge in die westlich angrenzenden Wohnquartiere bewirkt.</p> <p>Mit der Neubebauung des Vinzenz-Pallotti-Areals sollen ca. 150 neue Wohneinheiten realisiert werden. Es ist mit ca. 450 Anwohnern zu rechnen. Öffentlich nutzbare Freiflächen mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen, von deren Nutzung evtl. Lärmimmissionen ausgehen könnten, werden insbesondere auf der öffentlichen Grünfläche im Inneren des Quartiers vorgesehen. Natürlich wird es auch in den privaten Hinterhöfen zu Aufenthalt und Spielen der Anwohner kommen, wobei es sich hier auf die direkten Anwohner beschränkt. Gesunde Wohnverhältnisse für die umliegenden Wohnquartiere bleiben weiterhin gewahrt.</p>
<p>B.4.7</p> <p>Ein weiteres großes Problem, das sich aus der immens verdichteten Planung des Areals ergibt (600 Wohnungen) ist das Parkplatzproblem. Sogar in der Friedberger Allgemeinen Zeitung wurde darauf explizit in einem ausführlichen Artikel am 08.04.2024 eingegangen. Für die geplanten 180 Wohnungen werden erfahrungsgemäß mindestens 1,5 Parkplätze pro Wohneinheit, also 270 Parkplätze benötigt.</p> <p>Davon ging die Stadt Friedberg auch in ihrer Machbarkeitsstudie aus, die sie am 20.09.2023 auf der öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt hat. Dieses Mindestangebot wird vermehrt von den Gemeinden für Wohnungen bis 80 qm vorgeschrieben. Ab 80 qm sind es häufig bereits 2 Stellplätze. Sollte die Stadt Friedberg entgegen allen Erfahrungswerten für die geplante „Monsterbebauung“ tatsächlich nur 1 Stellplatz vorsehen, so müssten die Bewohner sich anderweitig Parkplätze suchen. Dies ist jedoch im nächsten Umfeld nicht möglich: die Geisbeckstraße bietet hierfür aufgrund der dort bereits bestehenden</p>	<p>Es sind auf dem Areal der ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Schule 150 Wohneinheiten geplant.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine Unterscheidung der herzustellenden Stellplätze je Bautypologie vor. Für Reihenhäuser sind gem. Rahmenplanung je 2 Stpl. pro Wohneinheit herzustellen, für Wohnungen im Geschosswohnungsbau 1 Stpl. je Wohneinheit. Ergänzend dazu sind für Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stp. herzustellen.</p> <p>Dies entspricht der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg.</p> <p>Der ruhende Verkehr im Planungsgebiet wird in einer Quartiersgarage im Norden (87 Stp.), einer Quartiersgarage im Süden (39 Stp.) sowie einer Tiefgarage (55 Stp.) untergebracht. Folglich werden alle benötigten Stellplätze auf dem eigenen Planungsgebiet nachgewiesen. Zusätzlich gibt es 20 öffentliche Stellplätze/Besucherstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum innerhalb des Planungsgebietes.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Parkplatznot der Anwohner (keine Tiefgarage vorhanden) keine Möglichkeit. Die schmale Wiffertshauser Straße ist jetzt schon überlastet und kann lediglich gegenüber dem Kindergarten an der Tiefgarageneinfahrt der Wohnungen an der Wiffertshauser Straße etwa 10 Stellplätze ausweisen, die ständig belegt sind und aufgrund der Lage gegenüber des Kindergartens eine hochgradige Gefahrensituation darstellt. Deswegen wurde dort aktuell ein Tempolimit von 30 km/h eingeführt. Wo die knapp 300 Pkw's der neuen Bewohner des Pallotti- Areals also parken sollen, ist vollkommen ungeklärt. An das Thema Besucherparkplätze wollen wir gar nicht erst denken! Wenn aber die Stadt entgegen allen Erwartungen und jeder Vernunft nur einen Stellplatz pro Wohneinheit ausweisen will, wird es zu einem für die Anwohner nicht hinnehmbaren Chaos und einen Kampf um nicht vorhandene Parkplätze kommen, mit Gefahren für die Gesundheit und Leib und Leben aller Anwohner.</p> <p>All diese Planungen verletzen nach dem o.g. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c, e BauGB.</p> <p>Wir Nachbarn fühlen wir uns mit dieser geplanten Monsterbebauung brüskiert und möchten unseren Unmut mit diesem Schreiben deutlich zum Ausdruck bringen!</p> <p>Bei vernünftigen und akzeptablen Neuplanungen der Stadt Friedberg und des Landkreises stehen wir natürlich jederzeit gerne für Gespräche zur Verfügung.</p>	<p>Die umweltbezogenen Auswirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c, e BauGB wurden im weiteren Verfahren aufgearbeitet und berücksichtigt. Entsprechende Gutachten liegen im kommenden Beteiligungsschritt zur Einsichtnahme aus.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Unterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend dem Abwägungsvorschlag überarbeitet bzw. ergänzt. Darüber hinaus sind keine Änderungen erforderlich.</p>	
<p>B.5</p> <p>Bürger 5</p> <p>Stellungnahme vom 11.04.2024</p>	
<p>B.5.1</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB zu o.g. Bebauungsplanbereich möchten wir unsere Bedenken erörtern, in der Hoffnung somit zu einer verträglichen Bebauung beitragen zu können.</p> <p>Allgemeine Überlegungen:</p>	<p>Zu B 5.1</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Zwischenzeit aufgestellte Rahmenplanung (Stand: Februar 2025) weicht von dem damaligen Entwurf der Machbarkeitsstudie deutlich ab. Der Entwurf fügt sich trotz Nachverdichtung homogen in das städtebauliche Umfeld und die umliegende Bebauung ein.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Die Bebauung des o.g. Gebietes mit einer Realisierung von 150-180 Wohneinheiten und daraus resultierend einer Zunahme der Bevölkerung in diesem Bereich um ca. 550 Personen, wird zu einer extrem starken Belastung der Nachbarschaft führen. Umso wichtiger ist es aus unserer Sicht, eine möglichst verträgliche Lösung anzustreben, wobei die Verträglichkeit besonders die Akzeptanz zwischen den Bewohnern des Neubaugebietes und den ihrer Nachbarn herzustellen hilft. Dabei wäre eine weniger ausgeprägte Bebauung für beide Seiten bereits von großem Vorteil. Integration von sozial Schwächeren wird nur dann gelingen, wenn man diese innerhalb des Neubaugebietes auch ausführt und nicht dort konzentriert. Außerdem gibt es unterschiedliche Möglichkeiten der sozialen Förderung, z.B. Familien mit Kindern durch ein zinsgünstiges Darlehn die Schaffung von Eigentum zu ermöglichen (Altersvorsorge). Eine gute Mischung, auch in der Bevölkerung, ist immer von Vorteil und verhindert Reibungspunkte/Krisen/Brennpunkte.</p>	<p>Auf Grundlage der Rahmenplanung und der Festsetzungen zum Maß der Nutzung im Bebauungsplan sollen im Vinzenz-Pallotti-Areal ca. 150 Wohneinheiten entstehen. Ein Teil hiervon ist als geförderter Wohnraum vorgesehen. Der Rest wird frei finanziert und steht dem Mietmarkt zur Verfügung. Ein Verkauf ist derzeit nicht geplant.</p>
<p>B.5.2</p> <p>Nutzung und bauliche Dichte:</p> <p>In Ihrer aktuellen Information in der Fassung vom 12.03.2024 gehen Sie von einer Bebauung von zwei bis drei Geschossen zur Wiffertshauser Straße hin aus. In dem schalltechnischen Gutachten der Ingenieure Möhler und Partner wird eine Bebauung entlang der Wiffertshauser Straße vorgeschlagen, die aber leider bisher in Ihren aufgezeigten möglichen Bebauungsszenarien keine Rolle zu spielen scheint. Der Vorteil durch diese Gebäudeanordnung eine abschirmende Wirkung für die rückwärtigen Wohngebiete zu erzielen ist nach dem Gutachten erheblich. Außerdem ist diese Form der Bebauung bereits bei den Wohngebieten entlang der Wiffertshauser Straße, Richtung Stadtmitte, mehrfach erfolgreich genutzt worden. Warum nicht im Neubaugebiet? Es würde in diesem Bereich die Schaffung einer erheblichen Anzahl an Wohneinheiten ermöglichen und eine verträgliche Bebauung zu den bestehenden östlich und westlich benachbarten Einfamilien- und Reihenhäusern erleichtern. Eine Anpassung an die Umgebungsbebauung mit Einzel- und Reihenhäusern, die E+1 oder E+1+D haben, ist auch nach der neuen Fassung, nicht zu ersehen. Hier ist dringender Handlungsbedarf. Schallschutztechnisch wäre</p>	<p>Wie bereits oben beschrieben wurde, zeigt der aufgestellte Rahmenplan eine städtebaulich verträgliche Bebauung für das Areal (s. B 5.1).</p> <p>Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs und der Erstellung der Rahmenplanung wurde die Möglichkeit einer abschirmenden Wirkung durch eine sinnvolle Gebäudesituierung mitgedacht und so auch in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die aktualisierte Rahmenplanung wurde in dem ebenfalls aktualisierten schalltechnischen Gutachten berücksichtigt und darauf verwiesen, dass durch die Neuplanung und die Anordnung der Gebäude eine Lärmoptimierung auch für die Nachbarschaft eintritt.</p> <p>Die Neuplanung sieht unmittelbar entlang der Wiffertshauser Straße 3 Geschosse für das Wohngebäude und 2 – 2,5 Geschosse für die Quartiersgarage vor.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>dies sogar ein (minimaler) Vorteil, von dem auch bisherige Bewohner/Nachbarn profitieren.</p> <p>Durch die Schaffung von Tiefgaragen in diesem Bereich mit Zufahrt über die Wiffertshauser Straße wäre bereits ein erheblicher Teil des Parkplatzproblems zu lösen (siehe bestehende TG entlang der Wiffertshauser Straße). Warum also das Rad neu erfinden? Das Problem Jugendverkehrsschule müsste dann allerdings rechtzeitig gelöst werden. Dies sollte im Interesse aller Beteiligten bald in Angriff genommen werden, zumal der Bereich für Wohnnutzung mit aufgeplant werden soll. Frühere Äußerungen hier ein Parkhaus in Erwägung zu ziehen scheinen hinfällig zu sein. Es ergibt sich nur die Frage: Ist die Nutzung des Jugendverkehrsplatzes als Wohnbebauung in der Zahl der 180 WE enthalten oder beginnt hier eine Schlizohrigkeit, wie man noch weitere WE auf dem Gelände unterbringt?</p>	<p>Die aktualisierte Rahmenplanung sieht eine Tiefgarage im Norden des Quartiers vor, deren An- bzw. Zufahrt über die Quartiersstraße in die Wiffertshauser Straße erfolgt. Zusätzlich wird der Bedarf an benötigten Stellplätzen durch 2 Quartiersgaragen abgedeckt. Diese befinden sich jeweils im Norden des Quartiers, entlang der Wiffertshauser Straße sowie im Süden, entlang der Singerstraße.</p> <p>Für das Gesamtgebiet des Vinzenz-Pallotti-Areals ist die Realisierung von insgesamt 150 Wohneinheiten geplant. Ein Teil hiervon ist als geförderter Wohnraum vorgesehen.</p> <p>Für das Gesamtgebiet des Vinzenz-Pallotti-Areals werden bei 150 WE 181 Stellplätze in Garagen geplant. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze festgelegt. Dies entspricht in etwa auch den Vorgaben der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt.</p>
<p>B.5.3</p> <p>Verkehr, Erschließung und Stellplätze</p> <p>Wir hoffen, dass die Aussagen der Prognose der Fa. Gevas humberg & partner bezüglich der Verkehrsentwicklung nicht von der Wirklichkeit übertroffen werden. Entscheidend ist, dass der MIV über die Singerstraße erheblich untergeordnet bleibt. Möglich machen dies ausreichend Parkplätze, die aus der Wiffertshauser Straße erreicht werden können. Bei Ihrer Informationsveranstaltung am 20.09.2023 wurden lediglich 2 TG mit Zufahrt über die Singerstraße und nach Informationssachstand Fassung 12.03.2024 noch 20 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum (Neubaugebiet Durchgangsstraße? oder Umgebung,) aufgezeigt. Angaben zu Parkplätzen, die über die Wiffertshauser Straße zu erreichen sind, fehlen. Bereits die Annahme, dass die Garagensatzung der Stadt Friedberg dazu führt, dass je WE nur 1 Parkplatz (also 180-194) Plus 10 % Besucherparkplätze erforderlich sind, erscheint sehr optimistisch, zumal auch Zahlen von 1,5 Fahrzeugen je WE in anderen Publikationen vertreten sind. Das würde allerdings das gesamte Verkehrsgutachten auf den Kopf stellen. Wir haben erhebliche Bedenken an der Parksituation, die sich aus dem Verkehrszuwachs des</p>	<p>Es sind zwei Parkdecks geplant. Eines (mit ca. 87 Stpl.) liegt im Nordosten des Quartiers an der Wiffertshauser Straße und wird von der Wiffertshauser Straße kommend über die neue öffentliche Verkehrsfläche im Quartier erschlossen. Ein weiteres (mit ca. 39 Stpl.) liegt in der Nähe der Singerstraße mittig zwischen den südlichen Wohnbauflächen und wird ebenfalls über die neue zentrale öffentliche Verkehrsfläche angefahren. Zusätzlich soll unter dem nordwestlichen Bauteil eine Tiefgarage mit ca. 55 Stpl. errichtet werden, welche über die neue Quartiersstraße von der Wiffertshauser Straße aus erschlossen wird. Im öffentlichen Straßenraum sind 20 Stellplätze geplant. Die Anzahl der Stellplätze orientiert sich an der neuen Friedberger Stellplatzsatzung, wird im Bebauungsplan jedoch eigens geregelt. Bei 150 WE und 181 Stellplätzen kommt man auf einen Stellplatzschlüssel von ca. 1,2. Zusätzlich kommen die 20 öffentlichen Stellplätze hinzu (s. B.5.2).</p> <p>Da die Tiefgarage sowie eine Quartiersgarage im Norden des Plangebiets liegen, ist also davon auszugehen, dass die Zu- und Ausfahrt über die Singerstraße gegenüber der Erschließung über die Wiffertshauser Straße deutlich untergeordnet bleibt.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Baugebietes ergibt. Auch der Bericht in der Friedberger Allgemeinen vom 08.04.2023, der auf die erheblichen Kosten der TG Stellplätze hinweist, zeigt die Problematik verstärkt auf. Die Vorstellung, dass dies zu verstärktem „Wild-parken“ in den angrenzenden Wohngebieten führt ist der Horror. Durch solche Fehler in den politischen Entscheidungen wird jeder Akzeptanzversuch sofort zunichte gemacht. Wir sind auch Steuerzahler und diese Kosten müssen von uns mitgetragen werden und dennoch ist die Beschaffung von ausreichend Parkplätzen für uns unabdingbar.</p>	
<p>B.5.4</p> <p>Sicherheitsbedenken:</p> <p>Allein aus der Statistik ergeben sich erhöhte Sicherheitsrisiken durch eine Mehrung an Einwohner, besonders in konzentrierter/beeengter Form. Auch die Erhöhung der Verkehrsbewegungen führt zu einem erhöhten Unfallrisiko, dies wird jedoch drastisch zunehmen, wenn ein Kampf um Parkplätze auf Grund planerischer Fehler oder falscher Sparsamkeit jeden Tag stattfinden muss. Besonders die Erreichbarkeit durch Sicherheitskräfte wie Notarzt, Feuerwehr, Polizei muss sichergestellt bleiben.</p> <p>Abschließend können wir nur sagen, es ist keiner von uns glücklich über die neue Situation, aber wenn uns die Chance zu einer Stellungnahme geboten wird, dann wollen wir diese auch nutzen. Wie Sie vielleicht auch erkannt haben sind wir durchaus bemüht konstruktiv zu sein. Dies ist auf Grund mangelnder Fachkenntnis oftmals nicht einfach, aber den Versuch ist es wert. Wir werden die Ergebnisse der Architektenausschreibung, die Beratung der Stadträte und die Aussagen des Bürgermeisters und des Landrats mit größtem Interesse verfolgen.</p>	<p>Im Zuge des fortschreitenden Bebauungsplanverfahrens wurde von gevas humberg & partner eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung im Februar 2025 (aktualisiert im Dezember 2025) vorgelegt.</p> <p>Die Ergebnisse der Untersuchung ergeben, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht verletzt werden.</p> <p>Für das Planungsgebiet ist von einer erzeugten Neuverkehrsmenge von 651 Kfz-Fahrten am Tag auszugehen. Im Hinblick darauf, dass das nördliche Planungsgebiet im Norden entlang der Wiffertshauser Straße erschlossen wird und sich hier eine Quartiersgarage als auch eine Tiefgarage befindet beläuft sich die Verkehrsverteilung hier auf 62,5 % Neuverkehr entlang der vom Planungsgebiet westlichen Wiffertshauser Straße und 25 % entlang der östlichen Wiffertshauser Straße. Ein erhöhtes Unfallrisiko wurde bei der Verkehrsuntersuchung nicht prognostiziert. Im kommenden Beteiligungsschritt werden jedoch u.a. die Polizei und die Abteilungen Tiefbau sowie Sicherheit und Ordnung beteiligt und können sich zu der Planung äußern.</p> <p>Für das Gesamtgebiet des Vinzenz-Pallotti-Areals ergibt sich bei 150 WE und 181 geplanten Stellplätzen ein mittlerer Stellplatzschlüssel von ca. 1,2 (plus 20 Besucherstellplätze). Die im Bebauungsplan festgesetzten nachzuweisenden Stellplätze orientieren sich an der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt. Dies ist, insbesondere auch in Hinblick auf den hohen Anteil an gefördertem Wohnraum im Geschosswohnungsbau, ein realistischer Wert, so dass nicht mit einer Erhöhung des Parkdrucks in den umliegenden Gebieten zu rechnen ist.</p> <p>Die Erreichbarkeit für eine Rettung ist gewährleistet. Ein Rettungskonzept ist Teil der Rahmenplanung. Der Bebauungsplan gewährleistet und sichert diese Rettung.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Unterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend dem Abwägungsvorschlag überarbeitet bzw. ergänzt. Darüber hinaus sind keine Änderungen erforderlich.	
B.6 Bürger 6 Stellungnahme vom 12.04.2024	
<p>B.6.1</p> <p>In o.g. Sache wird den Friedberger Bürgern im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB die Gelegenheit zur frühzeitigen Äußerung und Erörterung gegeben. Diese Möglichkeit möchten wir hiermit wahrnehmen. Zusätzlich unterstützen wir auch eine weitere Erörterung im Rahmen eines von der Nachbarschaft erstellten Anschreibens per Unterschrift. Dieses wurde ihnen unseres Wissens nach von [REDACTED] heute per email zugestellt.</p> <p>Mit dieser Stellungnahme ist kein Anerkenntnis zum Vorgehen der Stadt Friedberg hinsichtlich des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB verbunden. Wir sind vielmehr der Überzeugung, dass aufgrund der Dimension des geplanten Ausbaus, der völligen Veränderung der Nutzung des Quartiers östlich der Münchner Straße und aufgrund der Bedeutung für einer langfristige Entwicklung der Stadt Friedberg in östlicher Richtung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im geordneten Verfahren dringend erforderlich und rechtlich geboten wäre.</p> <p>Die Eilbedürftigkeit und den Verzicht auf ein geregeltes Verfahren halten wir angesichts der möglichen Folgeauswirkungen auch in finanzieller Hinsicht für die Stadt Friedberg und ihre Bürger für nicht zielführend und (ohne die Details zu kennen) sogar für schädlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Anschreiben der Nachbarschaft mit Unterschriftenliste wurde der Stadt am 12.04.2024 per Mail geschickt.</p> <p>Die Anwendung des § 13 a BauGB für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergibt sich u.a. aus der gegenwärtigen Einstufung des Gebiets als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“, da die Fläche an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist. Die Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche ist ein weiterer Aspekt, der die Anwendung des § 13 a BauGB nahelegt. Zudem wird trotz beschleunigten Verfahrens, eine zweifache Auslegung durchgeführt. Hierbei handelt es sich um die 1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB. Im weiteren Planungsprozess wird es eine weitere öffentliche Auslegung geben, gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4. Abs. 2 BauGB. Es besteht kein Grund zu der Annahme einer Eilbedürftigkeit.</p> <p>Die „Anpassung des Flächennutzungsplans“ bzw. eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist für diese Fläche nicht erforderlich, da der Gesetzgeber für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung eine „Anpassung“ im Zuge der Berichtigung vorsieht. Dies bedeutet, dass gem. § 13a BauGB ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn die in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird und ausgeschlossen ist, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet ist, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine zulässige Gesamtgrundfläche von ca. 10.000 qm festgesetzt. D.h. der Bebauungsplan kann im Rahmen des § 13a BauGB erstellt werden, ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Ausgleichsermittlung. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im Wege der Berichtigung angepasst werden. Es gilt jedoch für alle Bebauungspläne gem. § 2 Abs. 3 BauGB, dass bei der</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange, die für die Abwägung relevant sind, zu ermitteln und bewerten sind. Diese Belange werden ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.
<p>B.6.2</p> <p>Zudem halten wir die vom Landratsamt und Bürgermeister der Stadt Friedberg in einem Schreiben an die Anwohner vorgebrachte „Pflicht des Landkreises/der Kommune zum Sozialen Wohnungsbau gemäß Bayerischer Verfassung“ für nicht gegeben und dies ist auch in Fachkreisen hoch umstritten. Die verschiedenen Behörden des Landes haben die Pflicht den Sozialen Wohnungsbau zu fördern, aber nicht die Pflicht ihn mit Steuergeldern ihrer Bürger zu erstellen und zu betreiben. Die Risiken tragen wir Bürger mit unseren Steuergeldern, zudem werden durch die enge Verknüpfung der Interessenlage von Politik und Verwaltung demokratische Verfahren ausgehebelt.</p>	<p>Das Schreiben ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Der Stadtrat hat der Verwaltung die Aufgabe gegeben, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Ein Teil der dort entstehenden Wohnungen soll als geförderter Wohnraum entstehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens stehen der Öffentlichkeit die gesetzlich geregelten Möglichkeiten zur Abgabe von Stellungnahme zur Verfügung. Von einem Aushebeln demokratischer Verfahren kann hier keine Rede sein. Zudem folgt die Aufstellung des Bebauungsplanes den Ansprüchen gem. §1 Abs. 5 BauGB.</p> <p>Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>B.6.3</p> <p>In den bereitgestellten Unterlagen ist davon die Rede, dass hier die „Nachnutzung mit Wohnbauvorhaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“ entspräche, da westlich, südlich und östlich Wohngebiete vorhanden sind. Eine UVP-Pflicht würde ebenfalls voraussichtlich nicht bestehen. Dies ist aus unserer Sicht nicht zutreffend.</p>	<p>Zu B.6.3</p> <p>Gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird und ausgeschlossen ist, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet ist, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine zulässige Gesamtgrundfläche von ca. 10.000 qm festgesetzt. D.h. der Bebauungsplan kann im Rahmen des § 13a BauGB erstellt werden, ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Ausgleichsermittlung. Es gilt jedoch für alle Bebauungspläne gem. § 2 Abs. 3 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange, die für die Abwägung relevant sind, zu ermitteln und bewerten sind. Diese Belange werden ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p>
<p>B.6.4</p> <p>Wir haben keine grundsätzliche Einwendung gegen eine Wohnbebauung auf dem Grundstück. Jedoch sehen wir die Verdichtung des Areals in einer Dimension, wie sie die durch das Landratsamt in der Machbarkeitsstudie vorgestellt und vom Stadtrat der Stadt Friedberg akzeptiert wurde, als massiv schädlich für die</p>	<p>Zu B 6.4</p> <p>Die in der Zwischenzeit aufgestellte Rahmenplanung (Stand: Februar 2025) weicht von dem damaligen Entwurf der Machbarkeitsstudie deutlich ab. Der Entwurf fügt sich homogen in das städtebauliche Umfeld und die umliegende Bebauung ein.</p> <p>Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in einer von Bebauung geprägten Umgebung. Die Erschließung</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>geregelter Entwicklung der Stadt und des Umfeldes an. Eine entsprechende Umsetzung wird uns als Anwohner und Bürger Schaden zufügen.</p> <p>Folgende Punkte führen uns zu dieser Einschätzung</p> <p>1. Unterschätzung der wahren Verkehrsbelastung und fehlende Konzepte für die Verkehrswege und den ÖPNV.</p> <p>a. Die Prognose für die Verkehrsbelastung fußt auf der Verkehrszählung an einem einzigen Tag im Jahr 2023 und an einer in der Anzahl massiv beschränkten Messpunkten. Dies halten wir für völlig unzureichend und nicht repräsentativ.</p> <p>i. Wir empfehlen eine Verkehrszählung an mehreren repräsentativ ausgewählten Tagen und mehr Messpunkten (z.B. auch „Schleichwegen in verkehrsberuhigten Bereichen) und</p> <p>ii. insbesondere auch eine entsprechende Darstellung zu bestimmten Tageszeiten (Verkehrsspitzen am Morgen/Mittag/Nachmittag/Abend, Freitag Vormittag wegen Markt und auch Samstag Vormittag) zu berücksichtigen.</p> <p>b. Die Prognose basiert aus unserer Sicht auf einer unzureichenden Erwartung der Entwicklung des Individualverkehrs.</p> <p>i. Eine durchschnittliche Kfz-Dichte von 1 je Wohnung erscheint unrealistisch niedrig. Realistisch dürften sich langfristig wenigstens 1,5 Kfz je Wohnung einstellen. Hier sollten Vergleiche mit den Auswirkungen anderer Baumaßnahmen vorab erfolgen, da insbesondere auch fehlende Parkmöglichkeiten den Parkdruck auf andere Straßen, inklusive der Wiffertshauser Straße, erhöhen werden, was zu deutlichen Behinderungen im Verkehrsfluss führen dürfte und Problemen mit An-/Abfahrten von Müllabfuhr und Zulieferfahrzeugen (Post etc.). Die Auswirkung auf den Einmündungsbereich an der Münchner Straße und weiter in die Innenstadt sowie Richtung Nahnhof und in den heute verkehrsberuhigten Bereichen am Krankenhaus und in der Herrgottsruhstraße wird aus unserer Sicht nicht ansatzweise ausreichend berücksichtigt bzw. ignoriert. Mithin wird der Folgeinvestitionsbedarf durch die Stadt Friedberg aus unserer Sicht massiv unterschätzt bzw. ignoriert. Dies halten wir für ein</p>	<p>erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Straßen nördlich und südlich des Gebietes. Ein Großteil des motorisierten Individualverkehrs soll über die Wiffertshauser Straße angebunden werden. Innerhalb des Areals soll eine neue Straße als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt werden.</p> <p>Die bestehende Haltestelle Feichtmayrstraße (Richtung Friedberg Bahnhof bzw. Harthausen, Dasing, Aichach) liegt etwa 200m entfernt, die bestehende Haltestelle Pater-Franz-Reinisch-Straße (Richtung Friedberg West) liegt etwa 350m vom Quartier entfernt. Folglich ist das Planungsgebiet gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist. Der AVV wurde und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt, im Rahmen der 1. Auslegung ist dazu keine Stellungnahme eingegangen.</p> <p>Im Zuge des fortschreitenden Bebauungsplanverfahrens wurde von gevas humberg & partner eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung im Februar 2025 (aktualisiert im Dezember 2025) vorgelegt.</p> <p>In der aktualisierten Untersuchung wurden neben dem bereits untersuchten Knotenpunkt Wiffertshauser Straße/Geistbeckstraße ebenfalls der Verkehr an den Knotenpunkten Geistbeckstraße/Singerstraße, Münchner Straße/Wiffertshauser Straße sowie ein Querschnitt der Singerstraße (in Höhe des Parkplatzes ehemalige Vinzenz-Pallotti-Schule) erhoben.</p> <p>Das Ergebnis zeigt, dass die Knotenpunkte in direkter Nähe zum neuen Quartier in die Leistungsfähigkeitsstufe A einzuordnen sind und demnach keine Verkehrsbeeinträchtigungen darstellen. Für den Knotenpunkt Wiffertshauser Straße/Münchner Straße sind Maßnahmen zur Verbesserung erforderlich und sollen umgesetzt werden. Hierbei wird in der Verkehrsuntersuchung die Errichtung einer Lichtsignalanlage vorgeschlagen, welche die Leistungsfähigkeit steigern würde. Diese würde zudem die Querung der Straße an dieser Stelle verbessern.</p> <p>Zudem ist ein Stichtag zur Verkehrszählung ausreichend und in der Verkehrsplanung als Reverenz üblich. Dabei ist darauf zu achten, dass es sich um einen repräsentativen Werktag handelt und nicht um einen Feier-/ Feiertag. Der genannte Stichtag vom 10.10.2024 liegt zudem außerhalb von Schulferien und ist daher gem. Aussage vom Verkehrsgutachter geeignet.</p> <p>Für das Gesamtgebiet des Vinzenz-Pallotti-Areals ergibt sich bei 150 WE und 181 geplanten Stellplätzen ein mittlerer Stellplatzschlüssel von ca. 1,2 (plus 20 Besucherstellplätze). Die im Bebauungsplan</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>behördliches Versäumnis. Die Folgekosten müssen bei der Festlegung der Bebauung berücksichtigt werden.</p> <p>c. Die Prognose der Verkehrsentwicklung erscheint besonders ohne ein aktives Verkehrskonzept der Stadt Friedberge unzureichend.</p> <p>i. Es fehlen Konzepte für Entlastung der Menge des Individualverkehrs z.B. durch erhöhte Busfrequenz zum Bahnhof oder zur Straßenbahn.</p> <p>ii. Die erhöhte Frequentierung durch Fahrradfahrer und Fußgänger erfordert aus unserer Sicht den Bau eines individuellen Radwegs, oder zumindest abgegrenzter Fahrbereiche in die Stadt. Der gemeinsam genutzte Rad-/Fußweg ist bereits heute zu bestimmten Zeiten überlastet und für Fußgänger gefährlich (e-Bike-Fahrer, Lastenfahräder etc.). Gleichzeitig würde aber ein zusätzlich ausgewiesener Radweg auf der derzeitigen Fahrbahn den Kfz Verkehr weiter verlangsamen, was die Notwendigkeit einer sinnvollen Gesamtplanung zeigt.</p> <p>iii. Der Bürgermeister hat in der ersten Vorstellung der Machbarkeitsstudie eine 30er Zone auf der Wiffertshauser Strasse ab Ortseingang als „nicht erlaubt und nicht machbar“ bezeichnet. Dies ist aus unserer Sicht fehlender Wille aktiv über die Folgen der Bebauung und den Schutz der Bürger nachzudenken. Selbst in Großstädten wie Berlin/Hamburg werden ganze Straßenzüge mit hoher Bedeutung auf Tempo 30 verlangsamt, um Sicherheit zu gewährleisten und Lärm zu reduzieren. Grundsätzlich muss aus unserer Sicht eine 30er Straße ab Ortseingang von Wiffertshausen kommend angedacht werden, idealerweise mit Ampel am Überweg kurz hinter dem Ortseingang Friedberg, die bei Überschreitung der Höchstgeschwindigkeit auslöst. Auch der gesamte Rothenberg ist ab St. Angela-Kindergarten bereits heute als Zone 30 ausgewiesen, wird stark zur Durchfahrt frequentiert und weist</p>	<p>festgesetzten nachzuweisenden Stellplätze orientieren sich an der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt. Dies ist, insbesondere auch in Hinblick auf den hohen Anteil an gefördertem Wohnraum im Geschosswohnungsbau, ein realistischer Wert, so dass nicht mit einer Erhöhung des Parkdrucks in den umliegenden Gebieten zu rechnen ist.</p> <p>Zu c.</p> <p>Die Erstellung eines Verkehrskonzeptes ist nicht notwendig, da die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis einer sehr guten Verkehrsqualität an 3 von 4 Knotenpunkten kommt. Der Knotenpunkt K3 (Münchner Straße/Wiffertshauser Straße) wird mit QSV C und E im Planfall eingestuft. Daher sollen Verbesserungen vorgenommen werden.</p> <p>Zu i.</p> <p>Die nächstgelegene Bushaltestelle „Feichtmayrstraße“ ist ca. 200m vom geplanten neuen Quartier entfernt. Auf eine Erhöhung der Busfrequenz hat die Stadt Friedberg konkret keinen Einfluss. Der Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (AVV) wurde und wird im Bebauungsplanverfahren natürlich beteiligt.</p> <p>Zu ii.</p> <p>Entlang der Wiffertshauser Straße liegt ein bestehender Fußweg, der für die Benutzung durch Fahrräder freigegeben ist. In der Singerstraße bestehen beidseitig Gehwege.</p> <p>Die Wiffertshauser Straße wird im derzeit in Bearbeitung befindlichen Radverkehrskonzept betrachtet und mögliche Verbesserungsmaßnahmen geprüft.</p> <p>Zu iii.</p> <p>Der Wunsch der Einrichtung einer Tempo-30-Zone ist bekannt. Ob dies möglich ist, obliegt jedoch der Prüfung durch die zuständige Abteilung Sicherheit und</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
verkehrstechnischen keinen Unterschied zur Wiffertshauser Straße auf.	Ordnung. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
<p>B.6.5</p> <p>2. Fehlende oder nicht ausreichende Berücksichtigung der Belastung der weiteren Infrastruktur (Kanalisation, Wasserversorgung, Stromversorgung, Wärmekonzept)</p> <p>a. Die geplante Erhöhung der Bewohneranzahl in der angedachten Dimension verbunden mit der Versiegelung von Flächen wird aus unserer Sicht die aktuelle Dimensionierung der Infrastruktur überlasten. Ohne einen Ausbau (der aktuell nicht vorgesehen ist) wird es mit hoher Sicherheit zu Engpässen und zu möglichen Überlastungen der Kanalisation kommen. Ein entsprechendes Gutachten muss den Bedarf (oder Nichtbedarf) hierfür nachweisen und entsprechend langfristig angelegt sein.</p> <p>b. Ein Konzept für eine Beheizung (Thema „Klimaneutralität“) scheint bisher nicht vorgesehen. Was passiert, wenn wie von den Stadtwerken Augsburg angekündigt, das Gasnetz in 10 Jahren stillgelegt wird? Hier keine langfristige Planung zu erstellen, erscheint unverantwortlich und würde innerhalb der 10 Jahren absehbar zu massiven Nachbauten/Erneuerungen und enormen Folgekosten führen.</p>	<p>Zu a:</p> <p>Nach Auskunft der Stadtwerke Friedberg kann die bestehende Kanalisation das Schmutzwasser aufnehmen.</p> <p>Die erfolgten Baugrunduntersuchungen haben ergeben, dass die Versickerung nicht wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar ist. Zudem gab es vom Kanalbetreiber bereits auf Ebene der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rahmenplanung die Rückmeldung, dass künftig der bestehende Mischwasserkanal entlastet werden soll. Das anfallende Niederschlagswasser soll über das bestehende und ggf. anzupassende Trennsystem im Nordosten der Wiffertshauser Straße abgeleitet werden. Hierzu wird auf dem Planungsgebiet ein Regenrückhaltevolumen für ein bis zu 30-jährliches Regenereignis festgesetzt, um die einzuleitenden Wassermengen gedrosselt und begrenzt mit 10l/s abgeben zu können. Zur Bewertung des Anschlusses des Planungsgebiets (westlicher Teilbereich) an die bestehende Regenwasserkanalisation im Einzugsgebiet des RRB III (Wiffertshausen) mit diesem vorgegebenen gedrosselten Abfluss wurde ein Leistungsnachweis für die Regenrückhalteräume RRB I (Engelschalk-/Münchner Str. Ost) und RRB III (Wiffertshausen) (Dr. Ing. Pecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Dez. 2024) gem. Arbeitsblatt DWA-A 117 erstellt. Der Leistungsnachweis zum zu dem Ergebnis, dass das RRB III (Wiffertshausen) auch unter Berücksichtigung eines Anschlusses des westlichen Planungsgebiets ausreichend dimensioniert ist.</p> <p>Vor diesem Planungshintergrund wurde ein Entwässerungskonzept (Wipfler Plan, Stand Nov. 2025) entwickelt, bei dem sowohl technische als auch konzeptionelle Rahmenbedingungen berücksichtigt wurden. Entsprechend dieser Konzeption erfolgt die Festsetzung des gedrosselten Abflusses sowie der erforderlichen Retentionsvolumina in den Baugebieten. Darüber hinaus werden Flächen für die Ableitung und die Retention von Niederschlagswasser in der Planzeichnung festgesetzt. Damit kann sichergestellt werden, dass das auf dem Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser ohne negative Auswirkungen auf die</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	<p>Nachbarschaft sowie auf das gemeindliche Kanalnetz entwässert werden kann.</p> <p>Zu b:</p> <p>Laut der aktuellen Rahmenplanung soll die Bebauung auf dem Areal über eine eigenes Nahwärmenetz verfügen. Die Erzeugung soll in einer Heizzentrale über eine Pelletheizung sowie Flüssigerdgas (LNG) sichergestellt werden.</p>
<p>B.6.6</p> <p>3. Unzureichende Analyse der Auswirkung der Flächenversiegelung und des Hochwasserschutzes bei Starkregenereignisse (Bezugnahme auf „2024_050_Anlage_7_Baugrundgutachterliche_Stellungnahme_vom_28_08_2023“)</p> <p>a. Es gibt unseres Erachtens keine fundierten Berechnungen zur zukünftigen Hochwassergefahr durch Versiegelung oder eine hinreichende Abflussprognose hinsichtlich der Kanalisation. Die Untersuchungsergebnisse und Untergrundbeurteilung beziehen sich hauptsächlich auf Bodenklassen, Lagerungsdichte, Tragfähigkeit und hydrogeologische Verhältnisse. Für spezifische Informationen zur Hochwassergefahr müsste eine separate Untersuchung herangezogen werden.</p> <p>b. Aus unserer bisherigen 25-jährigen Wohn-Erfahrung um das Areal herum kann gesagt werden, dass das Gebiet heute hinreichend Wasser aufnehmen kann (auch wegen des Baumbestands). Es ist auch bei stärkstem Regen noch nie zu einer Wasserfluss Richtung Pater-Alfred-Maier Str. oder zur Wiffertshauser Strasse gekommen. Im Gutachten wird folgendes vorgebracht: „Grundsätzlich unterliegen die Grundwasserstände nicht unerheblichen jahreszeitlichen, klimabedingten wie auch anthropogen verursachten Schwankungen, so dass künftig durchaus auch höhere oder niedrigere Grundwasserspiegel möglich sind. Nähere Angaben zu den Schwankungsbreiten und Höchstständen liegen uns nicht vor und müssten bei Bedarf - z.B. durch die Errichtung und Beobachtung von Grundwassermesspegeln – noch erhoben werden“. Bei einer weitreichenden Bebauung mit Kellergeschossen und Flächenversiegelung darf wohl davon ausgegangen werden, dass es zu massiver Verschlechterung der Aufnahme von Wasser</p>	<p>Zu a: siehe Abwägung B.6.5 a: Es liegt ein Entwässerungskonzept vor, das diese Aspekte berücksichtigt. Die Ergebnisse aus dem Konzept sind in die Satzung, bestehend aus Planzeichnung textlichen Festsetzungen, und in die Begründung des Bebauungsplans eingeflossen. Das Entwässerungskonzept wird Anlage zum Bebauungsplan im nächsten Verfahrensschritt.</p> <p>Zu b:</p> <p>Die Entwässerung des neuen Quartiers wurde mit den Stadtwerken Friedberg vorabgestimmt. Im Rahmen der Bearbeitung wurde ein Entwässerungskonzept (Wipfler Plan, Stand Nov. 2025) entwickelt, bei dem sowohl technische als auch konzeptionelle Rahmenbedingungen berücksichtigt wurden.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer geschlossen werden, in dem u.a. das Thema Kosten und Kostenumlegung festgelegt werden sollen.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>auf der Fläche kommt. Dies wird die Hochwassergefahr bei Starkregenereignissen erhöhen. Die aktuelle Kanalisation erscheint nicht ausreichend dimensioniert und ertüchtigt, um entsprechende zusätzliche Mengen aufzunehmen. Eine entsprechende Planung und Investition durch die Stadt Friedberg scheint notwendig, was die Rentabilität in Frage stellen dürfte bzw. es müssen womöglich in der Folge die Erschließungskosten auf die Allgemeinheit oder sogar anderer Anlieger umgelegt werden. Hier will womöglich der Landrat eine entsprechende Kostenbeteiligung vermeiden.</p>	
<p>B.6.7</p> <p>4. Unzureichende Berücksichtigung der Auswirkung auf das Mikroklima (Hitzeentwicklung/Luftzufuhr etc.)</p> <p>a. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere im Bereich Philipp-Happacher-Weg aber zukünftig auch in der Pater-Alfred-Maier-Straße im Sommer eine einer erhöhten Wärme ausgesetzt werden wird, in ersterem Gebiet umso mehr, als sowohl im Westen, als auch im Norden bereits Baublöcke die Wind- und Luftzufuhr beeinträchtigen. Insgesamt müsste unseres Erachtens daher bei den geplanten massiven Baublöcken eine Prognose über die zukünftige Luftzufuhr erstellt werden, oder die Ausrichtung der Bebauung insbesondere die Luftzirkulation berücksichtigen.</p>	<p>Durch die Randlage des Planungsgebiets (östlicher Rand des Hauptortes der Kleinstadt Friedberg) und der dominierenden Windrichtung in der Region (tags west-südwestlich, nachts südwestlich-südöstlich) ist mit einer ausreichenden Durchlüftung des Planungsgebiets zu rechnen. Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan Abstände an den Rändern des Planungsgebiets, der Mitte (Erschließungsbereich) sowie in Ost-West-Richtung von großer Bebauung freigehalten. Es ist davon auszugehen, dass die dadurch entstehenden freien Schneisen innerhalb des Gebiet mit Luft durchströmt werden können.</p> <p>Der Stadt ist bewusst, dass sich durch eine Bebauung auf dem Areal der ehemaligen Schule die Versiegelung im Vergleich zum Bestand erhöht. Dazu wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen der Baugrenzen, der GR und der GRZ die Versiegelung insgesamt beschränkt, um z.B. ausreichend Platz für qualitätsvolle Grünflächen (zwischen den Gebäuden) zu erhalten. In Kombination mit der Festsetzung von Dachbegrünung (Quartiersgarage), von zu begrünenden Flächen und der hohen Anzahl an zu pflanzenden Bäumen wirkt dies einer Hitzeentwicklung entgegen.</p> <p>Mit dem geplanten oberflächigen Entwässerungssystem für Niederschlagswasser soll das Prinzip einer Schwammstadt verfolgt und dadurch eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht werden.</p>
<p>B.6.8</p> <p>5. Unzureichende Berücksichtigung der Umwelt (Tiere und Pflanzen)</p> <p>a. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird bisher abgelehnt, gleichzeitig wird alleine in der Politik und in der Bevölkerung aber über lebenswerte Städte gesprochen. Um Lebensqualität und ein Nebeneinander von</p>	<p>Die Planung wurde gegenüber der in der Öffentlichkeit vorgestellten Planung deutlich verändert. Dabei wurde sowohl darauf geachtet, dass Abstandsflächen, insbesondere zur Nachbarbebauung, eingehalten und qualitativ hochwertige Freiräume geschaffen werden. Dazu zählt auch, so viel wie möglich des vorhandenen Baumbestands zu erhalten oder durch hochwertige Neupflanzung eine dauerhafte und</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Menschen und Natur zu sichern, bedarf es einer geringeren Baudichte und Aussen-Freiräumen mit Schatten-/Erholungsbereichen für die Bewohner, sowie ausreichend Bäumen und Pflanzen für die Kleintierwelt und Vögel. Die Baudichte ist in der bisherigen Ausplanung aus unserer Sicht hierfür viel zu hoch.</p>	<p>freiraumplanerische sinnvolle Durchgrünung des Planungsgebiets zu erreichen.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes und hier insbesondere des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen von artenschutzrechtlichen Kartierungen berücksichtigt. Die Ergebnisse der Kartierungen fließen in die Begründung zum Bebauungsplan ein. Evtl. erforderliche Maßnahmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden, werden im Rahmen der Satzung bzw. des städtebaulichen Vertrags gesichert.</p>
<p>B.6.9</p> <p>6. Unklare Zielgruppe</p> <p>a. Im Wesentlichen wurde bei der Vorstellung des Konzeptes immer wieder allgemein von „Sozialem Wohnungsbau“ gesprochen. Um keinen sozialen Brennpunkt zu generieren, erscheint dringend angeraten, eine verträgliche und gesunde Mischung bei den Wohnungen (wie Senioren/Junioren Konzept, unterschiedliche Größen der Wohnungen etc.) zu berücksichtigen. Da die Stadt Friedberg offenbar nur ein Recht auf die Belegung von 20% der Wohnungen hat, sind wir als Bürger den langfristigen Festlegungen durch die Leitung einer Landkreis-Behörde ausgeliefert. Dies ist in jeder Hinsicht unerträglich, da die demokratischen Verfahren ausgehebelt werden. Insbesondere aber hat die Stadt Friedberg und ihre Bürger ein Filetgrundstück von hohem wirtschaftlichen Potenzial (Mieten und Steuerzahlungen) verloren und wird nur Kosten ernten.</p>	<p>Ein Teil des Wohnraums auf dem Areal soll als geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden. Der Rest soll frei finanziert werden und dem Mietmarkt zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.</p> <p>Demokratische Verfahren werden keinesfalls ausgehebelt. Die Bürger haben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Möglichkeiten Stellungnahmen abzugeben. Allerdings hat die Nachbarschaft nach wie vor keinen Anspruch auf Mitbestimmung der neuen Bewohner eines Grundstückes.</p> <p>Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>B.6.10</p> <p>7. Lärmschutz:</p> <p>a. In den zur Verfügung gestellten Unterlagen wird eine Erhöhung des Lärms prognostiziert, aber nur Lärmschutz für das Bebauungsgebiet angedacht. Es ist aus unserer Sicht zu prüfen, wie durch Verlangsamung des Verkehrs, Flüsterasphalt oder sonstige Maßnahmen auch im Bereich der Wiffertshauser Straße in östlicher Richtung ab Baugebiet der Lärmschutz sichergestellt werden kann.</p> <p>b. Wir gehen heute davon aus, dass ohne Maßnahmen die zulässigen Werte deutlich überschritten werden und die Stadt in Zukunft nachbessern muss, was die Gesamtkosten für die Stadt nachträglich deutlich erhöhen wird.</p>	<p>Ebenfalls im Zuge des fortschreitenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine aktualisierte Schalltechnische Untersuchung im Dezember 2025 von Möhler + Partner Ingenieure durchgeführt. Diese wird als weitere Grundlage für das Bauleitplanverfahren herangezogen. Diese zeigt, dass nicht von einer „immensen Lärmbelästigung“ auszugehen ist. Es ist zwar mit einer Verkehrszunahme an den umliegend verlaufenen Straßen zu rechnen, u.a. an der Wiffertshauser Straße, allerdings hat die Untersuchung gezeigt, dass es an keinen Immissionsorten im Einwirkungsbereich zur Erhöhung der Beurteilungspegel um gerundet 3 dB (A) gegenüber dem Prognose Nullfall 2040 bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) kommt. Folglich wird die Verkehrszunahme als zumutbar bewertet und es</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	<p>werden keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen benötigt.</p> <p>Insbesondere aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Reduzierung der Geschwindigkeit der Wiffertshauer Straße auf Tempo 30 km/h oder die Verwendung eines lärmindernden Fahrbahnbelags werden nicht empfohlen, da diese in Anbetracht der geringen Anzahl von Betroffenen nicht verhältnismäßig scheinen.</p>
<p>B.6.11</p> <p>8. Finanzen</p> <p>Wir sehen ein massives Ungleichgewicht zwischen den finanziellen Interessen des Landratsamtes und den Belastungen, die durch die Maßnahme auf die Stadt Friedberg und ihre Bürger zukommen wird.</p> <p>b. Die Stadt Friedberg hat letztlich keinen absehbaren wirtschaftlichen Nutzen durch die geplante Maßnahme und wird durch das absehbare (aber bisher nicht ausreichend geplante) Erschließen im Bereich Straßen und Infrastruktur außerhalb des Baugebiets über Gebühr belastet werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird aufgestellt, da er aus Sicht der Stadt Friedberg erforderlich ist um dringend benötigten Wohnraum auch im Geschößwohnungsbau zu schaffen. Bis zum Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem u.a. auch die Kostentragung geregelt wird.</p> <p>Die Kostentragung ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>B.6.12</p> <p>9. Darstellung der baulichen Dimensionen</p> <p>a. Wie in der Schweiz üblich, regen wir vor Entscheidung über die Bebauung und der Bebauungsplan dringend das Aufstellen eines Umrissgerüsts mit Höhen für die Alternativen an.</p> <p>b. Hierdurch kann für die unterschiedlichen Alternativen im Planungswettbewerb besser die reale Größenordnung der Bauten ermessen werden</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung auch ohne das Aufstellen eines Umrissgerüsts hinreichend geprüft werden kann.</p> <p>Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Unterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend dem Abwägungsvorschlag überarbeitet bzw. ergänzt. Darüber hinaus sind keine Änderungen erforderlich.</p>	
<p>B.7</p> <p>Bürger 7</p> <p>Stellungnahme vom 22.02.2020</p>	
<p>B.7.1</p> <p>Das Grundstück der Vinzenz-Pallotti-Schule wurde verkauft und wird Baugrund für Wohnzwecke.</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine aktuelle Baumbewertung durchgeführt. Die angesprochenen Bäume (Hainbuchen) werden als vital und erhaltenswert eingestuft (siehe Begründung Kap. 3.4). Entsprechend wurde bei der Weiterentwicklung</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Im nord-östlichen Teil des Grundstücks stehen einige wunderschöne, alte Bäume und es wäre ewig schade, wenn sie gefällt werden würden.</p> <p>Die Bäume sind Lebewesen, sie sind wertvoll und bieten vielen Tieren eine Lebensgrundlage und sie sind deshalb besonders schützenswert.</p> <p>Ich bitte Sie, Ihre Baupläne unbedingt so zu gestalten, dass die Bäume aus Umweltschutzgründen stehen bleiben können</p>	<p>der städtebaulichen Planungen darauf geachtet, dass diese Bäume erhalten werden können. In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind sie als zu erhalten festgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus wurden die Hainbuchen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierungen auf ihr Potenzial als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse überprüft.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Unterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend dem Abwägungsvorschlag überarbeitet bzw. ergänzt.</p>	
<p>B.8</p> <p>Bürger 8</p> <p>Stellungnahme vom 29.10.2023</p>	
<p>B.8.1</p> <p>Das Grundstück der Vinzenz-Pallotti-Schule wurde verkauft und wird Baugrund für Wohnzwecke.</p> <p>Wir bitten Sie in diesem Zusammenhang an die Generation der Baby-Boomers zu denken. Sie sind zahlenmäßig die stärkste Generation und werden langsam alt.</p> <p>Deshalb: Bitte planen Sie auf dem Grundstück ein großes betreutes Wohnen, ein Altenheim, ein Pflegeheim und vielleicht auch ein Hospiz.</p> <p>Wo sollen denn die riesige Menge der Baby-Boomer in den nächsten Jahren hin, wenn sie nicht mehr alleine leben können? Und jeder alte Mensch, der in ein betreutes Wohnen oder in Altersheim zieht, setzt sich viel kleiner, auch so kommt Wohnraum auf den Markt.</p>	<p>Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets beinhaltet die Möglichkeit sozialer Nutzungen, wie z.B. betreutes Wohnen, etc., sofern ein entsprechender Bedarf besteht.</p> <p>Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es jedoch primär, die Deckung des allgemeinen Wohnraumbedarfs sicherzustellen. Inwieweit der Bedarf an altersgerechten Wohnformen abgedeckt werden kann, ist auf gesamtstädtischer Ebene betrachten und ggf. im Laufe der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen.</p> <p>Barrierefreies Wohnen ist im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften geplant bzw. wirtschaftlich abbildbar. Genaueres kann hierzu zum aktuellen Zeitpunkt nicht gesagt werden.</p> <p>Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>	
<p>B.9</p> <p>Bürger 9</p> <p>Stellungnahme vom 30.09.2023</p>	
<p>B.9.1</p> <p>am Abend des 20.09.2023 haben die Unterzeichner an der oben genannten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das 2023 vorgestellte Konzept wurde zwischenzeitlich überarbeitet und weiterentwickelt, die</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Informationsveranstaltung zu möglichen Entwicklungen für die Bebauung des ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Areals (im Folgenden: Areal) teilgenommen.</p> <p>Dort wurde uns ausführlich eine Machbarkeitsstudie vorgestellt, die uns erschreckt und maßlos enttäuscht hat und die man nur als Affront für uns Nachbarn werten kann.</p> <p>Diese Studie sieht eine so umfassende Verdichtung des Areals von rd. 23.000 qm mit ausschließlich Geschosswohnungsbau (zwei- bzw. dreistöckig plus Dachgeschoss), dass dort bis zu 600 Mieter wohnen würden. Zudem gibt es noch Überlegungen, auf diesem Areal eine 4 geschossige Parkgarage zu errichten.</p> <p>Diese uns vorgestellte Machbarkeitsstudie ist aus folgenden Gründen rechtlich nicht zulässig:</p> <p>Für die Entwicklung dieses riesigen Areals, das größte Neubaugebiet der Stadt Friedberg in den vergangenen Jahrzehnten, bedarf es nämlich eines neuen, „wirksamen“ Flächennutzungsplans (im Folgenden: FNP).</p> <p>Dies hat bereits das Baureferat der Stadt Friedberg mit seiner Beschlussvorlage vom 08.12.2022 gefordert. Dort begründet es seine Meinung wie folgt, wir zitieren:</p> <p>„Im FNP ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB, sog. Entwicklungsgebot). Auch der längst für eine Überarbeitung anstehende FNP der Stadt aus dem Jahre 1989 bestätigt die Überfälligkeit der ganzheitlichen Betrachtung der Stadtentwicklung.</p> <p>Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Der FNP muss somit ein Plan sein, der die absehbare zukünftige städtebauliche Entwicklung darzustellen hat. Dabei wird gemeinhin von einem Zeithorizont der nächsten 15 Jahre ausgegangen. Aktuelle FNPe müssen dementsprechend für diese Ausweisung neuer Bauflächen normalerweise nicht geändert werden, da sie diese Flächenentwicklungen bereits vorwegnehmen. Seit Aufstellung im Jahr 1989 wurde der FNP Friedberg mehr als 50 Mal geändert, eben, weil die entsprechenden Flächenentwicklungen, die er eigentlich</p>	<p>städtebaulichen Kennzahlen, Gebädekubaturen und -volumen weichen von der damaligen Machbarkeitsstudie ab. Siehe dazu auch die Ausführungen unter B.2.7.</p> <p>Es ist richtig, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen. Das Planungsgebiet liegt zwischen zwei bewohnten Wohngebieten, die gem. FNP als Wohnbaufläche dargestellt sind. Damit entspricht die beabsichtigte Wohnnutzung der bestehenden Nutzung in unmittelbarer Umgebung und fügt sich in die im FNP dargestellte Entwicklungsabsicht für dieses Gebiet ein. Durch das Vorhaben wird somit lediglich eine punktuelle Anpassung des FNPs erforderlich, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Berichtigung des FNPs gem. §13 a BauGB) erfolgt. Für weitere Informationen zum Verfahren wird auf die Ausführungen unter B.4.1 verwiesen.</p> <p>Darüber hinaus wird erneut betont, dass die gesetzlichen Verfahrensschritte (inkl. der Beteiligungen) vollumfänglich durchgeführt werden und damit alle Meinungen und Anregungen zum geplanten Vorhaben in Form von Stellungnahmen eingeholt und im Rahmen der Abwägung behandelt werden.</p> <p>Das Thema der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>vorwegnehmen sollte, nicht dargestellt waren. Aufgrund der mangelnden Zukunftsaussagen wird der FNP als Grundlage für die Ausweisung neuer Baugebiete seitens der Fachbehörden leider nicht mehr akzeptiert. So mahnte die Regierung von Schwaben mit Schreiben vom 17.11.2021 dringend eine Neuauflistung des FNPs an, da der veraltete FNP insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz und bezüglich der nachhaltigen Stadtentwicklung nicht mehr den Anforderungen entspricht. Für die sachgerechte Abwägung diesbezüglicher Stellungnahmen wird es somit zunehmend schwierig, eine plausible Rechtfertigung zu finden. Im Endeffekt wird perspektivisch die Neuausweisung von Bauflächen ohne neuen FNP nur noch in Ausnahmefällen möglich sein."</p> <p>Soweit die Stellungnahme der zuständigen Baubehörde der Stadt Friedberg!</p> <p>Der § 13a BauGB kann für dieses riesige geplante Bauvorhaben keine Abhilfe schaffen, weil dann das gesetzlich vorgeschriebene Entwicklungsgebot gemäß § 5 Abs.1 BauGB umgangen würde.</p>	
<p>B 9.2</p> <p>Zudem ist die vorgestellte Machbarkeitsstudie gemäß § 34 BauGB - das Areal wird im Osten, Süden und Westen von einer Einfamilienbebauung eingerahmt - nicht zulässig!</p> <p>Die vorgestellten Geschosswohnblöcke fügen sich nämlich mitnichten in die Eigenart der näheren Bebauung ein. Zudem sind, damit verbunden, Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt und das Ortsbild massiv beeinträchtigt!</p> <p>Die angrenzende Bebauung im Osten des Areals besteht ausschließlich aus Einfamilienhäusern mit einem Erdgeschoss und einem abgechrägten 1. Stock plus Dachgeschoss. Der Bebauungsplan für die Pater-Alfred-Maier Straße verlangte von uns allen eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 und gab zudem für den 1. Stock incl. Dachgeschoss eine Dachneigung von 42 - 48 % vor, auch die maximale Kniestockhöhe, 1 Meter, war vorgegeben, damit sich unsere zukünftigen Einfamilienhäuser in das Stadtbild der angrenzenden Bebauung einfügen. Die Bebauung im Süden wie im Westen weist ebenfalls lediglich 2 Geschosse</p>	<p>Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nicht nach § 34 BauGB, da der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt wird. Grundlage des Bebauungsplans ist eine Rahmenplanung aus dem Jahr 2025, die parallel weiterentwickelt wurde und sich inzwischen deutlich von der ausgelegten Machbarkeitsstudie unterscheidet. Im Rahmen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten und damit gewährleistet werden können. Dazu zählt auch die Einhaltung von sozialen Abständen zu benachbarten Grundstücken sowie Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Höhenentwicklung, Bauvolumen, etc.), um die Integration in das bestehende Ortsbild sicherzustellen.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>nämlich Erdgeschoss und 1. Stock plus abge-schrägtes Dachgeschoss auf und besteht aus-schließlich aus Reihen- und Einfamilienhäusern. Dass die mit der Machbarkeitsstudie vorge-stellte „Monsterbebauung“ sich somit nicht in die vorhandene Bebauung einfügt und das Ortsbild erheblich beeinträchtigt, ist mehr als offensichtlich.</p>	
<p>B 9.3</p> <p>Weiterhin sind durch diese gemäß Machbar-keitsstudie vorgestellte „Monsterbebauung“ die Anforderungen an gesunde Wohnverhält-nisse verletzt.</p> <p>Bei einem neuen Lebensraum für rd. 600 Mieter würden nämlich die Immissionen so massiv stei-gen, dass alle Nachbarn im Osten, Süden und Norden erheblich beeinträchtigt wären. So würde der Verkehr so drastisch zunehmen, dass sogar der Bürgermeister einräumen musste, dass hierfür derzeit noch keine tragba-ren Lösungen absehbar sind (insbesondere die Kreuzung Wiffertshauser Straße zur Münchner Straße ist hier zu hervorzuheben). Mit dem er-höhten Verkehrsaufkommen geht natürlich eine drastische Lärmpegelerhöhung einher, die die aktuell bestehende Lärmsituation deut-lich verschärfen würde. All dies zeigt, dass diese Machbarkeitsstudie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse verletzen würde.</p> <p>Wir Nachbarn fühlen uns mit dieser „Unmach-barkeitsstudie“ brüskiert und möchten unseren Unmut mit diesem Schreiben deutlich zum Aus-druck bringen!</p> <p>Sollten der Landkreis und die Stadt Friedberg nicht erhebliche Abstriche an ihrer vorgestell-ten Machbarkeitsstudie vornehmen, sehen wir uns leider gezwungen, die Gerichte in An-spruch zu nehmen und Recht sprechen zu las-sen!</p> <p>Sollten uns vernünftige und akzeptable Neu-planungen der Stadt Friedberg und des Land-kreises vorgestellt werden, stehen wir natürlich jederzeit gerne für Gespräche zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Zwischenzeit wurde die im 1. Verfahren ausge-legte Machbarkeitsstudie überarbeitet und weiterent-wickelt. Hierzu wird auf die Ausführungen unter B.2.5 verwiesen.</p> <p>Gem. der vorliegenden Planung sind 150 WE geplant, es wird derzeit von ca. 450 neuen Anwohnerinnen und Anwohnern ausgegangen. Im Rahmen des Verkehrs-gutachten wurden die voraussichtlichen Auswirkun-gen auf den Verkehr untersucht, die Ergebnisse wur-den in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Dar-über hinaus wurde im Rahmen einer schalltechni-schen Untersuchung die Auswirkungen zum Thema Lärm untersucht und die Ergebnisse in die Planung ein-gearbeitet. Für weitere Ausführungen zum Thema Ver-kehrsgutachten wird auf B.1.2 und zum Thema Lärm auf B. 2.3 verwiesen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Unterlagen des Bebauungsplans wurden entspre-chend dem Abwägungsvorschlag überarbeitet bzw. ergänzt. Darüber hinaus sind keine Änderungen erforderlich.</p>	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
B.10 Bürger 10 Stellungnahme vom 30.08.2023	
<p>B 10.1</p> <p>Das Schulareal der Vinzenz-Pallotti-Schule beträgt rd. 23.000qm und ist damit für den kleinen Stadtbereich in Friedberg eine riesige Fläche, vielleicht die größte Fläche, die jemals in Friedberg bebaut wurde.</p> <p>Für dieses riesige Gebiet ist eine Einbettungen in eine strategische Stadtentwicklung dringend notwendig. Deshalb ist auch der bestehende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989 dringend an die aktuellen Erfordernisse wie Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Verkehrsentwicklung, Wohnraumbedarfsplanung, nachhaltige Stadtentwicklung usw. anzupassen und deshalb neu aufzustellen. Dies erkannte auch die Stadt Friedberg. Deshalb forderte das Baureferat am 08.12.22 den Stadt- und Entwicklungsausschuss dringend dazu auf, einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Thema der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens. Zum Thema der Integration und dem Umgang mit dem bestehenden Flächennutzungsplan wird auf die Ausführungen unter B.9.1 verwiesen.</p> <p>Eine Änderung der Unterlagen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
<p>B 10.2</p> <p>Auch § 13 a Abs. 1 Nr.2 BauGB, sollte er zur Anwendung kommen, enthält umfangreiche Voraussetzungen gemäß Anlage 2 zum BauGB, insbesondere eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Da schon allein die Verkehrsauswirkungen auf die Wiffertshauser und die Münchner Straße erheblich wären, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs.1 Nr.2 wohl kaum gegeben.</p>	<p>Zum Thema der Anwendung des § 13a BauGB wird auf die Ausführungen unter B.4.1 verwiesen.</p> <p>Die Anwendung des § 13 a BauGB für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergibt sich primär aus der gegenwärtigen Einstufung des Gebiets als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“, da die Fläche an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist. Die Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche ist ein weiterer Aspekt, der die Anwendung des § 13 a BauGB nahelegt. Aufgrund der Lage des Gebiets (siehe oben) könnte die Aufstellung des Bebauungsplans jedoch selbst dann nach § 13 a BauGB erfolgen, wenn das Vinzenz-Pallotti-Areal noch gänzlich unbebaut wäre.</p> <p>Gem. § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird und ausgeschlossen ist, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet ist, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine zulässige</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	<p>Gesamtgrundfläche von ca. 10.000 qm festgesetzt. D.h. der Bebauungsplan kann im Rahmen des § 13a BauGB erstellt werden, ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Ausgleichsermittlung. Es gilt jedoch für alle Bebauungspläne gem. § 2 Abs. 3 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange, die für die Abwägung relevant sind, zu ermitteln und bewerten sind. Diese Belange werden ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p>
<p>B 10.3</p> <p>Die wichtige Frage der nachhaltigen Stadtentwicklung muss dringend vor der Bebauung des riesigen Pallotti Areals beantwortet werden.</p> <p>Wo will die Stadt Friedberg hin, was wird gebraucht, wie kann die nachhaltige Stadtentwicklung klimabewusst gestaltet werden, was braucht man an Wohnraum (gefördert und nicht gefördert), was ist verträglich? All das sind Fragen, die im Vorfeld dringend geklärt werden müssen.</p>	<p>In die vorliegende Bauleitplanung sind auch strategische Planungsüberlegungen eingeflossen. Die Stadt hält die Planung für erforderlich, eben weil bezogen auf das Stadtgebiet Wohnraumschaffung eine hohe städtebauliche Priorität erfahren muss. Grundlage für die aktuelle Aufstellung des Bebauungsplans ist der wirksame FNP, der im Rahmen der Berichtigung angepasst wird.</p> <p>Im Bebauungsplan wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass das Vorhaben klimabewusst realisiert wird.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Unterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend dem Abwägungsvorschlag überarbeitet bzw. ergänzt. Darüber hinaus sind keine Änderungen erforderlich.</p>	
<p>B.11</p> <p>Bürger 11</p> <p>Stellungnahme vom 09.07.2024</p>	
<p>B 11.1</p> <p>Seit ein paar Tagen sind die angepassten Unterlagen der Planungsbüros, die die Grundlage für den von Ihnen in dieser und nächster Woche zu beschließenden Rahmenplan sind, auf den Seiten der Homepage der Stadt Friedberg einsehbar. Da in der Kürze der Zeit eine von den betroffenen Nachbarn abgestimmte Stellungnahme nicht möglich ist, formulieren nur die von der deutlichen Vergrößerung der nördlichen Quartiersgarage direkt betroffenen Nachbarn, [REDACTED] und [REDACTED], folgende Bitten:</p> <p>Die Längsseite der an unseren Grundstücken angrenzenden, neu geplanten, nördlichen Quartiersgarage beträgt 36 Meter. Das ist beachtlich, weil es sich hier dem Grunde nach um eine sehr lange Wand ohne Baulücken</p>	<p>Der Bauraum der nördlichen Quartiersgarage (WA1.1) wurde bewusst so angeordnet, dass die 3 der 4 Bestandsbäume erhalten werden können und gleichzeitig ein Abstand von ca. 14 m zu den östlichen Grundstücksgrenzen eingehalten wird. Damit wird der Sozialabstand zu den unmittelbaren Nachbarn gewahrt. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der Fassade der Quartiersgarage Sträucher zu pflanzen sind.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>direkt vor unseren Grundstücken handelt und eine so große oberirdische Parkgarage inmitten eines reinen Wohngebietes untypisch ist. Dies sieht auch das Baureferat der Stadt Friedberg in seiner aktuellen Beschlussvorlage skeptisch. Die ursprünglich an unserer Grundstücksgrenze vorgesehenen Reihenhäuser sind dieser Vergrößerung der Parkgarage zum Opfer gefallen. Wir bitten Sie, zumindest auf ausreichenden Abstand zu unseren Grundstücksgrenzen zu achten und das an unserer Grundstücksgrenze bestehende Biotop aus vier wunderschönen, alten Bäumen unbedingt zu erhalten! Gemäß meinem Telefonat mit [REDACTED] am vergangenen Donnerstag ist ein Abstand gemäß aktueller Planunterlagen zwischen 14 und 16 Metern zu unseren jeweiligen Grundstücksgrenzen vorgesehen. Bitte unterschreiten Sie diesen Abstand, auch den Bäumen zu Liebe, nicht!</p>	
<p>B 11.2</p> <p>Im Übrigen gehen wir davon aus, dass alle Außenwände der beiden Quartiersgaragen ringsum geschlossen sind, um die Lärmbelästigung aller Anwohner so gering wie möglich zu halten. In einem reinen Wohngebiet wäre eine offene Garagenbauweise, wie man sie in reinen Gewerbegebieten sehen kann, untragbar!</p>	<p>Gem. aktuellem Stand der Planung ist beabsichtigt, die Quartiersgaragen bzw. deren Außenwände zu mindestens 2/3 zu schließen. Die gutachterliche Untersuchung zum Thema Lärm (Schallgutachten) hat ergeben, dass dadurch keine Überschreitungen der Orientierungswerte bei den bestehenden Nachbargebäuden auftreten.</p>
<p>B 11.3</p> <p>Bezüglich der nördlichen Quartiersgarage haben wir noch zwei Fragen:</p> <p>Warum ist die Bodenplatte nicht auf einem einheitlichen Niveau? So könnte die Höhe zu unseren Grundstücken reduziert werden.</p>	<p>Die Einplanung von Splitleveln ermöglichen teilweise Tieferlegung des Gebäudes. Mit dem Ebenenversprung können die dadurch kürzeren Auffahrtrampen im System der Stellplatzanordnung integriert werden</p>
<p>B 11.4</p> <p>Warum ist der unseren Grundstücken zugewandte östliche Teil der Quartiersgarage höher als der westliche Teil?</p>	<p>Auf der Westseite sind im UG u.a. Zisternen und Technik vorgesehen. Die Geometrie der Fahrrampen bedingt, dass die Ostseite im jetzigen Planungsstadium ein Halbgeschoss höher ist. Die Westseite hat jedoch Erweiterungsoption um ein Geschoss und wäre dann die höhere.</p>
<p>B 11.5</p> <p>Bitte achten Sie bei allen Ihren Entscheidungen vor allem auch auf eine gute Regenwasserentsorgung und berücksichtigen Sie bitte das Thema Grundwasser angemessen, damit wir hier nicht bei zukünftigen Starkregenereignissen unter Wasser „stehen“, wie große Teile</p>	<p>Die erfolgten Baugrunduntersuchungen haben ergeben, dass die Versickerung nicht wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar ist. Zudem gab es vom Kanalbetreiber bereits auf Ebene der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rahmenplanung die Rückmeldung, dass künftig der bestehende Mischwasserkanal entlastet werden soll. Das anfallende Niederschlagswasser soll</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>von Kissing und Friedberg vor einigen Wochen.</p>	<p>größtenteils über das bestehende und ggf. anzupassende Trennsystem im Nordosten der Wiffertshauser Straße abgeleitet werden. Hierzu wird auf dem Planungsgebiet ein Regenrückhaltevolumen für ein bis zu 30-jährliches Regenereignis festgesetzt, um die einzuleitenden Wassermengen gedrosselt und begrenzt mit 10l/s abgeben zu können. Zur Bewertung des Anschlusses des Planungsgebiets (westlicher Teilbereich) an die bestehende Regenwasserkanalisation im Einzugsgebiet des RRB III (Wiffertshausen) mit diesem vorgegebenen gedrosselten Abfluss wurde ein Leistungsnachweis für die Regenrückhalteräume RRB I (Engelschalk-/Münchner Str. Ost) und RRB III (Wiffertshausen) (Dr. Ing. Pecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Dez. 2024) gem. Arbeitsblatt DWA-A 117 erstellt. Der Leistungsnachweis zum zu dem Ergebnis, dass das RRB III (Wiffertshausen) auch unter Berücksichtigung eines Anschlusses des westlichen Planungsgebiets ausreichend dimensioniert ist.</p> <p>Vor diesem Planungshintergrund wurde ein Entwässerungskonzept (Wipfler Plan, Stand Nov. 2025) entwickelt, bei dem sowohl technische als auch konzeptionelle Rahmenbedingungen berücksichtigt wurden. Entsprechend dieser Konzeption erfolgt die Festsetzung des gedrosselten Abflusses sowie der erforderlichen Retentionsvolumina in den Baugebieten. Darüber hinaus werden Flächen für die Ableitung und die Retention von Niederschlagswasser in der Planzeichnung festgesetzt.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Unterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend dem Abwägungsvorschlag überarbeitet bzw. ergänzt. Darüber hinaus sind keine Änderungen erforderlich.</p>	
<p>B.12</p> <p>Bürger 12</p> <p>Stellungnahme vom 03.07.2024</p>	
<p>B 12.1</p> <p>In den Unterlagen zur Stadtratssitzung am 11.07. kann ich nicht erkennen, dass Unterlagen zur Bürgerbeteiligung berücksichtigt sind, auch wenn behauptet wird, die Wünsche der Bürgerversammlung sei berücksichtigt worden.</p> <p>Diese Planung ist die maximale Kampfansage der Stadtverwaltung und Planungsverantwortlichen bei Landkreis und Stadt an die östlichen Nachbarschaft und kann vermutlich nur mit massivem Widerstand beantwortet werden!</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anzahl der Wohneinheiten wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt bzw. geregelt.</p> <p>Es ist richtig, dass durch die fortgeschrittene und weiterentwickelte Planung im Gebiet ca. 150 WE entstehen werden.</p> <p>Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange wird die vorgesehene und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte städtebauliche Dichte als vertretbar erachtet um das Ziel der Schaffung ausreichender und bezahlbarer Wohnangebote erfüllen zu können. Ähnliche bauliche Dichten sind in westlicher</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Begründung:</p> <p>ZITAT aus den Unterlagen</p> <p>"Die Anregungen des Preisgerichts wurden neben weiteren Einwänden aus der Bürgerinformationsveranstaltung mit den beauftragten Büros besprochen. Insbesondere folgende Änderungen wurden in den Rahmenplan (s. Anlage 2+3) im Vergleich zum Wettbewerbsplan (s. Anlage 1) eingearbeitet:</p> <p>150 Wohneinheiten (132 Wohnungen, 18 Reihenhäuser), statt 143 Wohneinheiten.</p> <p>--> also Erweiterung zum in der Bürgerveranstaltung dargestellten Vorschlag.</p>	<p>Richtung in naher Umgebung zum Planungsgebiet bereits vorhanden.</p>
<p>B 12.2</p> <p>Quartiersgaragen/Tiefgaragen: Verkleinerung und somit abrücken der südlichen Quartiersgarage von der Singerstr.; Vergrößerung der nördlichen Quartiersgarage;</p> <p>Tiefgarage im Norden erweitert, sodass jedes Mehrfamilienhaus im Bauabschnitt 4 einen Zugang zur TG erhält. Für die nördliche Quartiersgarage wurde eine potentielle Aufstockung mitgedacht, die bei Bedarf umgesetzt werden könnte (vgl. Anlage 3, S.18) --> Maximale Geräuschentwicklung und Verdichtung an der einzigen Stelle, wo erhaltenswerte Bäume stehen. Diese Bäume werden dann wohl gefällt, ansonsten macht ja auch die PV Anlage auf der Garage absolut keinen Sinn.</p>	<p>Die Bäume sollen gemäß Rahmenplan erhalten bleiben. Im Zuge des Bebauungsplans werden 3 der 4 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Der Lärmschutz wird nach Auflagen vrs. mit geeigneter Teil-Einhausung sichergestellt. Die Dachfläche mit Photovoltaik ist so groß, dass die geringe, zeitweise und nur partielle Verschattung durch Bäume hinnehmbar ist.</p>
<p>B 12.3</p> <p>Konkretisierung der Lage und Ausdehnung der Verkehrsräume --> d.h. noch weitere Verdichtung als ohnehin geplant. Nachweis der Zuwegungen sowie der Schleppkurven für Rettungs- und Sonderverkehre.</p>	<p>Die Flächen für die Feuerwehr und die Müllabfuhr sind erforderlich und wurden entsprechend geplant. Dabei wurde auch das Thema der Schleppkurven berücksichtigt.</p>
<p>B 12.4</p> <p>Teilweise Verringerung der Geschossanzahl der östlichen Mehrfamilienhäuser. Teilweise Erhöhung der Firsthöhen der westlichen Mehrfamilienhäuser zum Anger hin zur besseren Nutzbarkeit der Dachgeschosse. Verlagerung von Reihenhäusern von Norden nach Süden. (Der Vergleich Wettbewerb/Rahmenplan der Gebäudekubaturen kann Anlage 3, S. 4 entnommen werden).</p>	<p>Im Rahmen der weiterentwickelten Planung wurden zahlreiche Änderungen eingearbeitet. Dazu zählt z.B. die Anpassung der Höhenentwicklung und der Abstände zur Umgebungsbebauung. Damit wurde im Vergleich zur ausgelegten Planung insgesamt „Masse“ reduziert und auf ein verträgliches Maß gebracht.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
--> damit Verdichtung des Ostbereiches	
<p>B 12.5</p> <p>Ergänzung oberirdischer öffentlicher Stellplätze und Zuordnung der Stellplätze in den Quartiersgaragen/der TG zu den Wohngebäuden.</p> <p>--> noch mehr Beaubung und Verdichtung</p>	<p>Öffentliche Stellplätze waren im ausgelegten Planstand nur in den (Quartiers-) Garagen vorgesehen. Im Rahmen der weiterentwickelten Planung und verschiedener Abstimmungen sollen öffentliche Stellplätze auch im Straßenraum vorhanden sein. Dies ist somit gewünscht und erforderlich.</p>
<p>B 12.6</p> <p>Konkretisierung der Retentionsräume und der vorgeschlagenen Fließrichtung des Abflusses.</p> <p>--> es wird der gesamte Überfluss Richtung PAM 2 + 4 geleitet. Das ist die Maximale Risikoumlegung auf Nachbarn</p>	<p>Im Bebauungsplan werden auf Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzeptes Festsetzungen zu Flächen für Regenwasserrückhaltung, Retentionsvolumina sowie einem gedrosselten Abfluss in das öffentlichen Kanalnetz getroffen. So kann sichergestellt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser einerseits auf dem Planungsgebiet zurückgehalten und andererseits gedrosselt dem Kanalsystem zugeleitet wird. Damit wird gewährleistet, dass keine nachbarschaftlichen Belange betroffen werden.</p>
<p>B 12.7</p> <p>Anpassung des Zuschnitts und der Abfolge der Bauabschnitte. --> Die vergrößerte Quartiersgarage im Norden soll als Erstes gebaut werden, was für ein wirtschaftlich hahnnebüchen-der Humbug. Im Planungsvorschlag war die östliche Bebauung als Letztes dran. Das war wohl offensichtlich ein Täuschungsmanöver, um die östliche Nachbarschaft zu beruhigen. Hier werden also zunächst maximale Fakten geschaffen um dann möglichst nach Westen weitere (ggf. höhere Bebauung nachschieben zu können.</p>	<p>Der Bau der nördlichen Quartiersgarage im ersten Schritt ist erforderlich, um die notwendige Infrastruktur, wie z.B. die Energiezentrale, Zisterne für die Entwässerung sowie ausreichend Parkplätze für das Gebiet herzustellen.</p> <p>Darüber hinaus wird die Bebauung im Westen durch den Bebauungsplan geregelt, darin wird festgesetzt, welche Bebauung (inkl. Höhenentwicklung) zulässig ist.</p>
<p>B 12.8</p> <p>--> Zudem werden weitere Flurstücke im Südosten in den Bebauungsplan einbezogen. Statt einer Gesamtplanung mit Verkehrsplanung wird damit die Botschaft geschickt, dass noch mehr verdichtet werden soll im Südosten!</p>	<p>Mit der Planung für den Bereich östlich der Asamstraße wird ein sinnvolles Maß zur Nachverdichtung vorgegeben, um somit eine an die Umgebung angepasste städtebauliche Dichte zu erzielen. Gleichzeitig wird damit ein verträglicher Übergang zu den Einfamilienhäusern geschaffen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Unterlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend dem Abwägungsvorschlag überarbeitet bzw. ergänzt. Darüber hinaus sind keine Änderungen erforderlich.</p>	