

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 80

2. Änderung

**für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie,
östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie
westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg**

TEIL C BEGRÜNDUNG

Entwurf

(Änderungen sind in roter Farbe hervorgehoben)

Fassung vom **12.05.2022**
Satzungsbeschluss vom **xx.xx.xxxx**



1. Anlass und Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg trat am 05.07.2003 als einfacher Bebauungsplan in Kraft.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, welche bereits erfolgte, um den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, trat am 02.10.2019 in Kraft.

Um eine Aktualisierung der Überplanung der weiteren im Eigentum der Baugenossenschaft Friedberg befindlichen Flächen im Geltungsumgriff des Bebauungsplanes zu ermöglichen, wurde vom Stadtrat am 25.03.2021 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens gem. § 13a BauGB für eine 2. Bebauungsplanänderung gefasst. Das diesem Beschluss des Stadtrats zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht den Rückbau von sechs sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern und an deren Stelle eine Neubebauung mit sechs größeren Stadthäusern vor. Damit sollen das Wohnraumangebot im Quartier verbessert werden und moderne, hochwertige genossenschaftliche Wohnungen geschaffen werden.

Das Bauleitplanungsverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung wird allgemein eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, für die Bauräume mit einer Tiefgarage darf diese bis maximal zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Grundstücke des Geltungsbereiches der 2. Änderung haben eine Fläche von ca. 13.050 m² und bei einer GRZ von 0,4 eine mögliche Grundfläche von ca. 5.220 m², Gemäß den Baufenstern ist eine Grundfläche von 5.791 m² für die Hauptgebäude dargestellt. Für Tiefgaragen dürfen diese Werte bis zu 10.440 m² überschritten werden. Die dargestellten Flächen der Baufenster der beiden Tiefgaragen und der des Bauraums 1a und 1b, der nicht mit Tiefgaragen unterbaut werden darf, betragen 9.915 m².

Die weitere Baulandfläche der 1. Änderung des B-Planes Nr. 80, welche mit dem aktuellen Umgriff noch in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang steht, umfasst eine Fläche von ca. 1.920 m², bei einer möglichen GRZ von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 768 m². Wie für den Änderungsbereich, liegt wie in §13a BauGB gefordert, die maßgebliche Grundfläche dort isoliert betrachtet, aber auch in Summe mit dem Umgriff der 2. Änderung, unter 20.000 m².

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder 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.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine angemessene, gesunde Wohnverhältnisse fördernde und den Wohnbedürfnissen breiter Bevölkerungsanteile gerecht werdende Nachverdichtung des Plangebietes, wobei der ruhende Verkehr fast vollständig außerhalb des öffentlichen Straßenraums und unter Schonung der privaten Grün- und Freizeitflächen unterirdisch in einer Tiefgarage gelöst wird und an die private Grünordnung ~~sowie an die Gestaltung der Frühlingstraße, („Verkehrsfläche öffentlich gewidmet mit besonderer Zweckbestimmung“)~~ hohe Anforderungen gestellt werden. Die Änderung des

Bebauungsplans dient der Innenentwicklung. Das Bauleitplanungsverfahren erfüllt die Anforderungen des § 13 a BauGB.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 umfasst die Fl. Nrn., 887/2 Teilfläche, 887/5 Teilfläche, 887/7, 887/13, 887/14, 887/15 und 887/16 und 632/8 Teilfläche der Gemarkung Friedberg.

Diese Änderung ersetzt für ihren Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 sowie seiner 1. Änderung vollständig.

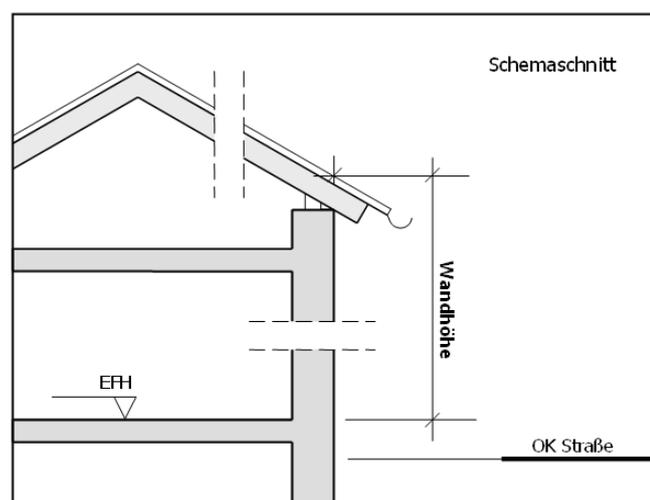
2. Maß der baulichen Nutzung

Um im Geltungsbereich eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zur GRZ und zur GFZ vor. Für Hauptgebäude wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie die max. Zahl der Vollgeschosse auf drei festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächen dürfen mit den unter §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 50% überschritten werden (§19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Um den gesamten ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen, dürfen darüber hinaus die Grundflächen bis maximal zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. ~~Dabei wird klarstellend geregelt, dass falls die angedachte Unterbauung der Frühlingstraße durch die Quartierstiefgarage zum Zuge kommt – deren Grundfläche nicht auf die übrigen Regelungen zur GRZ angerechnet werden muss. Kommt diese Unterbauungsvariante hingegen nicht zur Verwirklichung, so steht den Baugrundstücken eben die eingeräumte Überschreitung bis zu einer Gesamt GRZ von 0,8 zur Verfügung.~~

Der Bebauungsplan trifft auch Festsetzungen zur Höhenentwicklung zulässiger Bauwerke. Gesondert werden dabei nur Bauraum 1b, aufgrund der Nähe zur nördlich angrenzenden Nachbarbebauung, sowie Aufzugsschächte an Hauptgebäuden bzw. solche, die mit einer maßvollen Überfahrt die Dachfläche durchbrechen, geregelt. Für den Fall, dass zudem haustechnische Anlagen, etwa der Klimatechnik, erforderlich werden, kann die Stadt im Bereich der Dachfläche insoweit ausnahmsweise Anlagen von untergeordneter Größe und auch optisch zurückgenommener Art zulassen.

Für die Ermittlung der Höhenentwicklung sind die maßgeblichen unteren und oberen Bezugspunkte vorgegeben. Schematisch ist der Umgang mit diesen in der nachfolgenden Skizze dargestellt:





3. Bauweise

Der Geltungsbereich der 2. Änderung soll ebenso wie derjenige der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Förderung von Geschosswohnungsbau dienlich sein. Daher wird lediglich die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

~~Die Stadt kennt die Umsetzungsabsichten der Baugenossenschaft, welche diese dem Stadtrat in Gestalt eines Masterplanes bereits aufgezeigt hat. Gleichwohl ist im Rahmen der Änderung klarstellend zu regeln, dass jedenfalls bezogen auf die nahe an die Grundstücksfläche der Frühlingstraße heranrückenden Bauräume 3 und 5 Vorbauten wie Balkons und Loggien und deren etwaige Überdachungen sowie ebenerdige Terrassenflächen zum öffentlich nutzbaren Straßenraum eine auch dem Straßenbild zuträgliche und zugleich auch dem sozialen Wohnfrieden dienende Mindestabstand von 3 m aufzuweisen haben.~~

~~Einer gleichartigen Regelung für die südlichen Baugrenzen der Bauräume 7, 8, 9 und 10 bedarf es nicht, da dort ein Überschreiten der Baugrenzen durch das direkte Angrenzen der naturschutzfachlich herausgestellten und gesondert festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausnahmslos ausgeschlossen ist.~~

Im Bebauungsplan wird die Lage der Gebäude über einzelne Baufenster definiert. Dies dient der Strukturierung des Wohnquartiers.

Das Vor- und Rückspringen der Bauräume in Nord-Süd-Richtung führt zu einer Auflockerung und Sicherung der Wohnqualität im nachverdichteten innerstädtischen Bereich und ermöglicht über eine Aufweitung v.a. im Zentrum des Plangebietes (südlich Bauraum 4) Gestaltungsspielräume beispielsweise für eine Platzfläche sowie eine gegliederte Anordnung der Freiflächen und Privatgärten, die den Bewohnern der Mehrfamilienhäuser zur Erholung dienen können.

Aus dieser städtebaulichen Konzeptionierung sowie der Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrten, welche die Flexibilität der unterirdischen Fahrgassen beschränkt, resultiert ein Heranrücken der Baufenster der Bauräume 2, 4 und 6 an die nördliche Grundstücksgrenze sowie ein Abrücken der Bauräume 6 und 10 von der östlichen Grenze des Plangebietes (Westgrenze der Flurnummern 887/19 und 887/96) im Vergleich zu den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80.

Für die Bauräume 3, 4, und 5 werden, zusätzlich zu den Vorgaben der Baugrenzen, zur besseren Strukturierung und zu Vermeidung von Missständen Mindestabstände der Außenwände der Hauptgebäude zur nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze hin definiert, so dass, die abstandsflächenrechtliche Zulässigkeit vorausgesetzt, die vollständige Ausnutzung der Baufenster dort nur durch die Vorbauten, nicht aber durch das Hauptgebäude selbst erfolgen kann.

Die Stadt verzichtet im Planungsumgriff auf die Anwendung ihrer Abstandsflächensatzung und ordnet die unveränderte Geltung des gesetzlichen Abstandsflächenrechts an, weil sie im Plangebiet eine innerstädtische Nachverdichtung anstrebt. Somit muss jedes Bauvorhaben die nachbarschützenden Vorgaben des Art. 6 BayBO beachten.

Die Stadt hat sich mit den Auswirkungen ihrer Planungsinhalte auf Nachbarbelange außerhalb des Planungsumgriffs eingehend befasst:



- In den Bauräumen 7,8 ,9 und 10 grenzen im Süden Bahnbetriebsgrundstücke ohne Aufenthaltsnutzung an. Der Bauraum 7 grenzt im Westen an Grundstücksflächen im Eigentum der Planungsbegünstigten und räumt kein qualitativ weitergehendes Baurecht gegenüber demjenigen ein, das dort auf Fl. Nr. 887/2 schon in Anspruch genommen ist. Auch Bauraum 1 weist insoweit eine Sondersituation auf, als dass dort ein bestandsgeschützt genehmigtes Bauwerk im Bestand überplant wird. Die Baugrenzen sehen dabei für den Fall des Neubaus im Nordosten sogar ein Zurückweichen von den nördlichen nachbargrenzen zu den Fl. Nr. 887/28 und 887/31 und damit eine Verbesserung vor.
- Die Stadt hat die potentielle Verschattung der Nachbargrundstücke unter der Maßgabe eines Belichtungswinkels von 45°, gemessen ab der Traufe, überprüft (s. Plan Anlage 1 zur Begründung).
- Selbst bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen (Worst-Case-Betrachtung) wurden dabei ausnahmslos nur marginale, hinnehmbare und vor allem auch keine bestehende Aufenthaltsnutzungen in Gebäuden tangierenden Verschattungsfolgen festgestellt:
 - (1) So wurde etwa für Bauraum 4 eine Verschattung der nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke von ca. 2,20 m nachgewiesen. Für den Bauraum 2 wurde festgestellt, dass eine potentielle Verschattung zu ca. 2,1 m oder weniger auf das nördliche Nachbargrundstück fällt und für den Bauraum 6 beträgt sie maximal 1,8 m. Die Verschattung trifft dabei ausschließlich den dort mit einer Tiefe von ca. 9,5 m als private Grünfläche festgesetzten Bereich, Wohngebäude sind nicht betroffen. Somit verbleibt auf den nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücken südlich der Gebäude ausreichend Gartenflächen, die von der Verschattung nicht berührt werden.
 - (2) Bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen in Richtung der östlichen Grenze des Plangebietes in Bauraum 6 entsteht unter den oben genannten Maßgaben potentiell ebenfalls ein Schattenwurf von ca. 3,70 m auf dem Grundstück des östlich angrenzenden Nachbarn (Flurnr. 887/96). Aufgrund des auf diesem Flurstück festgesetzten Abstandes zwischen Grundstücksgrenze und Baufenster von 3,50 m, kann auch in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass es aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht zur Entstehung ungesunder oder unzulässiger Wohnverhältnisse für das benachbarte Bestandsgebäude (aktuell Garage) oder die dort künftig einmal entstehenden Neubauten kommt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität entsteht daher nicht.
 - (3) Würde der Neubau in Bauraum 10 sein Baufenster nach Osten maximal ausnutzen, so würde ein möglicher Schattenwurf von etwa 3,20 m auf dem benachbarten Grundstück entstehen. Auch hier ist keine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität zu befürchten, da ein Abstand von ca. 3 m zwischen der Grundstücksgrenze und dem Baufenster der Hausnummer 24 besteht.

Auf Grund der näher an den Straßenraum herangerückten Baufenster der Bauräume 3 und 5 wurden hier Nebenanlagen, wie z. B. Fahrradhäuschen oder Müllboxen, die im Übrigen im



Abs. (1) des §14 der BauNVO enthalten sind, zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche ausgeschlossen.

Für die von der Stadt geforderte Tiefgaragenlösung für den parkenden Verkehr wird durch ein eigenes Planzeichen festgesetzt, wo im Geltungsbereich diese Tiefgarage Umsetzung finden kann. ~~Der Bereich des heutigen Straßengrundstücks der Frühlingstraße ist dabei einbezogen.~~

5. Zahl der Wohneinheiten

Die Stadt setzt im Bebauungsplan für jeden Bauraum die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden fest.

Sie will damit der im Geltungsbereich der 2. Änderung vorzufindenden besonderen städtebaulichen Situation gerecht werden. Zum einen berücksichtigt sie, dass durch die angemessene Nachverdichtung zur Schaffung neuen Wohnraums mittels der festgesetzten GRZ und GFZ die oberen Orientierungswerte des § 17 BauNVO für durch Wohnen bestimmte Bereiche erreicht werden. Insoweit ermöglicht die Stadt eine nennenswerte Wohnflächensteigerung, auch, um etwa Wohnraum für Familien mit Kindern oder auch Seniorenwohnen in Wohngruppen zu ermöglichen. Die Stadt will dem Entstehen einer hohen Zahl kleinteiliger Wohnappartementstrukturen demgegenüber vorbauen und zugleich infrastrukturell dem Umstand gerecht werden, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung über durchschnittlich fassungsfähige Wohnstraßen an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist. Hieraus leitet die Stadt die städtebauliche Rechtfertigung ab, die Zahlung der Wohneinheiten auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu limitieren. Die Festsetzung berücksichtigt dabei bezogen auf die Bauräume 1a und 1b sowie 10 die kleinräumlich unterschiedlichen Baurechtsoptionen und den baulichen Bestand.

6. Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind überwiegend in einer Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Diese Regelung soll den erhöhten Stellplatzbedarf durch Geschosswohnungen berücksichtigen und die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse durch möglichst unverbaute, für die Grünflächen- und Freizeitnutzung optimierte Bereiche auf den Baugrundstücken fördern. Der öffentliche Straßenraum und die privaten Freiflächen sollen, soweit wie möglich, von ruhendem bzw. oberirdischem Verkehr freigehalten werden. Auf den Baugrundstücken sollen oberirdisch nur die notwendigen Besucherstellplätze der Bauvorhaben errichtet werden dürfen, im Bereich des Straßenraums zudem ggf. einzelne der uneingeschränkten Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Stellplätze.

7. Grünordnung

In den im Bebauungsplan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist jegliche bauliche Nutzung - unterirdisch, ebenerdig wie auch im darüber befindlichen Luftraum – ausgeschlossen. Eine randliche Einfriedung sowie die gärtnerische Gestaltung und Pflege dieser Bereiche und die **ausnahmsweise** Errichtung von Spielgeräten sind jedoch für die Nutzung im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnens der Gemeinschaft der Mieter zulässig.



8. Bauliche Gestaltung

Die abweichend von der städtischen Satzung zugelassenen Ansichtsflächen der Dreiecksgauben sind der zugelassenen Dachform in Kombination mit der maximal zulässigen Dachneigung sowie dem Umstand geschuldet, dass die Stadt zum Zwecke der Förderung neuen Wohnraums eine Wohnraumnutzung des Dachgeschosses der zulässigen Gebäude grundsätzlich unterstützen möchte.

9. Öffentliche Verkehrsfläche

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird und bleibt durch die öffentliche Straße Frühlingstraße erschlossen.

~~Es stehen Überlegungen im Raum, eine Unterbauung der Frühlingstraße durch die Tiefgarage der Baugrundstücke im Planungsumgriff zuzulassen. Dies kann z. B. durch dienstbarkeitsrechtliche Regelungen wie auch im Rahmen einer Grundstücksübergangung, jeweils bezogen auf die Fl. Nr. 632/8 Gem. Friedberg, Umsetzung finden und bedarf jedenfalls vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern.~~

~~Die uneingeschränkte Festsetzung der Herzog-Wilhelm-Straße im Westen des Planungsumgriffs als öffentliche Straßenfläche betrifft dabei einen Straßenverlauf, der von diesen Überlegungen nicht betroffen ist. Die Festsetzung stellt die Bestandssituation klar und sichert die Erschließungsbelange der angrenzenden Wohngrundstücke bauplanungsrechtlich ab.~~

~~Die Festsetzung der Frühlingstraße als „Verkehrsfläche öffentlich gewidmet mit besonderer Zweckbestimmung“ stellt ihrerseits sicher, dass selbst im Falle vertraglicher Regelungen im vorgenannten Sinn die öffentliche Nutzbarkeit einer öffentlichen Straßenfläche im Bereich der Frühlingstraße im Sinne des Wohnquartiers insgesamt gewährleistet bleibt. Zugleich wird der Umsetzung eines modernen Verkehrsraumkonzepts im Rahmen einer verkehrsberuhigten Zone mit platzartigen und nichtlinearen Gestaltungen bzw. mit besonderer Betonung von Grünordnung und Aufenthaltsöffnenheit auch im Verkehrsraum Flexibilität eingeräumt.~~

10. Baulicher Bestand

Der Stadt ist bewusst, dass sie im Rahmen der 2. Änderung auch bauliche Bestandsnutzungen etwa in den Bauräumen 1a und 1b, 7, 8 und 9 überplant. Die dort ausgeübten, baurechtlich zugelassenen bzw. zulässigen Nutzungen werden durch die Festsetzungen der Bauleitplanung nicht berührt. Sie genießen Bestandsschutz. Zugleich wird schon im Rahmen der 2. Änderung eine einheitliche Steuerung der baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten des vorhandenen baulichen Bestands vorgenommen, um aus städtebaulicher Sicht notwendiger Weise künftigen baulichen Entwicklungen südlich und nördlich der Frühlingstraße ein einheitliches Gepräge sowie notwendige Begrenzungen vorzugeben.

11. Naturschutz- und Artenschutzfachliche Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.



Gemäß § 1a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Bebauungsplan wird die künftige bauliche Entwicklung innerhalb eines Bestandsgebiets ermöglicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans setzt einen qualifizierten Rahmen über die Zulässigkeit von Vorhaben bzgl. Maß der Nutzungen in Form einer GRZ sowie der erforderlichen Begrünung der Grundstücke. Durch die Planung wird eine Möglichkeit zur Nachverdichtung ausgeschöpft und der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist deshalb für den vorliegenden Bebauungsplan die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, soweit auf Grund des Verfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung dann unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ausgleich:

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bereich verdichtet bebauter Siedlungsflächen. Im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Demnach gilt für die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung in dem überplanten, schon heute im Zusammenhang bebauten Ortsteil weiterhin § 34 BauGB, in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB. Die Festsetzungsinhalte des einfachen Bebauungsplans besitzen insoweit nur baurechtssteuernde Wirkung, begründen jedoch nicht erstmals neues Baurecht. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich, da die zulässigen Eingriffe grundsätzlich bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

Das Planungsgebiet ist im Bestand großflächig versiegelt und bebaut. Flächen, die für die biologische Vielfalt von besonderem Wert sind, z.B. sehr artenreiche oder seltene Biotoptypen (z.B. Magerrasen, Moore) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Durch die ermöglichte maßvolle Nachverdichtung und den Neubau von Gebäuden sowie sonstigen versiegelten und befestigten Flächen gehen Freiflächen und Vegetationsbestand verloren. Baubedingt kann die zeitweilige Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen bspw. für Baustelleneinrichtungen oder Lagerplätze nicht ausgeschlossen werden. Bei den betroffenen Freiflächen handelt es sich weitgehend um artenarme Rasen- und sonstige gärtnerisch genutzte Flächen auf den Baugrundstücken.

Um die Auswirkungen der künftigen baulichen Entwicklung und Nachverdichtung abzumildern und die Biodiversität zu fördern, werden im Bebauungsplan Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie z.B. Begrünung der Baugrundstücke inkl. Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern, Erhalt von Baumbestand, insektenfreundliche Bepflanzung getroffen. Durch entsprechende Festsetzungen zur Überdeckung von Tiefgaragen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden geringgehalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist generell über Rigolen oder Sickerschächte zu



versickern. Hierdurch wird ein Beitrag zu einer positiven Grundwasserneubildungsrate geleistet. Im bisherigen Bestand wurde das gesamte Oberflächenwasser in die Mischkanalisation eingeleitet.

Klimaschutz:

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Entsprechende Maßnahmen, die der Klimaanpassung dienen bzw. dem Klimawandel entgegenwirken u.a. Beschränkung des Maßes der Nutzung, Begrünung, Gebäudestellung, Umgang mit Versickerung etc. sind in den Bebauungsplan miteinbezogen worden.

Artenschutz:

Es liegt ein Artenschutzbeitrag zu Fledermäusen und Gebäudebrütern im Rahmen des BP Nr. 80, Frühlingstraße in Friedberg 22.04.2022 vor, erstellt durch die zuständige Mitarbeiterin Koordinationsstelle Fledermausschutz Südbayern, Frau Dipl.- Biol. Anika Lustig vor.

Der Bericht kommt zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach dem BNatSchG nicht mit der Änderung oder Aufstellung dieses Bebauungsplanes eintreten, sondern erst bei konkreten Maßnahmen, wie im vorliegenden Fall durch den Gebäuderückbau.

Aus dem Artenschutzbeitrag ergibt sich für die Bauleitplanung, dass artenschutzrechtliche Verstöße, insbesondere bei der beim geplanten Abbruch der bestehenden Häuser nicht zu verhindernden Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), durch das Ergreifen von Schutzmaßnahmen und die Schaffung von Brut-, Nist- und Hangplätzen bei Neubauten verhindert werden können. Erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmen werden im Bauvollzug rechtzeitig bei der höheren Naturschutzbehörde zu beantragen sein.

12. Immissionsschutz

12.1 Verkehrslärmimmissionen

Es wurden die Verkehrslärmimmissionen von den öffentlichen Verkehrswegen (Bahnstrecke Ingolstadt-Augsburg und Straßenverkehr Münchner Straße) innerhalb des Plangebietes in der schalltechnischen Untersuchung mit der Bezeichnung NB19-074-SU-05-01 vom 15.02.2022 von noise.business berechnet und die Ergebnisse dargelegt.

Im Bauvollzug ist mit den Antragsunterlagen eine schalltechnische Untersuchung unter anderem zur Schallschutzfensterklassenberechnung vorzulegen. Die erforderlichen Berechnungen können mit Hilfe der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung NB19-074-SU-05-01 zum Bebauungsplan vorgenommen werden.

12.2 Lichtimmissionen

Innerhalb des Plangebietes werden Tiefgaragen errichtet. Aufgrund möglicher Blendwirkungen bei den Ausfahrten der Tiefgaragen wurde deren mögliche Lage genau festgesetzt.



13. Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Stadt - bzw. Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen.

Insbesondere bei hohen Brandlasten, kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen.

Die der Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Parkbuchten usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Die Haupthautüre von Mehrfamilienhäusern bzw. Häusern mit mehreren Nutzungseinheiten im notwendigen Treppenraum darf nicht versperrt (abgeschlossen) werden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten (vgl. Vorschrift zur Verhütung von Bränden, §22). Soll ein Abschließen der Türe ermöglicht werden, so ist eine Türe mit Panikschloss zu verwenden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten.

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehrsicherheitsschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrläne im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen.

Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25 m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).



Im Übrigen wird als Empfehlung auf die Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt 113 Nr. 32 - Brandschutz- verwiesen.

14. Belange bezogen auf die benachbarte Bahnlinie

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den Anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der geplanten Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischer Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Bauarbeiten, müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs vor Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.



Setzungen sind, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig und einer eventuellen Verankerung im Gleisbereich oder im Druckbereich der Gleisanlage wird durch die Bahn nicht zugestimmt.

Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung bahnspezifischer und über die Bahn anzufragender Richtlinien ggf. zulässig.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Ril 135.0201 bei der DB Netz AG beantragt.

Es wird auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z. B. (Mobil) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement (I.NF-S-D), Herr Marius Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München, Tel.: 0152/37409612, E-Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.



Jeder Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.



15. Gasleitung

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 887/13 der Gemarkung Friedberg verlaufen Gasleitungen der swa Netze GmbH.

16. Umgebung von Störfallbetrieben (Seveso-III-Richtlinie)

Nach § 50 BImSchG (Fassung April 2019) sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen u.a. auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, so weit wie möglich, vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich in näherer Umgebung der Firma Federal-Mogul Friedberg GmbH (Unternehmen der Tenneco-Gruppe), die im Industriegebiet des Bebauungsplanes 21A der Stadt Friedberg angesiedelt ist. Die Herstellung von Produkten für die Automobil- und Industriebranche erfordert die Lagerung und Verwendung von Chemikalien und gesundheitsgefährdenden Stoffen auf dem Firmengelände, weshalb das Unternehmen als Störfallbetrieb einzustufen ist. Genauere Angaben zum Sachverhalt können auf der Homepage der Firma eingesehen werden (Information der Öffentlichkeit gemäß § 8a der Störfallverordnung).

Laut Berechnung des Landesamts für Umwelt (LfU) beträgt der angemessene Sicherheitsabstand um das Gelände der Firma ca. 250 m (+ 20 m Puffer aufgrund fehlender Detailschärfe). Das Plangebiet liegt außerhalb des Bereichs des 270 m Radius. Zudem befinden sich die nächstgelegenen Wohngebäude in einem Abstand von etwa 150 m zu den störfallrelevanten Anlagenbereichen. Die Firma Federal-Mogul Friedberg GmbH ist dadurch bereits heute eingeschränkt und verpflichtet, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen, um bei einem Störfall die Sicherheit dieser schutzbedürftigen Wohnnutzung zu gewährleisten.

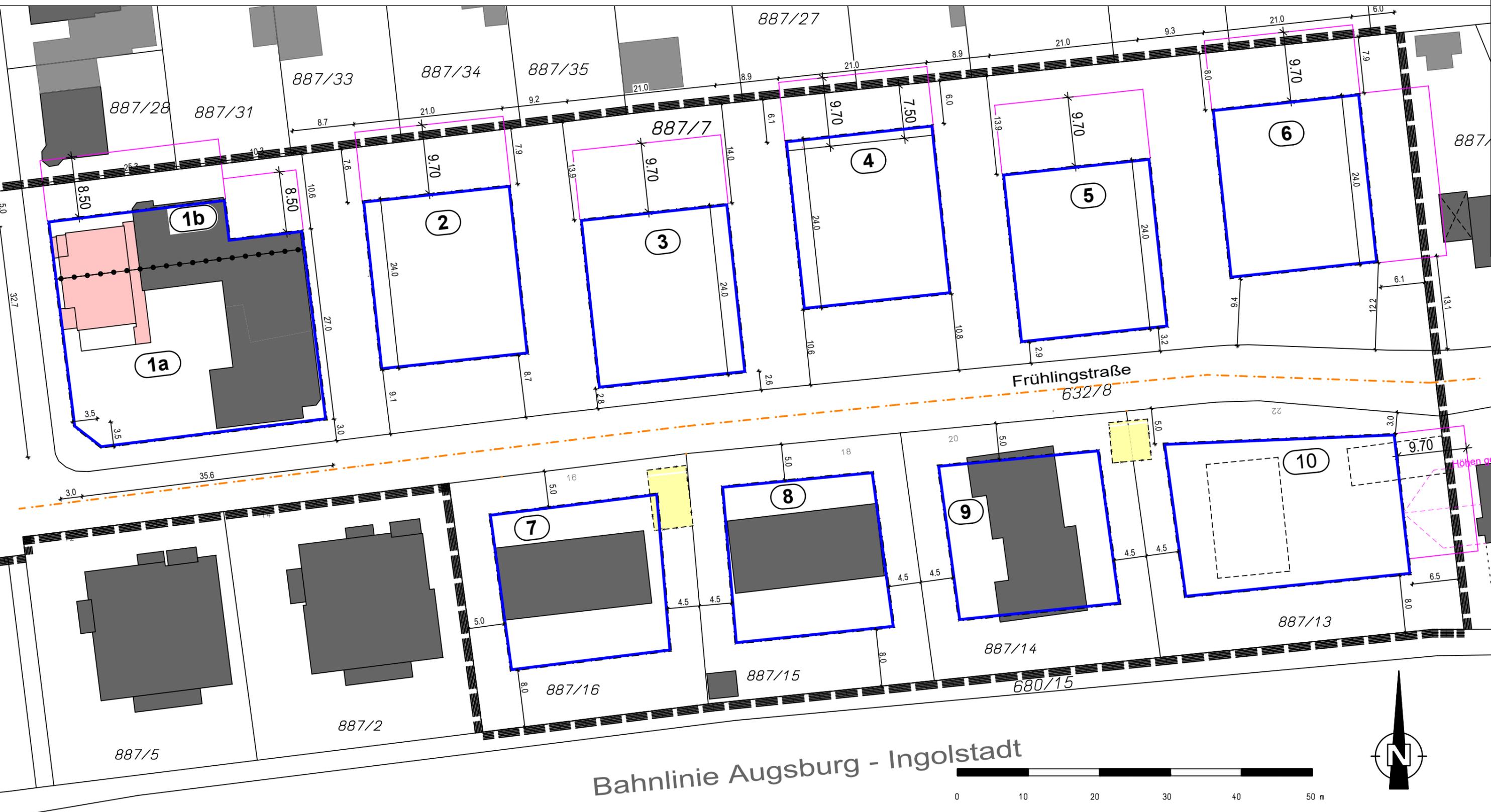
Somit müssen aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 durch die Firma Federal-Mogul Friedberg GmbH keine zusätzlichen baulichen oder technischen Sicherheitsmaßnahmen ergriffen werden. Die Ausweisung führt somit zu keinen Einschränkungen für den Betrieb.



Abb.: Ausschnitt Flurkarte (2022) mit Luftbild (2020), Darstellung des angemessenen Sicherheitsabstandes von 250 m bzw. 270 m.

Anlage 1 – Plan „Überprüfung Abstände zur Nachbarbebauung- Abstände gemäß Belichtungswinkel

Friedberg, xx.xx.xxxx



 Abstandsfläche gemäß Belichtungswinkel 45°

Überprüfung Abstände zur Nachbarbebauung-
Abstände gemäß Belichtungswinkel