



Beschlussvorlage 2022/403	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	19.01.2023	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 84 nördlich der Augsburger Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße in Friedberg / 2. Änderung
- Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung -**

Beschlussvorschlag:

A) Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen nachstehender Behörden sind in Anlage 1 beigefügt und sind Bestandteil des Beschlusses.

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/11.01.2021

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 11.01.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Ausfertigung beachtet.

Untere Immissionsschutzbehörde/05.01.2021

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 05.01.2021 wird zur Kenntnis genommen. Am 22.11.2022 fand bzgl. der Stellungnahme ein Abstimmungstermin zwischen der UIB, der Stadtverwaltung, der Schallgutachterin und dem Planungsbüro statt, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Die **zulässigen Arten der baulichen Nutzung sowie eine Definition der Nutzungsart Kulturkneipe** wurden inzwischen unter Punkt 3.1 der Festsetzungen hinreichend präzisiert und erweitert.

Die Arten der Veranstaltungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 4.1 erläutert. Eine Festsetzung konkreter Veranstaltungsmöglichkeiten in der Satzung zum Bebauungsplan ist nicht möglich, da der abschließende Festsetzungskatalog des BauGB derartige Festsetzungen nicht vorsieht.

Eine Präzisierung sowie die Festlegung der Nutzungszeiten kann auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden, da auf Ebene der Bauleitplanung auch keine Festsetzungen zur Verhinderung zur Konfliktlösung zu treffen sind:

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



In der schalltechnischen Untersuchung werden zunächst unter den Punkten 3.1.1 und 3.2 die für eine Veranstaltungsnutzung angenommenen Nutzungs- und Belegungszeiten sowie die angenommenen Emittenten aufgelistet. Hier wurde von einem **Worst-Case-Szenario** (Maximalansatz in der Veranstaltungshalle, erhöhte Anzahl sprechender Personen draußen und Annahme von 50 Fahrbewegungen pro Stunde bei ca. 45 Stellplätzen) ausgegangen, welches den maximal möglichen Betrieb nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Art der Nutzung, Maß der Nutzung) berücksichtigt

Die **Beurteilung der berechneten Lärmimmissionen durch die von der Änderung betroffenen Nutzungen und Bereiche** erbrachte sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen eine **deutliche Unterschreitung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte zur Tagzeit außer- und innerhalb der Ruhezeit sowie den Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte zur lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten**. Zur Nachtzeit ist bei der Bewertung der Sportlärmimmissionen die lauteste Nachtstunde heranzuziehen. Somit sind alle möglichen Lärmemissionen, die in einer Nachtstunde stattfinden können, in der lautesten Nachtstunde im Rechenmodell anzusetzen und zu bewerten. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der maximale Rechenansatz, sobald die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit eingehalten werden, zu jeder Nachtstunde zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr stattfinden kann. Dementsprechend ist bzgl. der Betriebszeiten im Schallgutachten der Worst Case abgebildet.

Nur unter Berücksichtigung aller Freizeitlärmimmissionen, also auch der zulässigen Nutzungen auf den angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes (Eisstockschützen und Schützen), treten in der Summe zur Tagzeit Überschreitungen im Kleingartengebiet auf. Diese werden **allerdings alleinig durch die Eisstockschützen** nördlich des Plangebietes bei gleichzeitiger Nutzung aller vorhandenen Bahndepunkte **verursacht, die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich der Änderung tragen nicht zu der Überschreitung bei**. Hierdurch entstehen dementsprechend keine Erforderlichkeit und auch keine Möglichkeit von Festsetzungen für das vorliegende Plangebiet und die hier zulässigen Nutzungen, die eine Reduzierung der Überschreitung durch die Eisstockschützen bewirken könnten.

In der schalltechnischen Untersuchung von noise.business mit der Bezeichnung NB20-088-SU-02-02 vom 09.01.2023 werden außerdem die westlich des Plangebiets bestehenden **Kleingärten / Schrebergärten** mit den Immissionsorten IO 04 und IO 05 berücksichtigt. Die beiden Immissionsorte werden als „Allgemeines Wohngebiet“ eingestuft. Die Beurteilung der Lärmimmissionen erfolgt nach der 18. BImSchV. Diese kennt allerdings kein Kleingartengebiet. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden Kleingärten aufgeführt. Der Schutzcharakter der Kleingärten entspricht tagsüber dem eines Allgemeinen Wohngebietes. Zur Nachtzeit sind die Tag-Orientierungswerte einzuhalten. In der Untersuchung wurde für die Immissionsorte IO 04 und IO 05 **bei einer Worst-Case-Betrachtung der Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte** für ein Allgemeines Wohngebiet für die Tag- und Nachtzeit **erbracht. Somit wird zukünftig weiterhin der rechtlich erforderliche Schutz der Kleingärten gewährleistet**. Konflikte bzgl. des Immissionsschutzes sind auch in der Praxis weniger zu erwarten, da der überwiegende Nutzungszeitraum der benachbarten Schrebergärten untertags ist und die Nutzungszeiten des Kulturbetriebes mit den meisten Besuchern (Worst Case) vorwiegend in den Abend- und Nachtstunden zu erwarten sind.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind durch den gewählten Maximalansatz sowie die deutliche Unterschreitung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte im Kleingartengebiet **keine Festsetzungen, insbesondere auch keine für verschieden große Veranstaltungen (Regelbetrieb/Veranstaltungsbetrieb) differenzierten, erforderlich. Der im Gutachten**



angesetzte Maximalansatz als Veranstaltung kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht theoretisch täglich und in jeder Nachtstunde stattfinden. Festsetzungen zu verschiedenen Veranstaltungsmöglichkeiten in der Satzung zum Bebauungsplan sind daher bereits gar nicht erforderlich, überdies auch nicht zulässig. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um einen Angebotsbepauungsplan. In einem solchen Bebauungsplan können im Bereich des Immissionsschutzes z.B. aktive Lärmschutzeinrichtungen, maßgebliche Außenlärmpegel usw. festgesetzt werden (was im vorliegenden Fall nicht erforderlich ist). Alle weiteren erforderlichen immissionsschutztechnischen Maßnahmen werden mit Hilfe der Baugenehmigung geregelt. Die von der UIB als Anregung aufgeführten Festsetzungsvorschläge bedürften dagegen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Nachdem u.a. ein Spielraum für verschiedene Nutzungen erhalten bleiben soll, stellt dies jedoch keine Option dar. Eine Präzisierung der verschiedenen Veranstaltungsmöglichkeiten kann demgegenüber erforderlichenfalls und im Rahmen des rechtlich Zulässigen in der noch zu erteilenden Baugenehmigung geregelt werden.

Die **Vorbelastung durch die Parallelnutzungen in der Umgebung** (z.B.: Royal am See) stellen **aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ebenso kein Problem** dar. Die Gaststätte Royal am See ist nach der TA Lärm (Gewerbelärm) zu beurteilen. Das Plangebiet ist nach der 18. BImSchV (Sport- und Freizeitlärm) zu beurteilen, auch um die gleiche Rechtsgrundlage heranzuziehen wie bei den restlichen Flächen des Plangebietes des ursprünglichen Bebauungsplanes. **Eine Summenbildung zweier unterschiedlicher Lärmarten kennt der Immissionsschutz nicht. Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen wurde nun derart gewählt, dass eine reine oder überwiegende Gewerbenutzung in Form von Gastronomie nicht möglich ist.** Dennoch wurde in den Bebauungsplanunterlagen ein Hinweis ergänzt, dass im Baugenehmigungsverfahren, je nach konkret beantragter Nutzung, die Wahl der heranzuziehenden Rechtsgrundlage mit der UIB abzustimmen ist.

Die Belange des Immissionsschutzes sind wie dargelegt auf Bauleitplanungsebene ausführlich auf potentiell auslösende Konflikte hin betrachtet worden und ergeben keine auf Ebene der Baugenehmigung nicht lösbaren konkreten Konflikte, sodass die vorliegende Betrachtung auf der Ebene des Bebauungsplanes ausreichend ist und an dieser festgehalten wird.

Aus städtebaulichen Gründen ist der Standort für die Nutzung für einen Kultur- und Sportbetrieb gut geeignet. Hier sprechen die Lage des geplanten Kulturbetriebes in einem Bereich, der bereits mit verschiedenen Freizeitnutzungen genutzt wird, fernab von Wohnbauflächen, die gute Erschließung des Standorts über die nahe gelegene B 300 sowie die im Umfeld umfangreich zur Verfügung stehenden Parkplatzflächen für den vorgeschlagenen Standort. Die Betrachtung sowohl der städtebaulichen als auch immissionsschutzfachlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass der vorliegende Standort für die Nutzung des Bereiches als Kulturzentrum gut geeignet ist, wesentliche negative Auswirkung der Nutzungen untereinander entstehen nicht.

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/12.01.2021

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 12.01.2021 wird zur Kenntnis genommen.



Zu Punkt 2.1.4 Grundwasser

Da die Vorschläge zum Thema Grundwasser teilweise nicht dem Charakter einer Festsetzung gem. BauGB entsprechen, werden die Vorschläge statt in die Festsetzungen in die Hinweise aufgenommen. Das bestehende Gebäude ist nicht unterkellert und wird nach derzeitigem Stand erhalten.

Zu Punkt 2.1.5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Ein entsprechender Hinweis zum möglichen Vorkommen von erhöhten Schadstoffgehalten im Boden und zu dadurch entstehenden Kosten wird in die Hinweise aufgenommen.

LEW Verteilnetz GmbH (LVN)/05.01.2021

Die Stellungnahme der Lechwerke AG vom 05.01.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Lage der Freileitung wird entsprechend des übermittelten MS-Plans in der Planzeichnung angepasst. Der Schutzbereich wird beiderseits der Leitungsmittelachse von 6,5 m auf 9 m verbreitert. Die entlang der Seestraße vorgesehenen Baumpflanzungen werden so angeordnet, dass keine Konflikte mit der Leitungstrasse bestehen, dabei fällt ein Baum weg.

Das Bestandsgebäude genießt Bestandsschutz. Der nach Europanorm EN 50341 ohnehin benötigte Mindestabstand von 3 m zwischen Gebäudeteilen und Mittelspannungsfreileitungen bei einer Dachneigung größer 15 Grad wird in die Hinweise im Satzungstext und in die Begründung unter dem Punkt „Maß der baulichen Nutzung“ aufgenommen. An der Festsetzung der Firsthöhe von max. 5,90 m wird aus städtebaulichen Gründen festgehalten.

Die Hinweise, dass Anträge auf Bebauung oder Bepflanzung aufgrund der nötigen Abstände zur Freileitung zur Stellungnahme vorzulegen und zu Bauarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen werden zur Kenntnis genommen.

Polizeiinspektion Friedberg/11.12.2020

Die Stellungnahme der Polizeiinspektion vom 11.12.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Sichtdreiecke werden in die Planzeichnung als Hinweis übernommen. Es ergeben sich keine Konflikte zwischen der geplanten Baumreihe im Straßenbegleitgrün und den Sichtdreiecken.

Deutsche Telekom AG/15.12.2020

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 15.12.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Bauleitplanverfahren wird davon nicht berührt.

Bayerischer Bauernverband/07.01.2021



Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 07.01.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Derzeit befinden sich etwa 45 Stellplätze im Bestand auf dem Grundstück, diese wurden im bisherigen Bebauungsplanentwurf in der „Fläche für Stellplätze“ abgebildet. Erfahrungswerte aus vergleichbaren bestehenden Einrichtungen in Augsburg gehen von einem durchschnittlichen Bedarf von etwa 30 Stellplätzen zu Betriebszeiten aus. Ausgehend von max. 199 Personen (Schwellenwert Versammlungsstättenverordnung – VStättV) in den Veranstaltungsräumen und geschätzten 80 in der Kulturkneipe sind auf Grundlage der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg mind. 35 Stellplätze nachzuweisen (sollten mehr Personen zulässig sein, müssen entsprechend mehr Stellplätze nachgewiesen werden). Da beide Werte somit bereits im Bestand deutlich überschritten werden, wird von einer Forderung zusätzlicher Stellplätze in Anbetracht der Verhältnismäßigkeit, der ein Bebauungsplan Rechnung zu tragen hat, verzichtet. Die Fläche für Kfz-Stellplätze wurde in der Planzeichnung jedoch ausgeweitet, sodass zusammen mit der Fläche des Baufensters ein maximaler Spielraum entsteht, in dem weitere Stellplätze durch den Bauwerber ergänzend geplant werden könnten.

Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe am Friedberger Baggersee weitere große, öffentliche Parkplatzflächen. Da die Hauptbetriebszeit der zulässigen Nutzung, die die meisten Besucher erwarten lässt (vornehmlich größere Kulturveranstaltungen in den Veranstaltungsräumen und der Kulturkneipe), abends liegen wird, sind Parkplatzkonflikte mit Seebesuchern und Badesuchenden als gering einzuschätzen.

Durch die im Sommer 2022 erfolgte Umwandlung des Pappelweges in eine Fahrradstraße sowie durch die bereits bestehenden Fahrradwege im Umfeld ist zudem eine sehr gute Erreichbarkeit des Gebietes mit dem Fahrrad gegeben, was sich ebenfalls günstig auf den Kfz-Stellplatzbedarf auswirken dürfte. Zusätzlich wurde der Satzungsentwurf um eine Festsetzung zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen ergänzt, um sicherzustellen, dass für die Besucher Ständer für ein sicheres Abschließen ihrer Fahrräder vorhanden sind.

Zuletzt befindet sich in etwa 700 m Entfernung die Straßenbahnhaltestelle „P+R Friedberg-West“, was insbesondere für Besucher aus Augsburg eine gute Alternative zu einer Anreise mit privatem PKW darstellt. Es ist angedacht, diese Straßenbahntrasse in Zukunft bis zum Friedberger Festplatz/Schulzentrum oder bis zum Friedberger Bahnhof zu verlängern, wodurch sich der Parkplatzbedarf nochmals reduzieren würde.

Aus den genannten Gründen wäre die Festsetzung zusätzlicher Parkplätze nicht verhältnismäßig. Die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg hat sich bewährt und eine generelle Anpassung der Satzung ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Stadtwerke Augsburg Holding GmbH/05.01.2021

Die Stellungnahme der Stadtwerke Augsburg vom 05.10.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Da die angedachte Straßenbahntrassen mit angedachtem Haltepunkt an der Kreuzung Seestraße / B 300 unter anderem der zukünftigen Erschließung des Standorts dienen könnte,

Vorlagennummer: 2022/403



werden die vorgestellten Planungen unter dem Punkt „Erschließung“ textlich in die Begründung mit aufgenommen.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Änderungsbeschluss	23.04.2020 STR (SV 2020/114)
Entwurfsanerkennung	22.10.2020 PSA (SV 2020/296)
Frühzeitige Beteiligung	03.12.2020-11.01.2021

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Immissionsschutzbehörde/11.01.2021
2. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/12.01.2021
3. Lechwerke AG/05.01.2021
4. Polizeiinspektion Friedberg/11.12.2020
5. Deutsche Telekom AG/15.12.2020
6. Bayerischer Bauernverband/07.01.2021
7. Stadtwerke Augsburg Holding GmbH/05.01.2021

8. Landratsamt Aichach-Friedberg- Kreisbrandrat/23.12.2020
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten/04.12.2020
10. Regierung von Schwaben/14.01.2021
11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/07.12.2020
12. Regierung von Schwaben- Gewerbeaufsicht/07.12.2020
13. Bund Naturschutz/08.01.2021
14. Stadt Augsburg – Stadtplanungsamt/16.12.2020

Die unter A-8. Bis A-14. Aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht, daher ist die Stellungnahme der Sitzungsvorlage nicht beigefügt.

B) Öffentlichkeit

./.



Anlagen:

1. Stellungnahmen Träger öff. Belange
2. Planzeichnung (Fassung vom 22.10.2020)
3. Textliche Festsetzungen (Fassung vom 22.10.2020)
4. Begründung mit Umweltbericht (Fassung vom 22.10.2020)
5. Schalltechnische Untersuchung vom 08.06.2020 (nur digital angehängt)