

# Stadt Friedberg



## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 93

„Für das „Gebiet südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße ‚Am Holzgarten‘ und östlich der Stefanstraße in Friedberg“

TEIL C:

BEGRÜNDUNG

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom [xx.xx.2022](#)

In der Fassung vom [12.05.2022](#)

## I N H A L T

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>Seite 4</b>
1.1	Anlaß + Ziel der Planung, gewähltes Verfahren	Seite 4
1.2	Gewähltes Verfahren	Seite 5
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>Seite 5</b>
2.1	Übergeordnete Planungen	
	- Landesentwicklungsprogramm Bayern	Seite 5
	- Flächennutzungsplan	Seite 6
	- Landschaftsplan	Seite 6
	- bestehende Bebauungspläne	Seite 6
	- bestehende Satzungen	Seite 6
2.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich, Beschreibung	Seite 6
2.3	Städtebaulicher Bestand	Seite 7
2.4	Eigentumsverhältnisse	Seite 8
2.5	Verkehr	Seite 8
2.6	grünplanerische Grundlagen	Seite 9
2.7	grünordnerische Planungsziele	Seite 9
2.8	Baugrund, Grundwasserverhältnisse	Seite 9
2.9	Vorbelastungen	Seite 9
	- Altlasten	Seite 9
	- Lärmbelastung	Seite 10
	- Umgebung von Störfallbetrieben	Seite 10
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTE, ZIELE UND MASSNAHMEN</b>	<b>Seite 11</b>
3.1	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	Seite 11
3.2	Klimaschutz	Seite 12
3.3	Verkehrskonzept	Seite 12
3.4	Schallschutz	Seite 13
	- Allgemein	Seite 13
	- Schädliche Umwelteinwirkungen	Seite 13
	- Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005	Seite 14
	- Abwägung von aktiven Schallschutzmaßnahmen	Seite 14
	- Orientierung und aktive Belüftung	Seite 14
	- Abwägung der Pegelüberschreitung – Schutz vor Verkehrslärmimmissionen	Seite 14
	- Lärmemissionen im Plangebiet durch den gewerbl. Bebauungsplan 21A	Seite 15
	- Gemengelage Verkehrs- und Gewerbelärm	Seite 15
	- Lärmemissionen durch die geplante Tiefgaragen- Ein und Ausfahrten	Seite 16
	- Lärmimmissionen durch <a href="#">die Bäckerei mit Café (Fl. Nr. 708)</a> <a href="#">und die Gastwirtschaft (Fl. Nr. 706/3) (Gewerbelärm)</a>	Seite 16
	- Lärmemissionen durch die öffentliche Tiefgaragen	Seite 16
	- Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen	Seite 16
	- Kontrolle der festgesetzten baulichen Maßnahmen	Seite 17
3.5	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 17
	- Art der baulichen Nutzung	Seite 17
	- Urbanes Gebiet (MU)	Seite 17
	- Maß der baulichen Nutzung	Seite 18
	- Bauweise und Bauräume	Seite 19
	- Dächer	Seite 20
	- nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	Seite 20
	- Flächen für Stellplätze	Seite 20
	- Stellplatzverpflichtung	Seite 20
	- <a href="#">Abstandsflächen</a>	Seite 21
	- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Seite 21

3.6	Grünordnerische Festsetzungen	Seite 22
	- Wesentliche Auswirkungen	Seite 22
	- Baumbestand und Neupflanzungen	Seite 22
	- Grün-/ und Freiflächen	Seite 23
	- Einfriedungen	Seite 23
	- Außenbeleuchtung	Seite 23
	- Dachbegrünung	Seite 23
	- Regenwasserversickerung	Seite 24
	- Geh- Fahr-, und Leitungsrechte	Seite 24
3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 24
	- Werbeanlagen	Seite 24
3.8	Ver- und Entsorgung	Seite 24
3.9	Brandschutz	Seite 25
<b>4.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>Seite 26</b>
<b>5.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>Seite 26</b>
<b>6.</b>	<b>KENNDATEN DER PLANUNG</b>	<b>Seite 26</b>
<b>7.</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>Seite 26</b>
<b>8.</b>	<b>ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>Seite 27</b>

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Anlaß und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst das Gelände des derzeitigen Baubetriebshofes in Friedberg. Das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das ehemalige Baubetriebshofgelände einer neuen städtebaulich geeigneten Nutzung an dieser exponierten Stelle Friedbergs zugeführt werden, Die Stadt beabsichtigt hier ein neues verdichtetes Stadtquartier durch die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ zu ermöglichen mit dem Schwerpunkt Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen und sozio-kulturellen Nutzungen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen, nachhaltigen und verdichteten urbanen Wohnquartiers um der hohen Wohnnachfrage in der Stadt nachzukommen. Der Standort ist aufgrund seiner Lage am südlichen Stadteingang und einer Umgebung aus Gewerbe und Wohnen für eine entsprechende Nutzungsmischung als „Urbanes Gebiet“ gut geeignet. Wohnen soll die Hauptnutzung darstellen, die durch soziale Nutzungen, kulturelle Nutzungen, mögliche Büronutzungen, Praxen und Dienstleistungen sowie möglichen kleinflächigen nicht Innenstadt relevanten Einzelhandel ergänzt werden können, die bisher in der Umgebung des Baugebietes nicht ausreichend vorhanden sind. Eine Aufwertung nicht nur des Planbereiches, sondern des gesamten Stadtquartiers südlich der Bahnlinie ist mit dem Vorhaben beabsichtigt, um den Bewohnern kurze Wege für ihre Bedürfnisse zu ermöglichen. Die geplanten neuen Wohngebäude mit integrierten gewerblichen, sozialen oder kulturellen Nutzungen, ergänzen die bereits vorhandenen Nutzungen und fügen sich in die zentrale Lage ein. Ziel des Bebauungsplanes ist es eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung am südlichen Stadteingang Friedbergs zu erreichen. Die abschirmende Wirkung der Gesamtbebauung zur Münchner Straße und die besondere Mischung des urbanen Gebietes als neuer Anlaufpunkt im Quartier, sollen zu einer Steigerung der Wohn- und Lebensqualität im Gesamtgebiet führen, insbesondere für die südlich liegenden Wohnquartiere, für die die neue Bebauung den Abschluss nach Norden bilden wird. Außerdem soll auf den vorhandenen Siedlungsdruck reagiert werden und Baurecht für dringend benötigten Wohnraum mit einer qualitativ sinnvollen und vielfältigen Nachverdichtung unter Wiedernutzbarmachung dieser zentralen Fläche geschaffen werden. Die Planung stellt eine Weiterentwicklung des Entwurfes aus dem nichtoffenen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb aus dem Jahr 2015 dar (1. Preis MORPHO-LOGIC I Architektur + Stadtplanung).

### 1.2 Gewähltes Verfahren

Der Bebauungsplan enthält Maßnahmen zur Nachverdichtung und wird deshalb nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Maßnahme dient der Innenentwicklung, hier besonders der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen des derzeitigen Baubetriebshofgeländes. Die überplante Fläche ist von Bestandsbebauung umgeben und bereits vollständig erschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen. Es

bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutzrichtlinien zu erwarten oder UVP-pflichtige Vorhaben auf der Fläche des noch derzeitigen Baubetriebshofes begründet sind. Von einem Umweltbericht wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000qm liegt.

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Übergeordnete Planungen

#### - Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind bei der Planung zu beachtende Ziele (und Grundsätze) der Raumordnung für die Bauleitplanung zu berücksichtigen. In vorliegendem Fall das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 sowie der Regionalplan Region Augsburg. Bis zum Jahr 2025 soll die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringert werden, indem „kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen“ geschaffen werden sollen. Dadurch sollen „auch für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten“ bleiben. Daraus sind folgende Grundsätze, Ziele und Begründungen zur Siedlungsstruktur aus dem LEP (2013) maßgebend:

#### 2.1.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### 2.1.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Mit der vorliegenden Umwandlung des untergenutzten Baubetriebshofgeländes handelt es sich um eine laut LEP beabsichtigte und gewünschte Nachverdichtung, da sie zu einem kompakten Siedlungsbereich beiträgt.

Friedberg liegt gemäß der Raumstrukturkarte des LEP im Ballungsraum des Oberzentrums Augsburgs. Friedberg ist als Mittelzentrum eingestuft.

### - Flächennutzungsplan

Grundlage der Planung ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 18.07.2006, zuletzt geändert am [09.03.2022](#). Er sieht für den Geltungsbereich momentan eine Gemeinbedarfsfläche und ein Mischgebiet vor. Er wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### - Landschaftsplan

Grundlage der Planung ist der in o.g. Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan.

### - Bestehende Bebauungspläne

Im Anschluss an das Planungsgebiet befinden sich folgende Bebauungspläne:

Im Norden/Nordwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 21 A an das Plangebiet. Er gilt für das Gebiet südlich der Bahnlinie, nördlich der Münchner- und Engelschalkstraße. Im Süden/Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 22 an das Plangebiet, der das hier vorliegende Bebauungsplangebiet im Bereich der Holzgartenstrasse überlappt. [Der Bebauungsplan Nr. 93 für das Gebiet südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße „Am Holzgarten“ und östlich der Stefanstraße in Friedberg tritt in seinem räumlichen Geltungsbereich vollständig an die Stelle der derzeit rechtsgültigen bauleitplanungsrechtlichen Regelungen durch den Bebauungsplan Nr. 22 Südlich des städtischen Bauhofes in Friedberg, vom 08.04.1968 und führt insoweit zu deren gebietsweiser Aufhebung.](#)

Nach Osten schließt der Bebauungsplan Nr. 22 / 3 an.

### - Bestehende Satzungen

Das Planungsgebiet liegt darüberhinaus im Geltungsbereich folgender Satzungen der Stadt Friedberg:

- [Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächen](#)
- [Satzung über die Hausnummerierung](#)
- [Werbeanlagensatzung](#)
- [Entwässerungssatzung](#)
- [Satzung für Herstellung von Stellplätzen und Garagen](#)
- [Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet](#)
- [Gestaltung Lärmschutzwände](#)

## 2.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich, Beschreibung

Das Plangebiet wird im Norden von dem Kreisverkehr (der Stefan- und Luitpold Straße) sowie von der Münchner Straße (ST 2051) begrenzt. Im Westen begrenzt die Wohnbebauung an der Stefanstraße (Haupterschließungsstraße) das Gebiet. Im Süden wird das Gebiet von der Erschließungsstraße Am Holzgarten, die mit einbezogen wird, begrenzt. Das Gebiet umfasst die Fl. Nr. 742 (derzeitiges Baubetriebshofgelände), Fl.Nrn. 714 (Teilfläche; Straße, Gehweg und Grünfläche des Straßenraumes der Stefanstraße westlich des derzeitigen Baubetriebshofgeländes), 741/1 (Straßenraum Am Holzgarten, südlich des derzeitigen Baubetriebshofgeländes), 743 (Teilfläche, Straßenraum und Einmündungsbereich des Mergenthauerweges in die Münchner Straße), 744/4 (an das derzeitige Baubetriebshofgelände angrenzende Grünfläche), 762 (Teilfläche, südlicher Gehwegbereich der Münchnerstraße).

Das Planungsgebiet umfasst zusammengefasst folgende Grundstücke: Flurnummern: 714 TF, 741/1, 742, 743 TF, 744/4, 762 TF (TF=Teilfläche).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,36 ha. Das Gelände im Geltungsbereich stellt sich als überwiegend eben dar. Nach Süd-Osten hin steigt das Plangebiet leicht an. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 2 m.

## 2.3 Städtebaulicher Bestand

Auf dem Gelände befinden sich noch verschiedene Gebäude der ehemaligen Nutzung als Bauhofgelände. Eine Verlagerung ist geplant.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Geschoßwohnungsbauquartier, das südlich der Straße ,Am Holzgarten', östlich des Bierwegs, nördlich der Bachernstraße und westlich des Mergenthauer Weges liegt. Dieses Geschoßwohnungsbauquartier stammt aus den 60er Jahren und weist vier bis fünfgeschossige Nord-Süd orientierte Giebelseiten d.h. entsprechend Ost-West orientierte Traufseiten auf. Die Freiflächen sind als teildurchgrünte Freiräume entwickelt. Östlich des Planungsgebietes grenzt nördlich des Hörmannsberger Weges ein Wohnquartier an. Neben Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und einer Reiheneinheitsanlage ist auch ein Geschoßwohnungsbau mit drei Vollgeschoßen vorhanden. Westlich und nördlich der Stefanstraße grenzt ein Wohnquartier an das Plangebiet an, das bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung ebenso heterogen strukturiert ist. Neben Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reiheneinheitsanlagen ist auch Geschoßwohnungsbau mit drei Vollgeschoßen vorhanden. Zusammengefasst stellt sich das gesamte, südlich der Münchner Straße gelegene Umfeld, als Wohngebiet mit unterschiedlichen baulichen Dichten dar. Nord- und nordöstlich der Münchner Straße grenzt ein nach Osten verlaufendes Gewerbegebiet mit Dienstleistungen und produzierendem Gewerbe an.

Wobei im Nordwesten unmittelbar östlich des Kreisverkehrs der Münchener Straße zunächst mit drei Einfamilienhäusern sowie einer Tankstelle der BayWa noch kleinteiligere Bebauungsstrukturen vorliegen bevor die großdimensionierten Bauten des produzierenden Gewerbes im Nordosten anschließen. Nördlich des Kreisverkehrs der Münchener Straße befindet sich der Einschnitt des Bahndamms mit der Bahnstrecke Augsburg – Ingolstadt. Nördlich des Bahndamms schließt sich die Kernstadt mit dem Geschäftszentrum von Friedberg an.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Stadt Friedberg.

## 2.5 Verkehr

Das Gelände ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Nördlich grenzt die Münchner Straße (Staatsstraße ST 2051 – DTV 13150 (Zählung 2017); 15670 (Prognose 0-Fall 2030)) mit den Erschließungseinzündungen der Stefanstraße (DTV 5.210 (2017 + Prognose 0-Fall 2030)) im Westen und des Mergentauer Weges (DTV 1.950 (2017+Prognose 0-Fall 2030) ) im Osten an. Südlich erschließt die Straße Am Holzgarten (DTV zwischen 890 und 1100 (2017 + Prognose 0-Fall 2030)) den südlich angrenzenden Geschößwohnungsbau. Die Münchner Straße ist eine wichtige Verbindung im Verkehrsnetz der Stadt Friedberg. Sie erschließt die östlichen Stadtteile und den östlichen Nachbarraum und mündet nördlich der Altstadt in die B 300 (Joseph-Hohenbleicher-Straße). Diese ist zentraler Zubringer zur Stadt Augsburg und dem östlichen Landkreisgebiet von Aichach-Friedberg, zudem auch Autobahnzubringer zur BAB A 8. Das Plangebiet befindet sich ca. 420 m fußläufig vom Bahnhof (Haltepunkt) der Bahnlinie Augsburg – Ingolstadt entfernt und ist damit sehr günstig in den Schienen-Personen-Nahverkehr eingebunden. Darüber hinaus ist der Bahnhofhaltepunkt auch eine Schnittstelle im gesamten ÖPNV-System der Stadt Friedberg. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich unmittelbar südlich des Kreuzungsbereiches Stefanstraße – Am Bierweg – Am Holzgarten und damit unmittelbar südwestlich des Plangebietes. Das Gebiet ist zur historischen Innenstadt (Mitte der Ludwigstraße) nur ca. 780 m entfernt. Damit sind wesentliche infrastrukturellen Einrichtungen (Einkauf, Gastronomie, Verwaltung, Ärzte, Krankenhaus, etc.) zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

## 2.6 Grünplanerische Grundlagen

Das Planungsgebiet ist durch die vorherige Nutzung als Bauhof durch den Gebäudebestand und die Verkehrsflächen stark versiegelt. An den Rändern gibt es neben schmalen Grünstreifen drei größere Grünflächen mit einem, teils markanten Baumbestand.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine kartierten Biotope, Schutzgebiete oder Gewässer.

## 2.7 Grünordnerische Planungsziele

- Integration der geplanten Bebauung und der notwendigen Verkehrsflächen in die vorhandenen Freiraumstrukturen.
- Zonierung der Grün- und Freiflächen in Verkehrsflächen mit Aufenthaltsqualität und begrünten, gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof.
- Intensive Abstimmung der Materialität von Belägen, Bepflanzung und Ausstattungselementen.
- Möglichkeit der Querung des gemeinschaftlich nutzbaren Innenhofes, damit Verbesserung der Anbindung und Vernetzung der vorhandenen Wohngebiete zum Bahnhof und zur Innenstadt.
- Erhöhung des Anteils begrünter Flächen nach der Umnutzung des Baubetriebshofgeländes.
- Verbesserung der Grünausstattung und Verbesserung des Kleinklimas.
- Extensive Dachbegrünung als Sekundärlebensraum für Flora und Fauna und "Baustein" der Wasserrückhaltung.
- "Nebeneinander" von Extensiver Dachbegrünung und Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen.

## 2.8 Baugrund, Grundwasserverhältnisse

Für das Bauvorhaben im Planbereich liegt bisher kein Baugrundgutachten vor. Erst auf Grundlage des Baugrundgutachtens zum anstehenden Untergrund können für die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück Angaben gemacht werden. Durch die Unterbauung mit der TG wird die Auswahl zur Versickerung geeigneter Flächen (inklusive Rigolen) stark eingeschränkt.

## 2.9 Vorbelastungen

### - Altlasten

Untersuchungen zu Altlasten liegen nicht vor.

### - Lärmbelastung

siehe Gutachten noise.business, Ing.- Büro, NB15-032-G04 vom [23.9.2019](#)

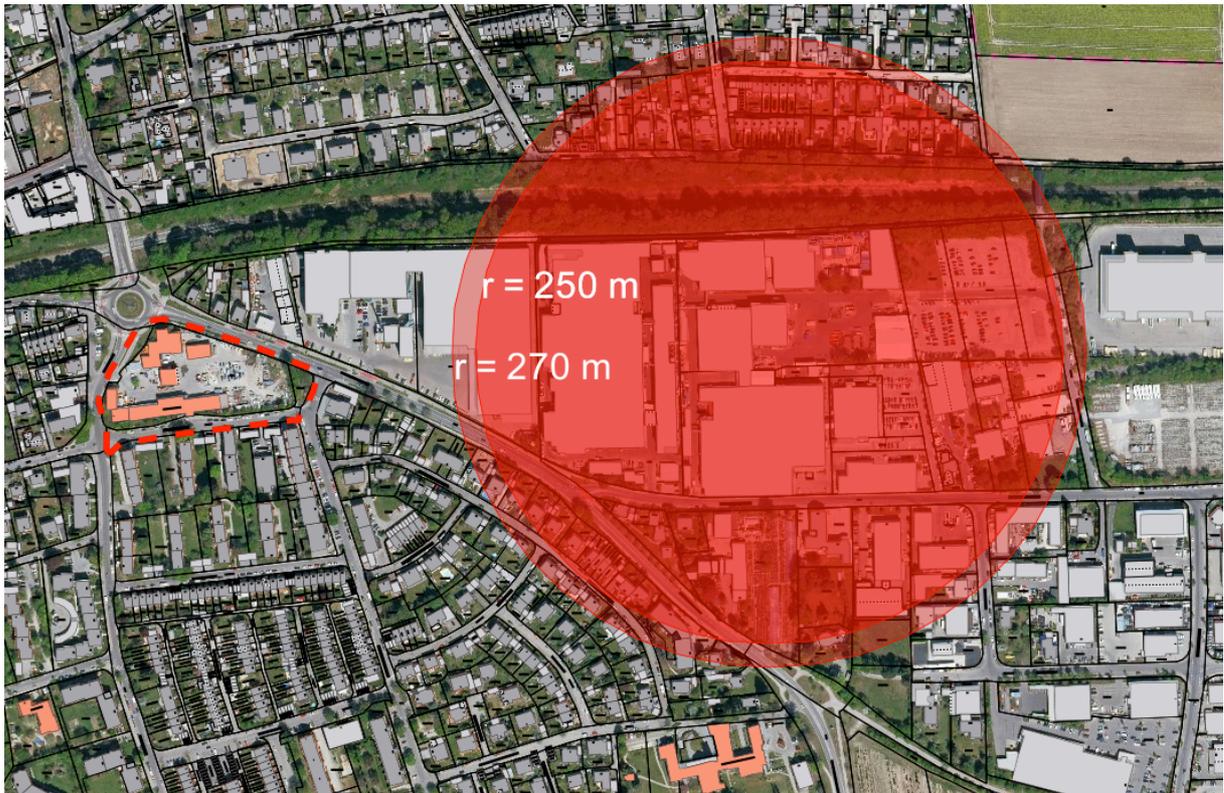
Anlage zum Bebauungsplan

#### - **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 Wohn 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 durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 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.

### 3. PLANUNGSKONZEPTE, ZIELE UND MAßNAHMEN

#### 3.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des B-Planes nimmt Bezug auf das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2015. Das markante dreiecksförmige Grundstück liegt an einer wichtigen Schnittstelle im Übergang zur Kernstadt. Die Bebauung versucht dem gerecht zu werden indem sie nach Süden, zum Beginn des Mergenthauer Wegs und der Stefanstraße, jeweils entreeartige Eingangsbereiche zum Quartier Friedberg-Süd anlegt. Einen größeren, der Bedeutung der Achse der Stefanstraße angemessenen und einen kleineren am Mergenthauer Weg. Die starke Immissionsbelastung erfordert eine bauliche Abschirmung zur Augsburgener Straße hin. Hier soll eine viergeschossige Bebauung, mit einem fünfgeschossigen Akzent an der Kreuzung Stefan- / Augsburgener Strasse und am Mergenthauer Weg, die dahinterliegende Freifläche und Bebauung vor Lärm schützen.

Die günstige Orientierung mit der lärmabgewandten Seite nach Süden erlaubt auch hier durch die Grundrissorientierung mit Nebenräumen zur lärmbelasteten Seite und Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite ein qualitativ hochwertiges Wohnen. Nach Süden, zur Straße am Holzgarten wird eine

lockere, ebenfalls südorientierte Bebauung angeordnet. Zwischen den Einzelbaukörpern gehen fußläufige Wege zum im Blockinneren gelegenen, von Bebauung freigehaltenen sogenannten „Pocket-Park“. Dieser kann sowohl den unmittelbaren Anwohnern als auch den Anwohnern des näheren Umfeldes als wohnungsnaher Erholungsraum dienen.

Die gestalteten Entrees ergeben zusammen mit dem als grünen „Pocket-Park“ interpretierten Innenhof und den Fußwegen durch den Block ein abgestimmtes und differenziertes Freiraumsystem von hoher Nutzungsqualität. In den Erdgeschossen, die dem Entree an der Stefanstraße zugewandt sind, sollen kleinflächige Geschäftsnutzungen angeordnet werden, um die Platzflächen adäquat bespielen zu können. Das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration an dieser Stelle ist nicht gewünscht. Wohnraumnahe Freibereiche wie Terrassen der Erdgeschosswohnungen und großzügige Balkone der Obergeschosswohnungen ergänzen das Freiraumangebot.

### **3.2 Klimaschutz**

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden (BauGB Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Bei der gegenständlichen Planung sind folgende positive Faktoren zum Klimaschutz beachtet:

Nachverdichtung einer für die innerörtliche Lage untergenutzten Bestandsfläche des Ortskerns im Anschluss an bestehende Erschließungssysteme.

Festsetzung kompakter Baukörper mit gutem Außenflächen-Volumenverhältnis.

Festsetzungen zur Grünordnung mit extensiver Dachbegrünung und Pflanzgeboten.

Minimierung der Versiegelung durch kompakte Bauweise und erhöhtem Substrataufbau zur Pflanzung von Großbäumen auf unterbauten Flächen.

Minimierung des Abflussbeiwertes durch extensiv begrünte Dachflächen, nach Möglichkeit ergänzt durch zusätzliche Verwendung von sogenannten Mäandersystemen.

### **3.3 Verkehrskonzept**

Eine verkehrliche Neuordnung im Bereich der neuen Bebauung ergibt sich nur im Süden des Plangebietes. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße ‚Am Holzgarten‘ wird mit der Zielsetzung einer wirksamen Geschwindigkeitsreduzierung als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) gestaltet.

Der ruhende Verkehr für die neue Bebauung wird in Tiefgaragen untergebracht. Entsprechende Flächen sind festgesetzt. Man erhält somit ein autofreies Quartierinneres, für eine hohe Wohnqualität. Im Plangebiet sollen zwei Tiefgaragen (Tiefgarage-Nord und Tiefgarage-Süd) errichtet werden. Die Tiefgarage-Nord soll zwei Geschosse erhalten. Ein Geschoss ist für die Nutzung der zukünftigen Bewohner sowie ein weiteres Geschoss für die Nutzung der Öffentlichkeit angedacht. Die Einfahrt in die nördliche Tiefgarage erfolgt über eine Zufahrt von der Münchner Straße. Diese ist für eine Größe von bis zu 200 Stellplätzen dimensioniert. Die Tiefgarage-Süd wird nur von den zukünftigen Bewohnern vom MU 01.04 - MU 01.07 genutzt. Sie wird über eine Zufahrt von Osten, von der Stefanstraße erschlossen. Für den Geltungsbereich gelten die Stellplatzanforderungen der Stellplatzverordnung der Stadt Friedberg in der aktuellen Fassung.

### 3.4 Schallschutz

#### Allgemein – Situation Urbanes Gebiet

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet verlaufen nördlich die Münchner Straße und die Luitpoldstraße, westlich die Stefanstraße, östlich der Mergentauer Weg sowie südlich die Straße „Am Holzgarten“.

Zudem sind nordöstlich des Plangebietes im Bebauungsplangebiet Nr. 21 A gewerbliche Nutzungen situiert (derzeit eine Landmaschinenwerkstatt, Tankstelle sowie ein Möbelhersteller). Westlich des Plangebietes befinden sich noch eine Bäckerei mit Café sowie eine Gastwirtschaft.

Die, in der Bauleitplanung heranzuziehende DIN 18005 mit Beiblatt 1, kennt kein Urbanes Gebiet. Das Urbane Gebiet wurde in der TA Lärm für Gewerbelärm eingeführt. Für Verkehrslärmimmissionen werden somit zur Bewertung der Lärmimmissionen die Orientierungswerte für ein Mischgebiet herangezogen. Der Mischgebietscharakter entspricht am ehesten dem eines Urbanen Gebietes.

Für Gewerbelärmimmissionen werden zur Bewertung der Lärmimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf Grund der Gebietseinstufung Urbanes Gebiet herangezogen.

#### Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Bei Verkehrslärm können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998 maßgeblich

### **Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005**

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Wenn diese Werte überschritten werden, sind andere städtebauliche Gründe erforderlich, um die Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecke zu rechtfertigen. Diese werden in der Begründung dargelegt.

### **Abwägung von aktiven Schallschutzmaßnahmen**

Das Plangebiet wird auf Grund der hohen Verkehrslärmimmissionen von der Münchener Straße und Stefanstraße mit einer Riegelbebauung und der Gebietseinstufung „Urbanes Gebiet“ verwirklicht.

Die Stadt Friedberg plant zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen deshalb die Außenfassaden der Gebäude in einer qualitativ hochwertigen Schalldämmung errichtet werden. Die dazu maßgeblichen Außenlärmpegel der Tages- und Nachtzeit werden in der Planzeichnung entsprechend aufgeführt.

### **Orientierung und aktive Belüftung**

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 49 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 49 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht.

In der Tabelle unter Punkt 12.1.1 der Satzung der Satzung wird festgesetzt, ab welchem maßgeblichen Außenlärmpegel eine automatische Be- und Entlüftungsanlage erforderlich ist. Desweiteren werden nicht offenbare Fenster ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB(A) festgesetzt.

### **Abwägung der Pegelüberschreitung – Schutz vor Verkehrslärmimmissionen**

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an den der Straße zugewandten

Fassaden überschritten. An den der Straße abgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte überwiegend eingehalten.

Ebenso werden an den Straßen (Münchener Straße, Stefanstraße) zugewandten Fassadenseiten die Immissionsgrenzwerte überschritten.

Da diese Werte überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich. In der Satzung zum Bebauungsplan werden deshalb maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt.

Im Einzelbauvorhaben können dann aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln die erforderlichen Schallschutzfensterklassen berechnet werden.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-01: 2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Somit werden bauliche Maßnahmen im Sinne von §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt..

#### **Lärmemissionen im Plangebiet durch den gewerblichen Bebauungsplan Nr. 21 A**

Diese Lärmbelastung ist nach den Vorgaben der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 zu ermitteln und zu bewerten.

Es wurde ein Rechenmodell entworfen, dass die zwei nächstgelegenen Gewerbebetriebe (Tankstelle und Möbelhersteller) berücksichtigt.

Im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte für ein Urbanes Gebiet eingehalten.

#### **Gemengelage Verkehrs- und Gewerbelärm**

Auf Grund der hohen Lärmbelastung durch die Münchener Straße und Stefanstraße im Plangebiet sowie der bestehenden nördlich liegenden Gewerbeeinheiten werden die festzusetzenden maßgeblichen Außenlärmpegel aus der Summe der Verkehr- und Gewerbelärmimmissionen ermittelt.

Dabei wird an den Fassadenseiten, die den Gewerbeeinheiten zugewandt sind, der von den Gewerbebetrieben ausschöpfbare Immissionsrichtwert für ein Urbanes Gebiet zur Summenbildung herangezogen.

An den Fassadenseiten, die den Gewerbeeinheiten abgewandt sind, wird der berechnete Beurteilungspegel vom entworfenen Rechenmodell zur Summenbildung herangezogen.

Somit wird dem zukünftigen Schutz und Erweiterungsmöglichkeit der in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befindlichen Gewerbebetriebe Rechnung getragen

### **Lärmemissionen durch die geplanten Tiefgaragen-Ein und -Ausfahrten (Gewerbelärm)**

Diese Lärmbelastung ist nach den Vorgaben der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 zu ermitteln und zu bewerten.

An allen anderen Gebäuden im Umfeld des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

### **Lärmimmissionen durch die Bäckerei mit Café (Fl. Nr. 708) und die Gastwirtschaft (Fl. Nr. 706/3) (Gewerbelärm)**

Westlich des Plangebietes sind zwei weitere Gewerbeeinheiten situiert. Diese befinden sich nach dem Flächennutzungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet.

Somit müssen die zwei gewerblichen Betriebe (Bäckerei mit Café und Gastwirtschaft) in direkter Nachbarschaft Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und von nachts 40 dB(A) einhalten.

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet ausgewiesen

Somit ist im Plangebiet mit keinen relevanten Lärmimmissionen durch die westlichen Gewerbeeinheiten zu rechnen.

Ebenso werden die bestehenden Gewerbebetriebe durch das Plangebiet nicht eingeschränkt.

### **Lärmemissionen durch die öffentliche Tiefgarage (16. BImSchV)**

Diese Lärmbelastung ist nach den Vorgaben der 16. BImSchV zu ermitteln und zu bewerten.

An allen anderen Gebäuden im Umfeld des Plangebietes bzw. im Plangebiet werden die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Die 16. BImSchV kennt kein Urbanes Gebiet. Deswegen erfolgte die Bewertung wie bei einer Gebietsfeinstufung „Mischgebiet“ für das Plangebiet.

### **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stefanstraße und die Münchener Straße.

Bei dem geplanten Vorhaben wurde der planbedingte Fahrverkehr durch die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten Süd und Nord berechnet.

Dabei zeigte sich, dass bei angenommenen Fahrten täglich vom und zum Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm an den umliegenden schützenswerten Nutzungen unterschritten werden.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

### **Kontrolle der festgesetzten baulichen Maßnahmen**

Die Kontrolle der Auflagen entsprechend der Festsetzung (Lärmpegelbereiche) erfolgt im Genehmigungsverfahren. Wenn ein Freistellungsverfahren eingereicht wird, so kann die Stadt hier wählen, ob sie ein Genehmigungsverfahren für erforderlich hält. Nach Art 58 Abs. 4 S. 1 BayBO kann die Gemeinde insbesondere dann ein Genehmigungsverfahren fordern, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Abs. 2 (Einhaltung des Bebauungsplans) oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Diese Voraussetzung ist hier gegeben. Somit beabsichtigt die Stadt für alle Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes nach Art 58 Abs. 4 S. 1 BayBO ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu fordern.

### **3.5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Ziel des § 13a BauGB nach einer Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung wird mit der Um- und Wiedernutzung des ehemaligen Stadtwerkegeländes vollinhaltlich Rechnung getragen. Die für dieses Verfahren vorgegebene Obergrenze der festgesetzten Gesamtgrundfläche (20.000qm) wird eingehalten.

#### **- Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche des Plangebietes wird mit Blick auf die städtebauliche Konzeption als ein Bereich mit gleicher Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Unterteilungen ergeben sich nur im Bereich des Maßes der baulichen Nutzung (siehe unten).

#### **- Urbanes Gebiet (MU)**

Für das gesamte Gebiet ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO vorgesehen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das MU orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur an einem Mischgebiet, doch anders als dort, ist im Urbanen Gebiet keine Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich, so dass sich eine flexiblere Nutzungsmischung ergeben kann. Regelungsanspruch des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, durch die Festsetzungen eines MU das potentielle Miteinander von Wohnen und Arbeiten im Sinne des Ordnungsgebers zu ermöglichen und auf diese Weise eine zukunftsweisende Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrich-

tungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, auf dieser zentralen Fläche zu ermöglichen. Der Standort ist aufgrund seiner Lage am südlichen Stadteingang und einer Umgebung aus Gewerbe und Wohnen für eine entsprechende Nutzungsmischung gut geeignet. Wohnen soll die Hauptnutzung darstellen, die durch soziale oder kulturelle Nutzungen, mögliche Büronutzungen, Praxen und Dienstleistungen sowie möglichen kleinflächigen nicht Innenstadt relevanten Einzelhandel ergänzt werden können, die bisher in der Umgebung des Baugebietes nicht ausreichend vorhanden sind. Eine Aufwertung nicht nur des Planbereiches, sondern des gesamten Stadtquartiers südlich der Bahnlinie ist mit dem Vorhaben beabsichtigt, um den Bewohnern kurze Wege für ihre Bedürfnisse zu ermöglichen. Die geplanten neuen Gebäude mit im westlichen Teil im Erdgeschoss befindlichen gewerblichen Nutzungen und darüber liegenden Wohneinheiten, ergänzen die bereits vorhandenen Nutzungen und fügen sich in die zentrale Lage ein. Ziel des Bebauungsplanes ist es eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung am südlichen Stadteingang Friedbergs zu erreichen. Die abschirmende Wirkung der Gesamtbebauung zur Münchner Straße und die besondere Mischung des urbanen Gebietes als neuer Anlaufpunkt im Quartier, sollen zu einer Steigerung der Wohn- und Lebensqualität im Gesamtgebiet führen, insbesondere für die südlich liegenden Wohnquartiere, für die die neue Bebauung den Abschluss nach Norden bilden wird.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folgende gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die Ausschlüsse werden vorgenommen um unerwünschte städtebaulichen Entwicklungen an dieser Stelle im Stadtgebiet vorzubeugen. Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Lage und Zweckbestimmung als verdichtetes Urbanes Quartier keine Eignung für Tankstellen mit ihrem i.d.R. großen Flächenbedarf bei geringer baulicher Höhe auf. Sie stehen mit der genannten Eigencharakteristik, dem Ziel der Ausbildung einer baulich-räumlichen Verdichtung an diesem Stadteingang entgegen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen

einhergeht, ausgeschlossen werden. Sie lassen sich nicht mit der verdichteten Wohnnutzung in den Obergeschossen vereinbaren.

Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann weiterhin festgesetzt werden, dass in Gebäuden

- im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
- oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind

Zulässig soll laut Bebauungsplan ein Wohnbauvorhaben aus mehreren Wohngebäuden mit integrierten gewerblichen, sozialen oder kulturellen Nutzungen sein. Es wird weiterhin festgesetzt, dass in den Bereichen an der Stefanstraße im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig sind (Gebäude MU 01.01 und Gebäude MU 01.07). Hier sollen Gewerbenutzungen oder auch soziale oder kulturelle Einrichtungen für eine lebendige Erdgeschosszone und das Entstehen einer Nutzungsmischung sorgen. Auf diese Weise soll die Erdgeschosszone am geplanten Platzbereich belebt und zu einem lebendigen städtischen Gebietscharakter beitragen. Im Erdgeschossbereich des Gebäudes MU.01.03 wäre die Unterbringung einer soziokulturellen Nutzung gewünscht. Eine mögliche Wohnnutzung soll aber an dieser Lage nicht ausgeschlossen werden.

#### **- Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das ausgewiesene Gebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen Geschoßfläche (GF) in qm festgesetzt. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Urbane Gebiete werden nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Bereich der GRZ mit der Obergrenze von 0,8 und der GFZ von 3,0 im vorliegenden Bebauungsplan eingehalten.

#### **- Bauweise und Bauräume**

Im B-Plangebiet soll eine maximal fünfgeschossige Bebauung festgelegt werden. Es sollen überwiegend viergeschossige Gebäude mit teilweise Betonungen über fünfgeschossige Kopfbauten entstehen. Die Bauräume sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Baulinien finden überwiegend nach außen zu den Straßenseiten Anwendung, da hier die genaue Stellung der Baukörper zum Straßenraum festgelegt werden soll. Die dergestalt festgelegte Lage der Gebäude führt zu definierten Raumkanten entlang der umgebenden Straßen. Das Zurückspringen vom Straßenraum im Osten und Westen führt jeweils zur Ausbildung einer Platzsituation vor den Gebäuden. Nach innen zum Pocket-Park werden die Bauräume weitestgehend über Baugrenzen definiert, da dort ein gewisser Spielraum in der Ausbildung der Baukörper bestehen kann und keine exakt definierten Raumkanten wie zu den Straßen- und Platzräumen notwendig sind. Eine Ausnahme bildet der mittlere südliche Baukörper dessen Form sich mittels einer Bauli-

nie an der Flucht des inneren Erschießungsweges orientiert. Baulinien, Baugrenzen und Konfiguration der Gebäude stellen Grundzüge der Planung dar.

Für das Plangebiet sind unterschiedliche Festsetzungen der Bauweise festgelegt. Der nördliche Teilbereich (MU 01.01-MU01.03) wird in der Bauform der geschlossenen Bauweise festgesetzt um eine abschirmende Wirkung zur stark befahrenen Münchner Straße entfalten zu können. Der südliche Bereich des Plangebietes (MU 01.04-01.07) wird dagegen in offener Bauweise festgesetzt.

#### **- Dächer (gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

Die Dächer der festgesetzten baulichen Anlagen sind gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung bzw. der jeweiligen Nutzungsschablone als Flachdächer auszubilden. Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen dürfen die jeweils zulässige Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschreiten und sind mit dem 1,5 fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Aussenwänden zurückversetzt anzuordnen. Diese Festsetzungen sollen zu einem einheitlichen Eindruck der Baukörper führen und für ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild sorgen.

#### **- Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sollen außer in den mit Planzeichen umgrenzten Bereichen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig sein. Zulässige Ausnahmen: Kinderspielflächen, Einfriedungen und Einrichtungen für die private Wertstoff- und Abfallsammlung, Fahrradabstellplätze mit und ohne Überdachung. Mit diesen Einschränkungen soll die Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes gewährleistet werden. Der innerhalb der Bebauung liegende Freibereich soll weitestgehend als Spiel und Aufenthaltsbereich dienen und von sekundärer Bebauung soweit wie möglich freigehalten werden.

#### **- Flächen für Stellplätze**

Flächen für Tiefgaragen sind in unmittelbarer Zuordnung zu den Gebäuden festgesetzt und nur auf den festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird die geordnete und sinnvolle Anlage von Stellplätzen in den Tiefgaragen sichergestellt. Mit der Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage wird die Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes mit dem innenliegenden Freiraum gewährleistet und die Freiflächen vom Verkehr freigehalten.

#### **- Stellplatzverpflichtung (gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)**

Durch Erlass einer Stellplatzsatzung soll für genügend Parkmöglichkeiten für die Bewohner gesorgt werden und die Umgebung von zusätzlichem Verkehr freigehalten werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzungen folgende Bestimmungen:

- Bis 50 qm Wohnfläche mind. 1 Stellplatz/Wohneinheit
- Über 50 qm - 100 qm Wohnfläche mind. 1,5 Stellplätze/Wohneinheit
- Über 100 qm Wohnfläche mind. 2 Stellplätze/Wohneinheit

Die Gesamtsumme der nachzuweisenden Stellplätze wird je Wohngebäude auf die volle Zahl aufgerundet. Für alle anderen Nutzungen im Urbanen Gebiet, die keine Wohnnutzung darstellen, gilt der Stellplatzschlüssel der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg vom 01.01.2008.

Die in der Satzung getroffenen Festsetzungen für Fahrradabstellplätze sind notwendig um den erhöhten Platzanforderungen durch die allgemeine Zunahme des Fahrradbestandes in der Bevölkerung Genüge zu tun und damit das Fahrradfahren, als eine der sinnvollsten und ökologischsten Fortbewegungsarten, in verdichteten, urbanen Räumen, zu fördern.

#### **- Abstandsflächen**

Die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 1.1.2021 ist auf Grund der Festsetzung des Bebauungsplangebietes als „Urbanes Gebiet“ nach §1 dieser Satzung (Geltungsbereich) hier nicht anzuwenden.

Die Abstandsflächen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

An den beiden Durchgängen ins Innere des Baugebietes, von dem der Stefanstrasse östlich angelagerten Platzbereich, sowie an der Ecke der Straße Am Holzgarten und Mergenthauer Weg werden die Abstandsflächenregelungen der BayBO unterschritten. Dies resultiert aus dem städtebaulichen Konzept, das im Fall der Stefanstraße eine Durchwegung von Ost nach West für geboten hält, diese aber aus Lärmschutzgründen und dem Ziel eindeutige Räume zu auszubilden, den Durchgang zwischen den Gebäuden gering gehalten will. Im Fall der Ecke Am Holzgarten / Mergenthauer Weg soll, durch die das Baugebiet südlich begrenzende Bebauung, eine aufgelockerte, aber trotzdem eindeutige Raumkante geschaffen werden. Dies wird mittels der Zwischenräume zwischen den einzelnen Baukörpern erreicht. Hierbei sollen die entstehenden Durchgänge gleichwertig ausgebildet werden.

In beiden Fällen ist keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Im ersten Fall sind nur gewerbliche Räume betroffen. Im zweiten Fall erlaubt die mögliche, dreiseitige Orientierung der Baukörper Aufenthaltsräume ohne Beeinträchtigung zu lokalisieren.

#### **- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsflächen werden in einem abgestuften System entsprechend dem Verkehrskonzept festgesetzt. Die Straße ‚Am Holzgarten‘, die sich zwischen neue und alte Wohnbebauung des Quartiers legt, wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um ihr den Charakter einer Wohnstraße zu geben. Auf oberirdische öffentliche Parkplätze zum Kurzzeitparken wird, abgesehen von denjenigen entlang der Stefanstraße, zugunsten des Konzeptes der Quartiersgarage verzichtet.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren und die Baumassen und notwendigen Verkehrsflächen in den umgebenden Stadtraum einzubinden.

Die Festsetzungen zielen darauf ab, die negativen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima zu minimieren und auf dem Planungsgebiet trotz der Bebauung und Versiegelung Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

#### **- Wesentliche Auswirkungen**

Durch die Planung wird ein derzeit großteils bebaut Grundstück in zentraler Lage mit guter verkehrlicher Anbindung einer neuen Nutzung zugeführt, die einen wichtigen Baustein in der sozialen Infrastruktur der Gemeinde darstellt.

Der derzeit vorhandene Gehölzbestand muss teilweise auf Grund der Planung beseitigt werden. Prägende Bäume können erhalten werden und werden entsprechend festgesetzt. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung werden dafür Voraussetzungen für eine langfristige gute Grünausstattung im Planungsgebiet geschaffen.

#### **- Baumbestand und Neupflanzungen**

Die festgesetzten Baumpflanzungen werden auf Dauer das Erscheinungsbild der Freiräume prägen. Zudem haben sie eine hohe Bedeutung für das Kleinklima. Die Bäume sollen - auch auf den unterbauten Bereichen - gute Wachstumsbedingungen erhalten und sich dauerhaft entwickeln können. Daher werden außer den Festsetzungen zur Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume, zur Mindestqualität bei der Pflanzung sowie zu den Wuchsgrößen auch Festsetzungen zur Sicherstellung eines ausreichenden Wurzelraumes getroffen.

Bei der Artenauswahl soll deren Eignung auch für den urbanen Bereich unter den zu erwartenden, zukünftig höheren Temperaturen beachtet werden. Die Auswahl der Gehölzarten ist aus der Pflanzliste dieses Bebauungsplans zu treffen, welche eine Auswahl an Bäumen aus der Broschüre „Zukunftsbäume

für die Stadt – Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste“ enthält. Dadurch wird sichergestellt, dass die Bepflanzung den Anforderungen, trotz der zu erwartenden Einwirkungen durch den Klimawandel, gerecht werden und auch langfristig ihre positiven Wirkungen entfalten können.

Die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßen- und Platzraum werten diesen ökologisch und gestalterisch auf. Auf der östlichen Platzfläche werden sowohl die Grünfläche als auch die Bäume als zu erhalten festgesetzt, während auf der westlichen Platzfläche die neu zu pflanzenden Bäume im Belag stehen. Jede Platzfläche bekommt dadurch einen eigenständigen Charakter. Unter den beiden Baumgruppen entsteht zudem eine Aufenthaltsqualität.

Mit den geschnittenen Hecken zur Einfriedung der privaten Gärten wird das grüne Erscheinungsbild in den Innenhöfen gestärkt; an den Grenzen zum öffentlichen Straßen- und Platzraum entsteht eine deutlich wahrnehmbare "Grüne Kante".

#### **- Grün- und Freiflächen**

Die festgesetzten Baumpflanzungen werden auf Dauer das Erscheinungsbild der Freiräume prägen. Zudem haben in der urbanen Lage des Gebietes die Grün- und Freiflächen einen hohen Stellenwert für die Freiraumversorgung. Mit dem ruhigen, geschützten Innenhof entsteht ein begrünter Freiraum, der hauptsächlich für die gemeinschaftliche Aneignung gut nutzbar ist. Die Durchwegung ermöglicht zudem die Vernetzung mit dem angrenzenden Stadtraum.

Die notwendigen Flächen zur Erschließung sollen so in die Gestaltung integriert werden, dass weder das grüne Erscheinungsbild der Freiflächen noch die Aneignung der Grünflächen beeinträchtigt werden.

#### **- Einfriedungen** (gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die im Plan festgesetzten privaten Gärten sind mit einer einheitlich hoch geschnittenen Hecke aus Ligustrum (Liguster) oder Carpinus betulus (Hainbuche) mit einer Höhe von maximal 1,50 m einzufrieden. Einfriedungen durch Zäune sind als Maschendrahtzäune auszubilden und dürfen in ihrer Höhe die Hecke nicht überragen. Sie sind auf der Grundstückszugewandten Seite der Hecke anzuordnen. Der gemeinschaftliche Innenhof ist von massiven und undurchsichtigen Einfriedungen freizuhalten. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass die Grünflächen ein harmonisches und von Grünelementen (wie Bäumen, Sträucher und Hecken) geprägtes Bild ergeben.

#### **- Außenbeleuchtung**

Die in der Satzung getroffenen Festsetzungen zu den Außenleuchten verfolgen das Ziel negative Einflüsse auf die Umwelt (Tiere, Pflanzen und Menschen) bei Sicherstellung einer ausreichenden und das Sicherheitsgefühl in den Nachstunden stärkenden, Beleuchtung, möglichst gering zu halten

#### **- Dachbegrünung**

Die festgesetzten Flachdächer ermöglichen eine extensive Begrünung der Flächen, die der Wasserrückhaltung dient und sich insgesamt positiv auf das Kleinklima auswirkt. Die Flachdächer bieten zudem die größte Flexibilität für die Installation von PV-Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in Kombination mit der extensiven Begrünung. Die notwendigen Flächen zur Erschließung sollen so in die Gestaltung integriert werden, dass weder das grüne Erscheinungsbild der Freiflächen noch die Aneignung der Grünflächen beeinträchtigt werden.

#### **- Regenwasserversickerung**

Die extensive Dachbegrünung ist der erste Baustein eines gestuften Entwässerungskonzeptes. Dieses setzt sich fort über die 60 cm hohe Überschüttung der unterbauten Grünflächen, die für die Baumstandorte auf 1 m erhöht werden. Auf den nicht unterbauten Grün- und Freiflächen können dann Rigolen angelegt werden, über die überschüssiges Niederschlagswasser in den Untergrund versickert wird. Durch die kompakte Bauweise wird die Versiegelung von Flächen möglichst gering gehalten.

#### **- Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte**

Um eine sinnvolle Fußgängerdurchwegung durch das neue Quartier zu erreichen müssen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele private Grundstücksflächen mit Gehrechten belastet werden.

### **3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

#### **- Werbeanlagen** (gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Die Gestaltung von Werbeanlagen richtet sich nach der Satzung der Stadt Friedberg.

### **3.8 Ver- und Entsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Stadtwerke Friedberg.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Friedberg.

Die Energieversorgung erfolgt durch die LEW Netzservice GmbH.

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Augsburg.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Aichach-Friedberg. Dabei sind die einzelnen Bewohner verpflichtet die gesetzlichen Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) zu beachten.

### 3.9 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 Löschwasserelementstelle 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.

Hinweis: 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, AIIMBI 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 Wendepfaddurchmesser 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, Feuerwehr- Schutzschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne 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 1,25m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dach-gauben-Richtlinie).

#### 4. AUSWIRKUNGEN

Durch die Planung werden für ein ehemaliges Baubetriebshofgelände die Möglichkeiten der Nachverdichtung und Neustrukturierung als lebendiges Wohnquartier eröffnet, mit dem Ziel eine ausgewogene bauliche Entwicklung zu ermöglichen, die den Auftaktcharakter des Ortes am südliche Eingang in die Stadt baulich zum Ausdruck bringt und funktional stärkt.

Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eingehalten. Ebenso ist die Versorgung der künftigen Bewohner mit öffentlichen und privaten Freiflächen gewährleistet. Die geplanten öffentlichen Freiräume kommen allen Bewohnern des Ortes zugute.

#### 5. UMWELTBERICHT

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 und § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Es sind zudem keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Umwelt zu erwarten, eine UVP-Pflicht gemäß § 3c S. 1 des UVPG ist daher nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

#### 6. KENNDATEN DER PLANUNG

Gesamtfläche B-Plan	ca. 13.565 qm
Nettobauland	ca. 8.370 qm
Verkehrsfläche	ca. 4.922 qm
öffentliche Grünflächen	ca. 272 qm
Geschossfläche	ca. 12.483 qm

## 7. GRUNDLAGEN

- Flächennutzungsplan 18.07.2006, zuletzt geändert am [09.03.2022](#)
- Landschaftsplan, integriert in Flächennutzungsplan wie oben beschrieben
- B- Pläne angrenzend:
  - Bebauungsplan Nr. 21 A vom 08.04.1968
  - Bebauungsplan Nr. 22 vom 05.02.1994
  - Bebauungsplan Nr. 22 / 3 vom 12.01.1989
- Städtebauliche Planungen: nichtoffener städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb "Baubetriebshofgelände, 2015
- Schallschutz: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung [NB15-032-G04](#), noise.business, Ing.- Büro Ulrike Schuß, Ingenieurin, 23.09.2019
- DIN 4109-01: 2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“
- DIN 18005-1, "Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987

## 8. ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 93 „Am Holzgarten“ der Stadt Friedberg, [NB15-032-G04](#), noise.business, Ing.- Büro; Ulrike Schuß, Ingenieurin, 23.09.2019