

Wolf, Sabrina

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 8. Mai 2025 19:03
An: Stadtplanung
Betreff: Fwd: Bebauungsplan Nr. 95, Friedberg Achstraße

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Betreff: Bebauungsplan Nr. 95, Friedberg Achstraße
Datum: Tue, 25 Feb 2025 11:16:09 +0100
Von: [REDACTED]
An: felix.neubaur@friedberg.de

Auslegung und Einsichtnahme der Baugenehmigung

Sehr geehrter Herr Neubaur,
sehr geehrte Damen und Herren,

auf den Fotos können Sie die parkenden Autos der Anwohner in der Achstraße sehen. Es ist schon immer sehr eng und oft müssen bei Gegenverkehr 2 Fahrzeuge einander ausweichen oder zurückfahren. Fahrbahnbreite nur 4 m.

Wie ist es möglich, daß die An- und Abfahrt des gesamten Bauschutts nach dem Abriß der ehemaligen Schreinerei mit großen LKW-Kippnern usw. bewältigt werden kann. Danach müssen für die neuen Häuser und der Tiefgarage unzählige Betonmischer, 7 t pro Fahrzeug sind bei 3000 t für die Grundplatte der Tiefgarage schon hunderte Fahrzeuge und auch die Lieferung des kompletten Baumaterials muß über die Achstraße erfolgen.

Für den Schwerlastverkehr ist die Achstraße nicht ausgelegt und wird nicht nur stark beschädigt! Ein absolutes Halteverbot ist hier nicht akzeptabel! Probeweise kann nicht nur die Feuerwehr sondern auch ein Betonmischer die Straße befahren.

In den angemieteten Wohnung Haus Nr. 26 leben Familien mit kleinen Kindern, die sich auch auf der Straße aufhalten.

Wenn östlich der Ach ca. 20 neue Wohnungen dazukommen (7 Wohnungen bestehen in Haus H, 6 Fahrzeuge und noch dazu 20 Wohnungen mit mindestens 20 Fahrzeugen, vielen Zweirädern und wievielen Mülltonnen, die dann zur Leerung an der Achstraße stehen, es ist kein Platz. Eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen ist niemals ausreichend und nicht jeder fährt in eine Tiefgarage!

All diese Probleme müssen der geklärt werden und bei der Baugenehmigung berücksichtigt.

Hochachtungsvoll

mindestens 20 Fahrzeuge, es ist kein Platz.

Eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen ist niemals ausreichend. Es kommen noch viele Zweiräder und wieviele Mülltonnen dazu, die dann zur Leerung an der Achstraße stehen.

Eine Klärung dieser Probleme wäre jetzt notwendig und hat bei Erteilung der Baugenehmigung Priorität!

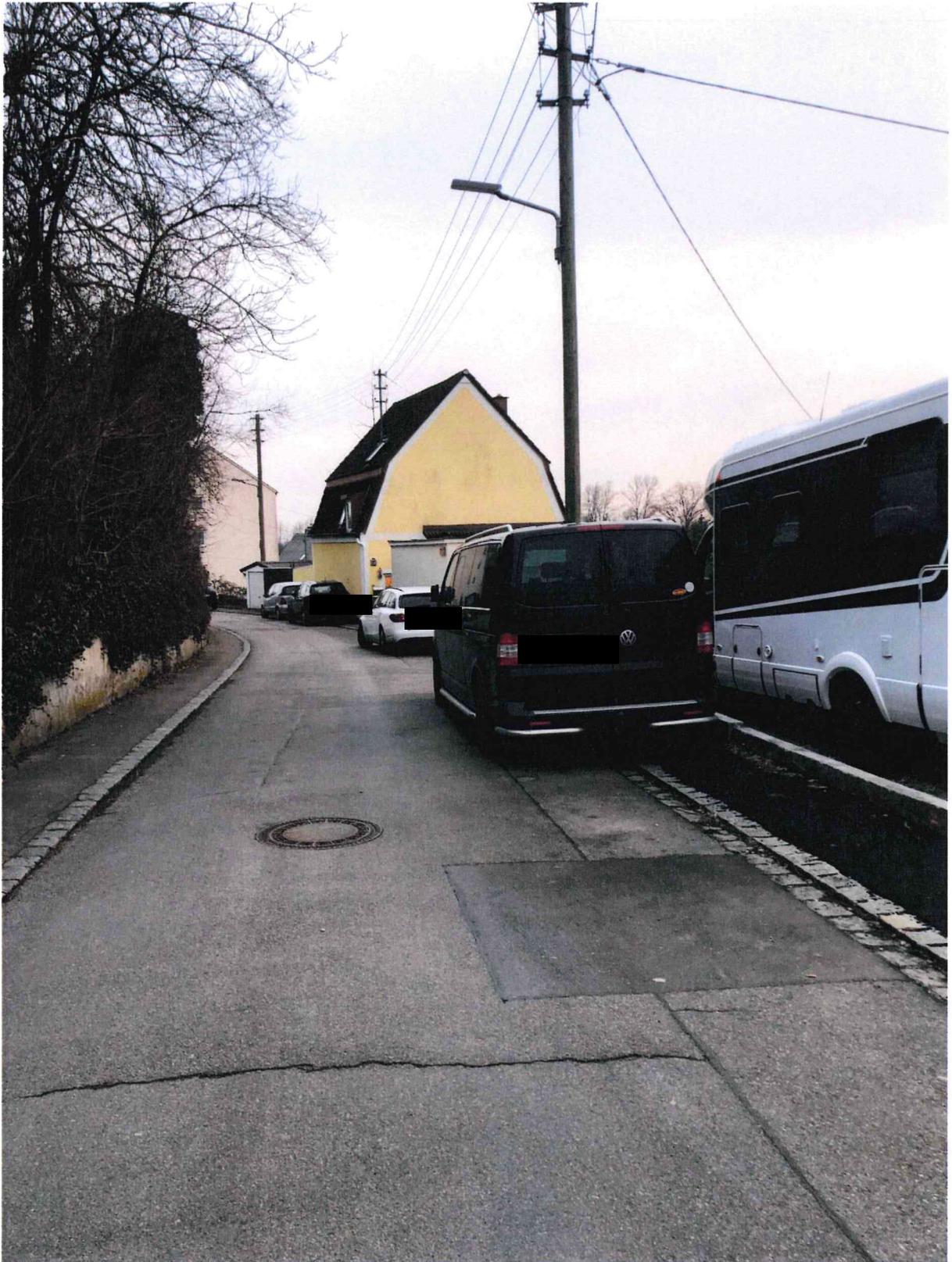
Hochachtungsvoll

Wolf, Sabrina

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 8. Mai 2025 19:32 ursprünglich Email gesendet
An: Stadtplanung am 24.02.2025 um 19:54
Betreff: Achstraße Anlieger Verkehr und Parken
Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet









Fachanwaltskanzlei Büchs · Ludwigstraße 40 · 86316 Friedberg

Stadt Friedberg
- Baureferat -
Marienplatz 7
86316 Friedberg

Friedberg, den 07.03.2025

(bitte stets angeben)

Sekretariat: Fr. Melanie Jais

**Vollzug des Baugesetzbuches -BauGB-
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 „Gewerbegebiet Heinrichshofener Straße II“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich teile mit, dass ich seitens [REDACTED] gebeten wurde, den im Betreff bezeichneten Bebauungsplanentwurf in rechtlicher Hinsicht zu prüfen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme hierzu abzugeben. Mein Mandant ist [REDACTED] in 86316 Friedberg. Das Grundstück befindet sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanentwurfs.

Wie sich aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ergibt, soll mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt werden, aufgrund der Betriebsaufgabe der Schreinerei östlich der Ach ein Nachnutzungskonzept für die Flächen östlich und westlich der Ach zu realisieren. Ziel ist demnach die Nachnutzung des Werkstattgebäudes der ehemaligen Schreinerei auf dem Grundstück Fl.-Nr. 505 der Gemarkung Friedberg sowie die Bebauung der bisher mit Nebennutzungen und einem Wohnhaus bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 506, 507/2 und 509/2 der Gemarkung Friedberg. Während der Bereich östlich der Friedberger Ach bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, ist der Bereich westlich der Friedberger Ach differenziert zu betrachten, wobei der östliche Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 506 und das Grundstück Fl.-Nr. 509/2 nach § 34 BauGB und der westliche Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 506 sowie das Grundstück Fl.-Nr. 507/2 nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Westlich der Ach sollten nach dem damaligen Planungskonzept zwei Geschosswohnungsbauten mit drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Penthouse im vierten Obergeschoss mit Flachdach entstehen. Östlich der Ach sollten nach Abriss der Schreinerei fünf Kettenhäuser mit zwei bzw. drei Vollgeschossen samt Satteldach entstehen, welche in einem Vorbescheid beschieden wurden.

Andreas Büchs

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Schlichter nach SOBau

- Privates Baurecht
- Architektenrecht
- Bauplanungsrecht
- Bauordnungsrecht
- Umweltrecht
- Mietrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Kita-Recht

Ludwigstraße 40
86316 Friedberg
Tel. 08 21/ 5 88 65 07
Fax 08 21/ 5 88 65 09
contact@anwaltskanzlei-buechs.de
www.anwaltskanzlei-buechs.de

UST-IdNr.: DE 224 853 942



Parkplätze im Hof
Öffentliche Tiefgarage
direkt vor dem Haus

© Africa Studio / Fotolia.com

Das Plankonzept wurde aufgrund eines Eigentümerwechsels und des Verkaufs einer Teilfläche insbesondere im Bereich westlich der Ach nochmals überarbeitet und ein mit der Stadtplanung abgestimmtes Bebauungskonzept erarbeitet. Dieses sieht nun vor, das Gebietes einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und insgesamt auch eine Nachverdichtung durchzuführen. Im westlichen Bereich sollen demnach nun fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen und einer Tiefgarage entstehen. Im östlichen Teilbereich sollen entlang der Ach der bisherige Gebäudebestand aufgegriffen werden und ebenfalls Mehrfamilienhäuser entstehen, die durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden.

Zu diesem Bebauungsplanentwurf nehme ich namens meines Mandanten im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Absatz 2 BauGB Stellung wie folgt, wobei ich mich aufgrund der Behandlung verschiedener Gesichtspunkte der Planung bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und im Nachgang bereits erfolgter Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs und Einholung weitergehender fachlicher Stellungnahmen nunmehr noch auf eine nach meinem Dafürhalten dennoch auch weiterhin bestehenden in immissionschutzrechtlicher Hinsicht kritisch zu beurteilenden Themenkomplex beziehe, nämlich das erhöhte Verkehrsaufkommen im Bereich der Achstraße aufgrund des sogenannten westlichen Teils des Bebauungsplanentwurfs, bestehend aus den Grundstücken Flurnummern 504/2, 504/6, 505 und 505/1, Gemarkung Friedberg.

Konkret:

Durch den Bebauungsplan wird mein Mandant als unmittelbar angrenzender Grundstückseigentümer in abwägungsbeachtlichen Belangen betroffen. Ist ein Einwendungsführer Eigentümer eines Grundstücks außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans so kann sich dieser nach ***OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.07.2021 -8 C 10347/21-*** grundsätzlich auf sein subjektives Recht auf gerechte Abwägung der eigenen Belange aus § 1 Absatz 7 BauGB berufen.

Zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen im Sinne des § 1 Absatz 7 BauGB gehören einerseits die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Stets abwägungsbeachtlich ist das Interesse des Grundstückseigentümers, wenn Festsetzungen des Bebauungsplans sein Grundstück betreffen. Das Abwägungsgebot kann den Anwohnern in der Nachbarschaft des Plangebiets Drittschutz gegenüber planbedingten Beeinträchtigungen vermitteln, die in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und mehr als nur geringfügig sind, ***BVerwG Urteil vom 21.03.2002 -4 CN 14.00 sowie Beschluss vom 02.08.2010 -4 BN 29.07.***

Vor diesem Hintergrund sieht mein Mandant insbesondere die schalltechnischen Belange im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung einer Tiefgarage und weitergehenden zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen und dem damit verbundenen zusätzlich zum bereits vorhandenen weitergehenden Verkehrsaufkommen weiterhin als problematisch an.

Wie eingangs erwähnt sollen in diesem sogenannten „westlichen Bereich“ des Bebauungsplangebietes fünf Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen und eine Tiefgarage entstehen.

Schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB hatten mehrere Anwohner der Achstraße Bedenken bezüglich des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens im westlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht. Sie hatten darauf verwiesen, dass bei 5 geplanten Mehrfamilienhäusern und damit etwa 45 Wohnungen westlich der Ach ein PKW-Aufkommen von „sicherlich“ 68 PKW zu erwarten ist, was etwa 136 zusätzliche Fahrbewegungen täglich bedeutet. Sie forderten eine Überarbeitung der maßgeblichen Unterlagen und eine zutreffende Berechnung der tatsächlichen Belastung der damals vorliegenden „Lärmberechnung“.

Daraufhin wurde die Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Morellstraße 33, 86159 Augsburg mit einer Neubewertung der Lärmimmission beauftragt. Der entsprechende Untersuchungsbericht wurde am 31.10.2024 vorgelegt. Aus der Untersuchung der Bekon GmbH, die sich ausschließlich auf den westlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs bezieht, nicht aber auch den östlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs in die Bewertung einbezog, ergibt sich, dass alleine bei isolierter Betrachtung dieses Teils des Bebauungsplanentwurfs die für das Gebiet maßgeblichen Lärmimmissionswerte überschritten werden.

So wird in der Bewertung der Bekon GmbH bezüglich des **anwohnerbedingten Parkens** zunächst angemerkt, dass die TA Lärm für Anlagen gilt, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die schalltechnische Bewertung von Lärmemissionen, die durch die Nutzung von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen von Wohnanlagen ausgehen, nicht darunter fällt. In Ermangelung einer geeigneteren Bewertungsgrundlage wurde die TA Lärm nur hilfsweise herangezogen. Grundsätzlich geht der Bericht ganz allgemein und nicht einzelfallbezogen davon aus, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, zwar auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen und damit als sozialadäquat im Sinne des §12 Abs. 2 BauNVO eingestuft werden könnten. Vorliegend werden demnach zwar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der Bauvorhaben im westlichen Teilbereich des Planentwurfs zur Tagzeit und zur Nachtzeit möglicherweise noch eingehalten. Die sich durch die Nutzung der Tiefgaragen jedoch ergebenden Lärmimmissionen könnten aber lediglich als für diesen Teil des Planentwurfs noch als zumutbar angesehen werden. Die Untersuchung des westlichen Planbereichs hat unter Außerachtlassung der weitergehenden Lärmimmissionen, die durch den weitergehenden zusätzlichen Fahrverkehr im östlichen Teilbereich des Planentwurfs entstehen, gezeigt, dass die um 30 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte tagsüber an allen relevanten Immissionspunkten eingehalten werden. Zur Nachtzeit werden die um 20 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte im Umfeld des Bauvorhabens ebenfalls eingehalten. Um eine Einhaltung dieses Kriteriums auch innerhalb des Plangebietes zu

gewährleisten, wäre aber im hier vorliegenden Fall für die beschleunigte Abfahrt von PKW der Wohnanlage ein Mindestabstand von 17 Metern zum Immissionspunkt am Bauvorhaben selbst erforderlich. Der Bericht hält fest, dass in einem Gebiet dessen Zweck das Wohnen darstellt, und das daraus folgend meist eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, dies aber nur selten zu erreichen ist. Auch im direkten Umfeld des Bauvorhabens werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen zur vorhandenen Wohnbebauung in der Regel nicht eingehalten. Die Lärmimmissionen wurden daher als noch zumutbar eingestuft.

Hinzu kommt jedoch noch der **planbedingte Fahrverkehr**, der ebenfalls ausschließlich für den westlichen Teilbereich des Plangebietes beurteilt wurde. Eine Beurteilung der Immissionen für das gesamte Plangebiet, das auch Immissionen des östlichen Teils des Plangebietes umfasst, wurde bislang nach den hier vorliegenden Unterlagen offenbar nicht vorgenommen. Im Ergebnis kommt der Bericht zu dem Ergebnis, dass bei Annahme von 104 Fahrbewegungen, davon 18 Fahrbewegungen zur Nachtzeit, festgestellt, dass im westlichen Teil des Plangebietes die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Für den östlichen Teil liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen keine entsprechende Beurteilung vor. Die Achstraße ist als schmale Straße bereits jetzt durch den derzeitigen Fahrverkehr stark ausgelastet. Die schmale und durch eine enge Kurve gezeichnete Achstraße wird von vielen Verkehrsteilnehmern genutzt und ist bereits jetzt übermäßig ausgelastet. Die Anwohner werden bereits jetzt durch die starke Frequentierung der schmalen Straße, die für den schon derzeit bestehenden Fahrverkehr baulich nicht ausgerichtet ist, erheblich mit Lärmimmissionen belastet. Diese Lärmbelastung wird durch die nun geplante Nachverdichtung auf den Grundstücken Flurnummern 504/2, 504/6, 505 und 505/1 zusätzlich erheblich verstärkt. Es ist davon auszugehen, dass im Gegensatz zum westlichen Plangebiet, bei dem die maximalen Lärmimmissionen lediglich noch als „zumutbar“ bezeichnet werden, Lärmimmissionen durch die Realisierung der weiteren Tiefgarage, der zusätzlichen Stellplätze sowie der weiteren Bauvorhaben, Schallpegelwerte erreicht werden, die das Vorhaben unzulässig machen, da die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die bei mehr als 70dB(A) tagsüber und 60 dB(A) zur Nachtzeit angenommen werden kann, erreicht werden könnte.

Nach den in den Unterlagen befindlichen planerischen Darstellungen der im östlichen Teilbereich des Planentwurfs zu realisierenden Vorhaben des Architekturbüros Susanne Braun, Augsburg, vom 08.01.2021 wird die Tiefgarage insgesamt 19 Stellplätze aufweisen, hinzu kommen weitere 3 oberirdische Stellplätze, also insgesamt 22 Stellplätze für den künftigen Anwohnerverkehr der im Planentwurf zu realisierenden Vorhaben. Ausgehend von diesem zusätzlichen Verkehrsaufkommen dürften zusätzlich zum Verkehrsaufkommen im westlichen Teilbereich des Planentwurfs an der Gerberwiese in diesem östlichen Teilbereich an der Achstraße täglich mehr als 100 weitere Fahrbewegungen stattfinden. Die damit verbundenen zusätzlichen Lärmimmissionen sind derzeit nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht (hinreichend) beurteilt und bewertet worden.

Insbesondere fand keine Summenpegelbetrachtung statt, die aber vorliegend aufgrund der Einheitlichkeit des gesamten Plangebietes vorzunehmen gewesen wäre. Nur eine Gesamtbewertung der insgesamt zu erwartenden Lärmimmissionen kann eine verlässliche Bewertungsgrundlage im Hinblick auf die Beurteilung der Lärmbelastung der Anwohner der Achstraße bilden. Alleine die Beurteilung des tiefer liegenden westlichen Teilbereichs des Plangebietes bietet diese verlässliche Grundlage nicht. Insgesamt ist daher anzunehmen, dass die zusätzlichen zu den bereits bestehenden nicht unerheblichen Lärmimmissionen hinzutretenden weitergehenden Lärmimmissionen die zulässigen Grenzwerte im Bereich der Achstraße überschreiten und den dortigen Anwohnern nicht mehr zumutbar sind. Dies würde einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot aus § 15 BauNVO darstellen, auf das sich mein Mandant als an das Bebauungsplangebiet angrenzender und damit unmittelbar betroffener Dritter berufen kann.

Die Gemeinde muss die im Planaufstellungsverfahren zu berücksichtigenden Belange korrekt und vollständig ermitteln und zutreffend bewerten; das ist das Erfordernis des § 2 Abs. 3 BauGB. Erst auf der Grundlage dieser Erkenntnisse kann die Gemeinde alsdann in einen Abwägungsprozess eintreten; Mängel dort - also in einer späteren Stufe des Prozesses - führen zum Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB. Defizite bei § 2 Abs. 3 BauGB können einen Abwägungsfehler zur Folge haben. Bei Lärmbelastungen von mehr als 70 dB(A) tags/60 dB(A) nachts ist demnach hier zu prüfen, ob die bereits vorhandene Wohnnutzung überhaupt mit zusätzlichen Fahrverkehr belastet werden und damit überhaupt das Gebiet in der beabsichtigten Weise überplant werden darf. Dies wäre nicht der Fall, wenn etwa Wohnen und Schlafen trotz passiver Schallschutzmaßnahmen nur noch hinter geschlossenen Fenstern möglich ist, weil dies in der Regel unzumutbar ist. Dies wurde im bisherigen Verfahren nicht hinreichend beurteilt. Es liegt hier daher ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit vor und damit ein **Abwägungsfehler, der zu korrigieren ist.**

Eine Stellungnahme der Stadt zu den insgesamt zu erwartenden Schallpegeln im gesamten Bebauungsplangebiet war den ausgelegten Unterlagen ebenso nicht zu entnehmen, wie auch eine lärmimmissionsfachliche Beurteilung für das östliche Plangebiet, wie sie etwa für das westliche Plangebiet durch die Bekon GmbH vorgenommen wurde.

Andreas Büchs
*Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Schlichter nach SOBau*

w rockelmann architekt jesuitengasse 5 86316 friedberg



Stadt Friedberg
Baureferat- Abtl.32 - Stadtplanung
Marienplatz 7
86316 Friedberg



05. MRZ. 2025

bearbeitet von
ms/wro
Telefon
0821/260 99-0
Dokument
Ans an Stadt/
Datum
03.03.2025

Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“.

Stellungnahme im Rahmen der 2. Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag von [REDACTED] dem Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 505, Gemarkung Friedberg, überreichen wir Ihnen fristgerecht die beiliegende Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans. Ich bitte, diese bei der Abwägung zu beachten. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Wolfgang Rockelmann
Architekt

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 95
„für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauG

in der Fassung vom 28.01.2025
Auslegung vom 03.02.2025 bis 07.03.2025

**Stellungnahme zum öffentlich ausgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 95
„für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“
i.d.F. vom 28. Januar 2025
der Kling Consult GmbH:**

Teil B: Textliche Festsetzungen II.

Zu 2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Zu 2.2.3 Höhe des unteren Bezugspunktes

Hier wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) als absolute Höhe (m.ü. NHN) gemäß Eintrag in der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung festgeschrieben. Für den Bauraum F sollte redaktionell klargestellt werden, dass sich der Bezugspunkt OK FFB EG auf die Hofseite im Osten bezieht. Bei den darunter liegenden Flächen nach Westen handelt es sich um ein Untergeschoss.

Zu 3 Bauweise, Grenzabstände

Zu 3.1 Bauweise

Im WA 1 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Das betrifft ebenfalls den Bauraum F.

Gemäß BauNVO §22(2) werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge darf höchstens 50 m betragen.

Der Bauraum F wird mit einer Tiefgarage unterbaut, die an den Bauraum G1 angrenzt. Sie wird mit einer festgelegten Höhe von 487,30 m bis max. 487,60 m im Zwischenraum zwischen Bauraum F und G sichtbar als eingeschossiger Baukörper auf der Westseite über OK Gelände stehen. Es entsteht ein Baukörper mit einer Länge größer 50 Meter. Die Definition der offenen Bauweise könnte diesem entgegenstehen. Wir bitten dies redaktionell zu klären.

Zu 4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Einfriedungen

Hinweis:

Auf der Seite 19 der Sitzungsvorlage 2024/392 nimmt der Abwägungsvorschlag zu dem Einwand, dass sich der Bauwerber auf seinem Grundstück Fl.Nr. 505 zusätzlich die Möglichkeit von oberirdischen Besucherstellplätzen wünscht, wie folgt Stellung:

„Dem Einwand wird gefolgt. Im Norden des Bauraumes H werden im Bereich der Fl.-Nr. 505/1, Gemarkung Friedberg, Flächen für 3 zusätzliche Besucherstellplätze planzeichnerisch festgesetzt“.

Diese Formulierung ist redaktionell falsch, da sich diese Stellplätze im Norden nicht auf dem Grundstück des Bauwerbers befindet. Es muss westlich der Bauraums H und im Bereich von Fl.-Nr. 505, Gemarkung Friedberg heißen.

Ansonsten ist der Einwand in der Planzeichnung richtig umgesetzt und dem Einwand entsprochen.

Es handelt sich somit nur um eine redaktionelle Anpassung des Beschlussvorschlags.

Zu 4

Punkt 4.4 ist entfallen.

In der Sitzungsvorlage Text B vom 28.01.2025 war unter Punkt 4.4 folgende Formulierung enthalten:

„Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe durch Nebenanlagen in Form von Treppenhäusern sind bis max. 1,50 m zulässig.“

Dieser Satz ist in den offiziellen Unterlagen der 2. Auslegung nicht mehr vorhanden. Es erhebt sich die Frage, ob dieser Punkt vergessen wurde oder ob man sich entschieden hat, diesen Punkt ersatzlos zu streichen. Eine größere Wandhöhe für Treppenhäuser und Aufzugsschächte wird aber unverzichtbar sein, um die Dachgeschosse zu erschließen.

Zu 9 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz, Klimaschutz

Zu 9.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

„In Bereichen, in denen Tiefgaragen östlich der Friedberger Ach über der Oberkante des geplanten Geländes zu liegen kommen, ist die Tiefgarage als extensive Dachbegrünung auszuführen, sofern sie nicht anderweitig (z.B. Terrassen) genutzt werden.“

Die anderweitige Nutzung sollte weiter ausgeführt werden. Die Fläche kann als Zuwege für die Erschließung der Häuser erforderlich sein. Die Auflistung in der Klammer sollte mit Zuwege ergänzt werden.

Zu 11 Abgrabungen und Aufschüttungen

Zu 11.4

„Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis 1:2) oder Stützmauern auszugleichen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen.“

Unter Ziffer 11.4 ist geregelt, dass Stützmauern 50 cm von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden müssen. Dies widerspricht dem Entwurfsgedanken, dass die gemeinsame Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Fl.-Nr. 505 und 505/1 unmittelbar an der Grundstücksgrenze eine Stützmauer erhalten soll um den steilen Hang Rechnung zu tragen. Hier soll das Grundstück Fl.Nr. 505/1 teilweise mit der Tiefgarage der Fl.Nr. 505 unterbaut werden. Dies setzt der Bebauungsplan auch entsprechend als zulässig fest.

Die Lage der besagten Stützwand aber kann nur in der Flucht der Tiefgaragenaußenwand erfolgen. Es würde also dieser textlichen Festsetzung widersprechen.

Zu 14 Hochwasserschutz

Zu 14.1

„Gebäude sind bis zum unter Ziff. II 2.2.3 festgesetzten unteren Bezugspunkt (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses OK FFB EG) wasserdicht zu errichten. Hierzu zählt bspw.: Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.“

Die Bezugspunkte betragen Höhe EG OK FFB Bauraum F = 487.50 und Höhe EG OK FFB Bauraum G = 485.10. Das ergibt für den Bauraum F, für den die Erdgeschossfußbodenhöhe mit 487,5 / ± 50 cm festgesetzt ist, dass das darunterliegende Geschoss wasserdicht ausgeführt werden müsste.

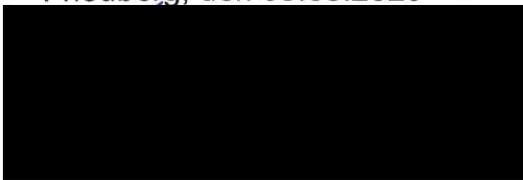
Das bedeutet, dass im Gelände ein Wasseraufstau von 4 m über den festgesetzten Fußböden der im Westen zu errichtenden Gebäude einzurechnen wäre. Die Untergeschosse, die deutlich über der Ach liegen, könnten nicht genutzt werden und eine Tiefgarage mit Zufahrt und Lüftungsschächten könnte nicht satzungskonform gebaut werden. Der Bauraum F sollte von dieser Vorschrift ausgenommen werden, weil der Erdgeschossfußboden und auch noch Untergeschoss und Tiefgarage erheblich über dem Gelände im Westen und über der Friedberger Ach liegt. Eine Überflutung ist so lange ausgeschlossen, wie keine Überflutung der Erdgeschosse im westlichen Planungsgebiet toleriert wird.

Teil C: Begründung mit Umweltbericht:

Zu 5.1

„Hier stehen große Werkshallen der ehemaligen Schreinerei, Teile der aufgegebenen Schreinerei sind bereits abgebrochen worden.“ Dies ist für das Grundstück der Flurnummer 505 falsch. Alle Gebäude stehen noch und sind intakt.

Friedberg, den 03.03.2025



Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 505 an der Achstraße Gemarkung Friedberg



86316 Friedberg

