
STADT FRIEDBERG



Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld“

(Stadtteil Stätzling)

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB aber
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 24.03.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24026
Bearbeitung: MG, SK

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Übergeordnete Planungen	8
5. Umweltbelange	11
6. Planungskonzept	15
7. Begründung der Festsetzungen.....	35
8. Klimaschutz, Klimaanpassung & CO ₂ -relevante Auswirkungen	53
9. Flächenstatistik	57
10. Anlagen	58

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Stadt Friedberg ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 17 im Ortsteil Stätzing die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, zentral gelegenen Quartiers mit einer verträglichen Mischung aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 465/1 und 491.

Im nördlichen Teil soll das seit 2022 weitestgehend brachliegende Grundstück des ehemaligen EDEKA-Marktes einer geordneten Nachnutzung zugeführt werden, indem im Erdgeschoss entlang der Pfarrer-Bezler-Straße kleinteilige Versorgungsangebote, Gastronomie, Gewerbe sowie soziale Nutzungen vorgesehen und in den Obergeschossen überwiegend Wohnnutzungen ermöglicht werden. Für den südlichen Bereich ist die Entwicklung einer altersgerechten Wohnanlage in Form von betreutem Wohnen mit ca. 20 bis 24 Wohneinheiten vorgesehen.

Zweck der Planung ist es, die städtebaulich bedeutsame Lage an der Beilingerstraße und im Umfeld zentraler Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge (u. a. Kirchenstandorte, Friedhof, Gemeindehaus, Schulzentrum) so zu ordnen und zu qualifizieren, dass eine funktionsgerechte Nachverdichtung, eine angemessene Einbindung in den Ortskern und die Ausbildung eines identitätsstiftenden, öffentlich wirksamen Treffpunktes ermöglicht werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Steuerung der Nutzungsmischung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 10.069,26 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 465/1, 466/10, 491 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 3/2, 466/2, 466/6, 491/3, 521/2, 800.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Friedberg und der Gemarkung Stätzing.

auf. Im nordöstlichen Bereich befinden sich einige bestehende Bäume. Der südliche Bereich des Bebauungsplanes weist deutlich mehr Gehölzstrukturen auf. Hierzu wurde eine saP Vorprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind der Nr. 5.2 zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 17 „für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld“ sich Vegetationsstrukturen entwickeln, Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung vom 23.02.2021 (zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert) entsprechend gilt.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinen Schutzgebieten des Naturschutzes.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Aus den folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Der Umfang des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 10.069,26 m² (Geltungsbereich).
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

3.2 Beteiligungsverfahren

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist nach § 13a BauGB nicht vorgesehen. Die Stadt Friedberg führte jedoch zur frühzeitigen Einbindung der Bevölkerung und der Träger öffentlicher Belange eine frühzeitige Beteiligung durch.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- redaktionelle Änderungen wie Präambel und die Hinweise sowie nachrichtlichen Übernahmen
- Art der baulichen Nutzung: Anstelle eines Urbanen Gebietes werden ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ auf 0,5 erhöht, GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO anstelle einer GR, Streichung der Umgrenzung für TG und Stellplätze, Überarbeitung der Höhenbezugspunkte für Baufeld 8.1 – 8.3, Änderung der Wand- und Gesamthöhen mit ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen, Versatz der Staffelgeschosse
- Bauweise: Ergänzung der ausnahmsweisen zulässigen Überschreitung der Baufelder, differenzierte Regelung der Abstandsflächen
- Regelung der Tiefgaragenzufahrt

- Konkretisierung der Niederschlagswasserversickerung und Festsetzung von objekt-schutzbezogenen Maßnahmen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung von Fußgängerbereich zu Platz
- Ergänzung der Festsetzungen zu Boden- und Grundwasserschutz (Wasseraufnahmefähigkeit & Begrünung)
- Überarbeitung der Festsetzung zu Abgrabungen und Aufschüttungen
- Überarbeitung der Schalltechnische Untersuchung und deren Festsetzungen
- Gestaltungsfestsetzungen: Dachform von flach geneigtem Satteldach zu begrüntem Flachdach, Überarbeitung der Festsetzungen zur Einfriedung, Aufnahme von Regelungen zu Umwehungen,

3.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg (Stand September 2022) als Wohnbauflächen, Dorfgebiet und Verkehrsflächen gekennzeichnet. Dies weicht teilweise von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ab, in welchem ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

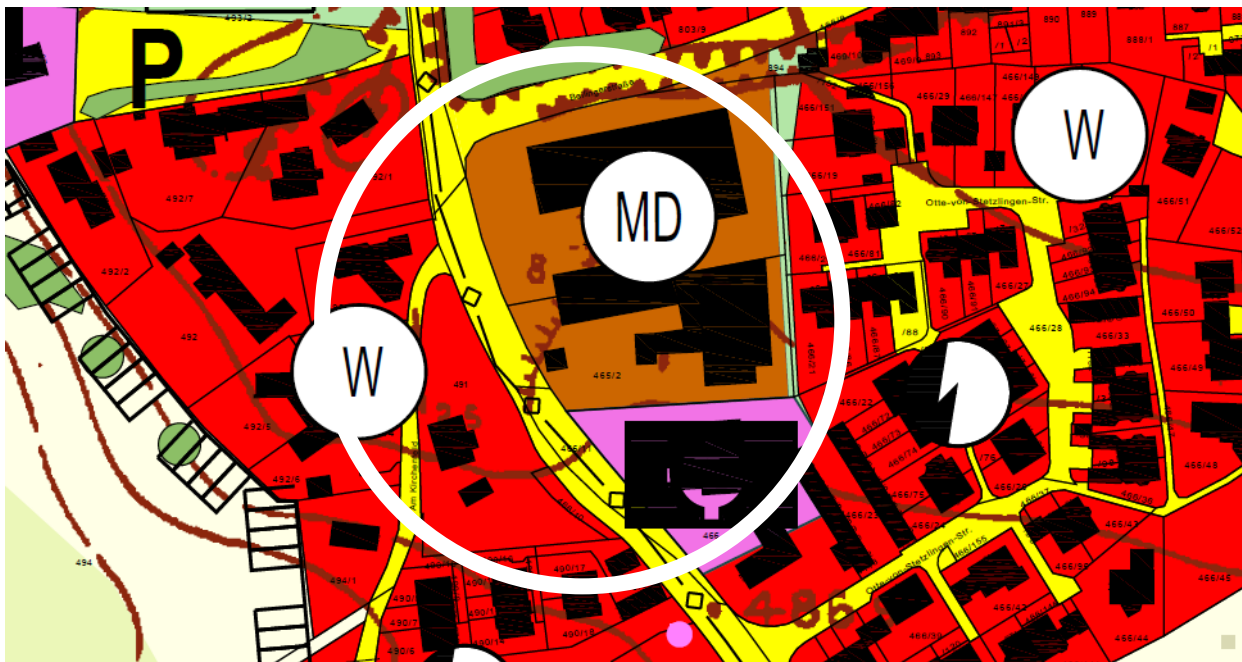


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg, o. M.

3.5 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 17 grenzt im Norden an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Östlich der Pfarrer-Bezler-Straße und nördlich der Beilinger Straße im Stadtteil Stätzing“ an.

Im Osten und Südosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 17 mit dem Bebauungsplan für das Gebiet „Stätzing Süd“ Stadtteil Stätzing Nr. 14 an und überschneidet sich geringfügig im Bereich der Pfarrer-Bezler-Straße. Für diesen Überschneidungsbereich wird der Bebauungsplan Nr. 14 vollständig ersetzt.



Abbildung 4 Überschneidung zwischen den Bebauungsplänen BP Nr. 14 und Nr. 17 (Überschneidung rot markiert)

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Friedberg befindet sich im Verdichtungsraum der Metropole Augsburg und ist als Mittelzentrum gekennzeichnet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 17 „für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

- In allen Teilen der Region soll das Angebot an Seniorenbetreuung entsprechend den steigenden Erfordernissen ausgebaut werden. (B III 1.3 (Z))
- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden. (B V 1.1 (G))
- Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden. (B V 1.5 (Z))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbranchen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))

Der Regionalplan trifft keine spezifischen Aussagen zur Natur und Landschaft für das Plangebiet.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans den dargelegten Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung entsprechen. Die Planung ist somit im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

5. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

5.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet und in der Umgebung sind keine amtlich kartierten Biotop vorzufinden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung ist, außer den Gartenflächen im südlichen Bereich, nicht mit dem Vorkommen einer vielfältigen Fauna und Flora zu rechnen. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung (Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Vorgaben zu Außenleuchten) können mögliche Auswirkungen minimiert werden.

Für die Fl.Nr. 491 Gemarkung Stätzling wurde eine saP-Vorprüfung (Relevanzprüfung) aufgrund des üppigen Gehölzbewuchs durchgeführt. Die Relevanzprüfung kommt zu dem folgenden Ergebnis:

- Die zu erwartende Betroffenheit gehölbewohnender Arten kann durch eine allgemeine Zeitenregelung vermieden werden. Eingriffe in den Gehölzbestand müssen außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen ausgeführt werden (also nicht in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines Jahres). Nisthöhlen und Quartierstrukturen an Bäumen werden nicht zerstört. Es ist ausreichend, wenn die Planung ersatzweise die Pflanzung von Gehölzen vorsieht. Darunter sollen auch einige Obstbäume und eine größere Gebüschgruppe mit Baum sein.
- Hinweise auf gebäudebewohnende Arten und Reptilien wurden nicht gefunden. Ein spezifisches Quartierpotenzial ist nicht vorhanden. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich, weder für die baumbewohnenden, noch für die gebäudebewohnenden Arten.
- Da gebäudebewohnende Arten generell unter einem starken Druck hinsichtlich des Quartierpotenzials sind, sollen an den neu zu errichtenden Gebäuden für Fledermäuse, Mauersegler und Haussperling Quartiere geschaffen werden. Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme werden in § 7 Abs. 2 für die Baufelder 8.1., 8.2. und 8.3 die Errichtung von drei Fledermaus- Einbausteine oder Fledermauskasten und zwei Dreifach-Nistkästen für Mauersegler und Haussperling festgesetzt.

5.3 Schutzgut Boden

In dem Bodengutachten der BLASY + MADER GmbH vom 09.09.2025 werden die anstehenden Böden schichtweise beschrieben und daraus Folgerungen für die Versickerung von Niederschlagswasser abgeleitet. Im Grünbereich liegt zunächst eine humose Oberbodenschicht mit organischen Anteilen und Wurzeln an. Unter befestigten Flächen wurden unter der Asphaltdecke überwiegend künstliche Auffüllungen bzw. Tragschichten festgestellt, teils aus kiesig-sandigem Material, teils aus bindigeren Auffüllungen; lokal kommen auch sandige Auffüllungen unter dem Oberboden vor. In den Auffüllungen wurden geringe Fremd Beimengungen (u. a. Bauschutt, vereinzelt Teerstücke) beschrieben. Darunter folgt der natürliche Untergrund aus Molasseablagerungen: Zunächst treten schluffige, wenig wasserdurchlässige Schichten auf, in denen eine Versickerung praktisch nicht möglich ist. In größerer Tiefe stehen dann überwiegend sandige Molasse-Sande an, die grundsätzlich versickerungsfähig sind, deren Durchlässigkeit jedoch je nach Kornzusammensetzung schwankt.

Zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit wurden Korngrößenanalysen und ein Sicker Versuch durchgeführt. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung in den sandigen Schichten grundsätzlich möglich ist, wegen der eher geringen Durchlässigkeit aber mit reduzierten Infiltrationsraten zu rechnen ist und entsprechend größere Anlagen bzw. ein ausreichendes Rückhaltevolumen erforderlich werden. Für die weitere Planung wird empfohlen, zusätzliche Sickerversuche im Bereich der geplanten Anlage durchzuführen und dort feinkornreiche bzw. verlehnte Lagen sowie Materialien mit möglichem Schadstoffverdacht konsequent auszubauen. Details hierzu sind dem Bodengutachten mit der Projekt Nr. 14773 der BLASY + MADER GmbH zu entnehmen.

Die Flurnummer 465/1 im Plangebiet ist im Wesentlichen bebaut und durch Erschließungsflächen versiegelt. Lediglich im Osten dieses Grundstücks befinden sich Gartenflächen. Im südlichen Bereich, auf Flurnummer 491, ist die Versiegelung geringer. Hier befindet sich lediglich ein Einfamilienhaus mit Garage und Zufahrt. Das nördliche Grundstück wird zunächst

entsiegelt aber gleichzeitig durch eine Tiefgarage unterbaut, sodass es voraussichtlich nur zu einer unwesentlichen Neuversiegelung kommen wird. Auf dem südlichen Grundstück hingegen wird durch die erhöhte Bebauungsdichte und der Tiefgarage zu einer deutlich erhöhten Neuversiegelung kommen. Aufgrund des Gefälles im Plangebiet und durch den Bau einer Tiefgarage wird es zu Erdbewegungen kommen.

In Teilbereichen des Plangebiet befindet sich zudem ein Bodendenkmal. Nähere Informationen sind der Nr. 5.9 der Begründung zu entnehmen.

5.4 Schutzgut Fläche

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist bereits bebaut (ehemaliger Edeka Markt und Wohnnutzung) und zu großen Teilen versiegelt. Im südlichen Bereich des Plangebietes kommt es im Vergleich zum Ist-Zustand (Gartenflächen) zu einer höheren Versiegelung. Die Stadt Friedberg gibt hier dem Planungsziel der Stärkung der Innenentwicklung jedoch Vorrang. Hierdurch werden Flächen im Außenbereich geschont.

5.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete (das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m). Aufgrund der möglichen Neuversiegelungen ist mit einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit zu rechnen. Durch Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen werden Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert. Zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit wurde ein Bodengutachten erstellt. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung in den sandigen Schichten grundsätzlich möglich ist. Details hierzu sind dem Bodengutachten mit der Projekt Nr. 14773 der BLASY + MADER GmbH zu entnehmen.

5.6 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Bestandsbebauung und der Umgebungsbebauung ist von keiner besonderen Bedeutung der Fläche für Kaltluftbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete auszugehen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets, um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu minimieren.

5.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist bereits durch Bebauung geprägt (ehemaliger Edeka-Markt sowie Wohnnutzung) und besitzt für das Schutzgut Mensch derzeit nur eine geringe Bedeutung. Mit der geplanten Entwicklung zu einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe, betreutem Wohnen sowie der Schaffung öffentlicher Plätze entsteht ein deutlicher Mehrwert für das Schutzgut Mensch durch verbesserte Aufenthalts- und Versorgungsqualitäten.

Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Bebauungsplan berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Das Plangebiet ist schalltechnisch durch die stark befahrene Pfarrer-Bezler-Straße vorbelastet.

Die schalltechnischen Rahmenbedingungen wurden gutachterlich durch das IB Kottermair geprüft, es wird hierzu auf die schalltechnische Untersuchung sowie der Begründung zum Immissionsschutz und den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in Kap. 7.7 verweisen.

5.8 Schutzgut Landschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine höhere Geschossigkeit zulässig als im jetzigen Zustand. Da sich das Plangebiet allerdings im bebauten Innenbereich befindet, wird das Schutzgut Landschaft nicht beeinträchtigt.

Das Ortsbild wird durch die Planung des neuen Quartiers mit einer maßvollen Nachverdichtung gegenüber dem status quo einer weitgehend leerstehenden Gewerbenutzung sowie die Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet deutlich aufgewertet.

5.9 Kultur und Sachgüter

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal "Körpergräber der mittleren Latènezeit, Brandgräber der römischen Kaiserzeit." mit der Aktennummer D-7-7631-0093.

Baumaßnahmen in diesem Bereich sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Bevor die Erdarbeiten auf den betroffenen Grundstücken vorgenommen werden, bedarf es einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG) sowie ggf. einer archäologischen Begleitung der Bodenarbeiten.

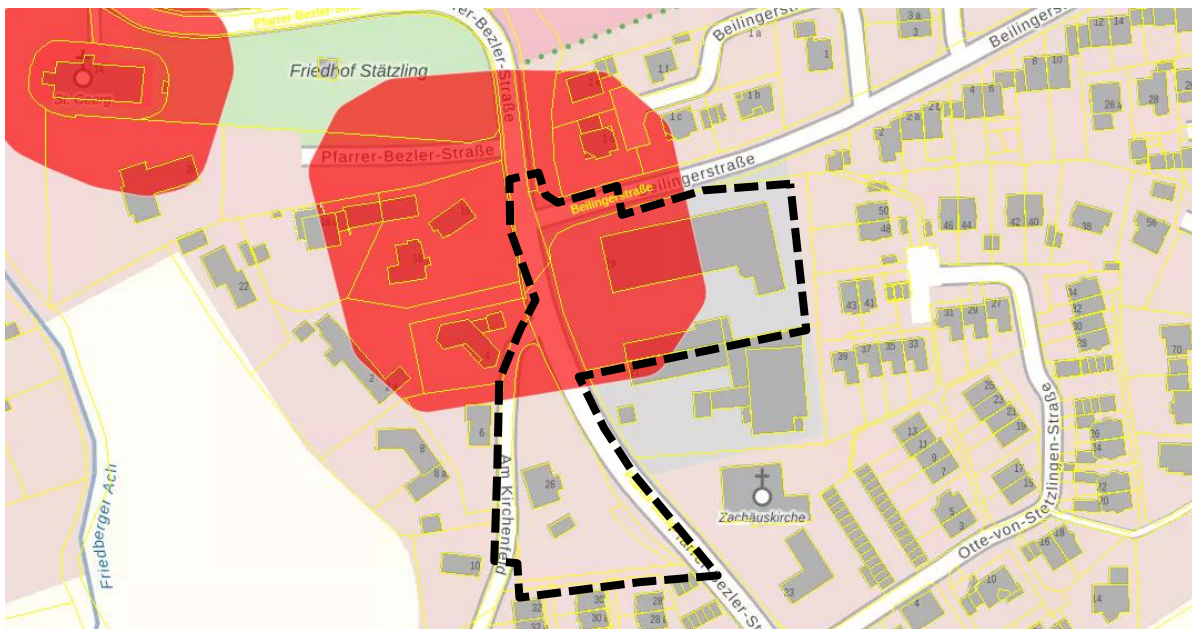


Abbildung 7: Plangebiet mit Bodendenkmal D-7-7631-0093

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Für den zentral gelegenen Standort im Ortsteil Stätzing im räumlichen Zusammenhang mit der Zachäus-Kirche, dem ehemaligen EDEKA-Markt, dem nördlich angrenzenden Gemeindehaus, dem Friedhof sowie der Kirche St.-Georg und in weiterer nördlicher Richtung dem Schulzentrum (Grund- und Mittelschule) erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17. Der Bereich übernimmt eine städtebaulich hervorgehobene Funktion in der Ortsentwicklung, insbesondere im Übergang zwischen kirchlich-gemeindlichen Einrichtungen im Nordwesten und Süden sowie Versorgungslagen und Wohnquartieren.

6.1.1 Beschreibung des städtebaulichen Konzepts und der beabsichtigten Nutzung

Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wurden für den Bereich der Flurnummern 465/1 (nördliches Plangebiet) und 491 (südliches Plangebiet) mehrere städtebauliche Varianten (1 bis 6) erarbeitet und vergleichend geprüft. Eine Einbeziehung des südöstlichen Grundstücks Fl.-Nr. 465/2 wurde nicht weiterverfolgt, da hierfür kein Überplanungsinteresse mehr bestand.

Die Gemeinsamkeit aller Varianten ist ein gemischt genutzter Ansatz mit einer städtebaulich klar gefassten Schwerpunktbildung im westlichen Bereich entlang der Pfarrer-Bezler-Straße und am Knoten Pfarrer-Bezler-Straße/Beilingerstraße. In diesem Bereich betonen die Entwürfe die städtebaulich prägnante Lage am Kreuzungsraum durch einen Hochpunkt, der in der Höhenentwicklung nach Osten abfällt und damit eine verträgliche Abstufung zur bestehenden Wohnnachbarschaft ermöglicht.

Für die Bereiche Gewerbe und Dienstleistungen war eine Unterbringung vornehmlich in den Erdgeschossen des städtebaulich hervorgehobenen Gebäudes am Knotenpunkt sowie in den direkt östlichen und südlich angrenzenden weiteren Gebäuden vorgesehen. Ergänzend sind in allen Varianten weitere, untergeordnete Gewerbeeinheiten im gesamten Plangebiet vorgesehen.

Bestandteil des Konzepts ist zudem die Schaffung eines zentralen Platzbereichs als identitätsstiftender Treffpunkt der Ortsgemeinschaft. Entlang dieses Platzbereichs war die Ansiedlung kleinerer Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Gastronomie, insbesondere in Erdgeschosslagen, vorgesehen, wodurch die öffentlichen Räume funktional aktiviert und die Nutzungsmischung gestärkt werden soll. In allen Varianten wird der östliche Teil des nördlichen Plangebiets als ruhigerer Bereich mit privaten bzw. halböffentlichen Freiflächen zwischen den Baukörpern, einem Spielplatzangebot sowie einer KiTa geplant.

Gestalterisch orientieren sich die Dachformen an der Umgebung (nördlich flach geneigte Satteldächer, südlich Flachdächer). Die Dachgeschosse sind aufgrund der flachen Ausbildung jedoch nicht zum Ausbau für zusätzliche Nutzungen vorgesehen. Zur Sicherung der städtebaulichen Abstufung zur östlich anschließenden Nachbarschaft werden einzelne Baukörper bewusst niedriger angeordnet, um eine abfallende Dichte und eine maßstäbliche Einbindung zu erreichen.

Das südliche Plangebiet ist durchgängig als Standort überwiegend sozialer Nutzungen konzipiert, mit zwei großen L-förmigen Baukörpern (drei bis vier Geschosse) und einem verbindenden Zwischenbau. Anstelle der vorhandenen Einfamilienhausbebauung (E+D) war hier

eine Neubebauung mit Gebäudehöhen von III bis IV Geschossen vorgesehen. Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept gegenüber dem Bestand eine Baurechtsmehrung und damit eine planungsrechtliche Aufwertung vor, die funktional mit einer sozialen Zweckbestimmung verknüpft ist. Vorgesehen war insbesondere betreutes Wohnen, ggf. ergänzt um eine Tagespflege.

Als übergeordnetes Leitbild verfolgen alle Entwürfe die funktionale und räumliche Verknüpfung beider Teilgebiete über eine gemeinsame öffentliche Platzgestaltung, um Synergien zwischen den Nutzungen zu ermöglichen und gleichzeitig eine abgestufte, nach Osten auslaufende Maßstäblichkeit zur Bestandsbebauung herzustellen.

Definition „Stadthaus“:

Unter „Stadthäusern“ werden im vorliegenden Kontext mehrgeschossige, kompakt organisierte Baukörper verstanden, die eine städtisch anmutende Dichte und Nutzungsmischung in einen ländlich geprägten Siedlungsrahmen übertragen. Kennzeichnend sind eine klare Baukörperstruktur, ein wirtschaftlicher Grundrisszuschnitt sowie eine maßstäbliche Staffelung der Geschossigkeit zur Einbindung in die vorhandene Bebauung. Für den ländlichen Raum bedeutet dies insbesondere stadträumliche Kantenbildung und Orientierung an prägenden Straßen und Knotenpunkten, bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die ortstypische Dachlandschaft (hier: flach geneigtes Satteldach im nördlichen Bereich) und auf Übergangszonen mit halböffentlichen Freiräumen. Stadthäuser übernehmen damit die Funktion, ein neues Zentrum bzw. einen identitätsstiftenden Baustein zu bilden, ohne die Umgebung durch übermäßige Maßstäblichkeit oder unangemessene Typologien zu überformen.

Variante 1



Abbildung 8: städtebauliches Konzept Variante 1

Variante 1 unterscheidet sich durch eine insgesamt geringere Anzahl an Baukörpern im nördlichen Plangebiet (sechs statt sieben) und durch die Ausbildung zweier länglicher, „verlängerter“ Stadthausbaukörper im Südosten. Entlang der Beilingerstraße werden drei zusammenhängende Stadthäuser angeordnet, deren Geschossigkeit von Westen nach Osten von III auf II abnimmt. Als klarer Hochpunkt wird am Knoten Beilingerstraße/Pfarrer-Bezler-Straße ein viergeschossiger Solitär positioniert. Im Südosten schließen daran zwei längliche Baukörper an, die mit drei bzw. zwei Geschossen eine stärker lineare Figur ausbilden und damit die östliche Teilfläche anders rhythmisieren als die kleinteiligeren Stadthausreihen der Folgevorschlüge. Die Platzsituation wird in dieser Variante wesentlich durch den Solitär definiert. Südlich davon entsteht eine öffentliche Fläche mit Platzcharakter, die den westlichen Nutzungsfokus (Gewerbe/Handel/Dienstleistung plus soziale Nutzungen) adressbildend stärkt.

Variante 2



Abbildung 9: städtebauliches Konzept Variante 2

Variante 2 entwickelt gegenüber Variante 1 im nördlichen Plangebiet einen zusätzlichen siebten Baukörper und ersetzt die zwei länglichen Südostbaukörper durch drei Stadthäuser mit differenzierter Ausrichtung. Während die Grundfigur entlang der Beilingerstraße (drei zusammenhängende Stadthäuser mit Abstufung III zu II) und der viergeschossige Solitär am Knotenpunkt beibehalten werden, sind im Südosten die drei Stadthäuser so angeordnet, dass zwei Baukörper mit drei Geschossen Nord-Süd orientiert sind und ein weiterer Baukörper im Osten zweigeschossig in Ost-West-Richtung liegt. Dadurch entstehen eine feinere Parzellierungswirkung und eine stärker aufgelöste Kantenbildung im Übergang zur östlichen Umgebung.

Variante 3

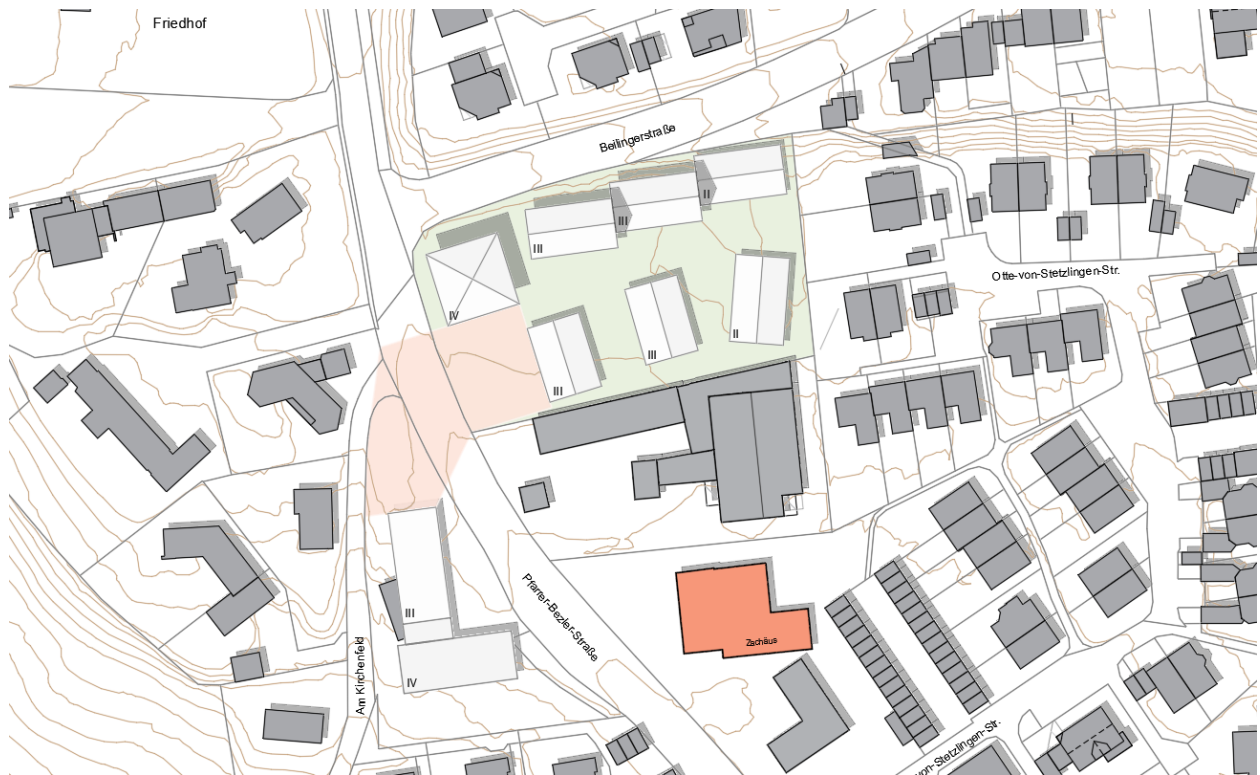


Abbildung 10: städtebauliches Konzept Variante 3

Variante 3 übernimmt zwar ebenfalls die Sieben-Baukörper-Struktur der Variante 2, verändert jedoch die städtebauliche Logik im Südosten durch eine einheitliche Ost-West-Ausrichtung aller drei dortigen Stadthäuser. Anstelle der in Variante 2 gemischten Orientierung wird damit ein ruhigeres, gleichgerichtetes Baukörperbild erzeugt. Zusätzlich wird die Abstufung der Geschossigkeit im Südosten stärker als gestalterisches Prinzip hervorgehoben. Von Westen nach Osten nimmt die Höhe von zwei dreigeschossigen zu einem zweigeschossigen Stadthaus ab. Diese Variante zielt damit deutlicher auf eine lesbare Höhenstaffel als Mittel der Einbindung zur Bestandsbebauung und schafft zugleich eine klarere Raumkante bzw. Freiraumsequenz parallel zur Ost-West-Orientierung.

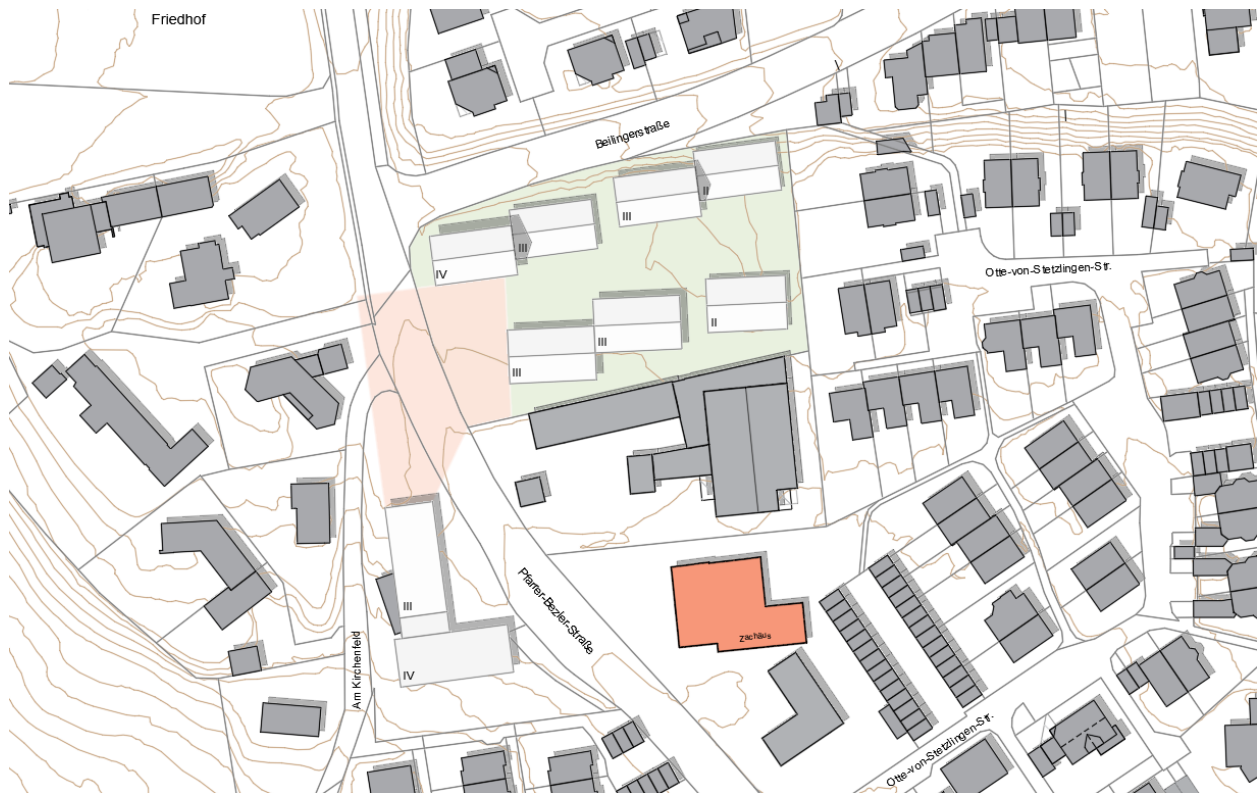
Variante 4

Abbildung 11: städtebauliches Konzept Variante 4

Variante 4 verschiebt den Schwerpunkt entlang der Beilingerstraße deutlich. Anstelle von drei zusammenhängenden Baukörpern werden hier vier jeweils zweigeschossig gekoppelte Baukörper vorgesehen, deren Geschossigkeit von Westen nach Osten von IV auf II abnimmt. Der Hochpunkt liegt nicht mehr als separater Solitär, sondern wird als westliches Stadthaus direkt am Knoten Beilingerstraße/Pfarrer-Bezler-Straße mit vier Geschossen ausgebildet und damit stärker in die Straßenkante integriert. Südlich ergänzen drei Stadthäuser in Nord-Süd-Ausrichtung die zweite Reihe. Auch hier erfolgt eine Abstufung von Westen nach Osten (zweimal drei Geschosse zu zwei Geschossen). Durch diese zweireihige Ordnung wird der halböffentliche Freiraum zwischen nördlicher und südlicher Gebäudereihe stärker als zusammenhängender Zwischenraum gefasst als in den Varianten 1 bis 3, bei denen die Räume im Nordosten/Südosten stärker über Einzelsetzungen und punktuelle Zwischenräume wirkt.

Variante 5



Abbildung 12: städtebauliches Konzept Variante 5

Variante 5 bricht im nördlichen Plangebiet am deutlichsten mit der „Solitär-plus-Reihen“-Logik der Varianten 1 bis 4 und setzt stattdessen auf eine stärkere Verdichtung und Hofbildung im westlichen Bereich. Östlich werden vier kleinere Stadthäuser vorgesehen, deren Geschossigkeit von Westen nach Osten von drei auf zwei Geschosse abnimmt und damit einen kleinteiligeren Übergang zur Bestandsbebauung ausbildet. Der Kreuzungsbereich Pfarrer-Bezler-Straße/Beilingerstraße wird hingegen durch drei größere Baukörper geprägt (zwei längliche und ein Eckhaus), die mit drei bis vier Geschossen eine markantere städtebauliche Fassung erzeugen. Das Eckhaus bildet dabei den Hochpunkt unmittelbar an der Kreuzung. Der wesentliche Unterschied liegt in der Freiraumorganisation. Die größeren Baukörper erzeugen eine geschlosseneren Hofsituation als öffentliche Fläche, die zwar an die offenen Bereiche entlang der Pfarrer-Bezler-Straße angebunden bleibt, aber insgesamt eine stärker innenorientierte, räumlich gefasste Platz- bzw. Hofatmosphäre schafft.

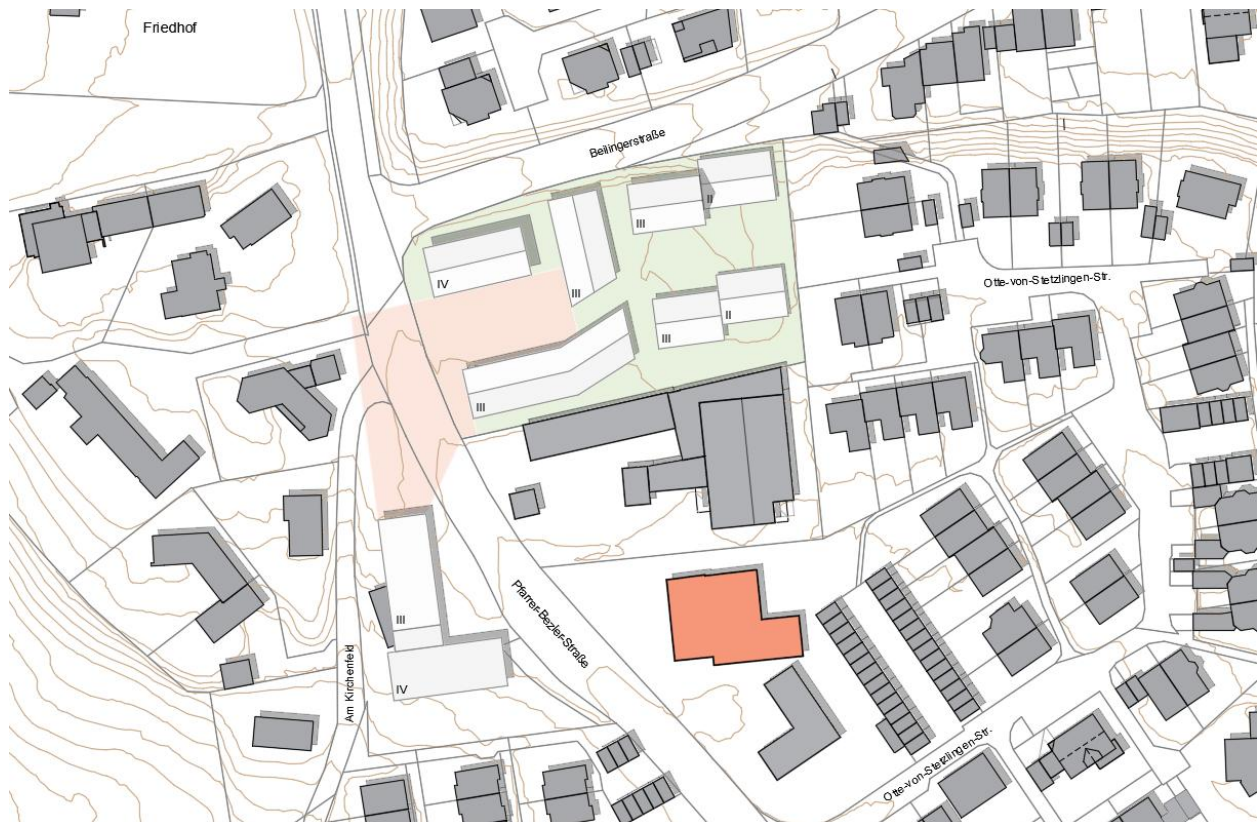
Variante 6

Abbildung 13: städtebauliches Konzept Variante 6

Variante 6 folgt in der Grundaufteilung dem Prinzip „kleinteilig im Osten, kräftiger im Westen“, unterscheidet sich von Variante 5 jedoch durch die Ausformung der westlichen Baukörper als drei größere, längliche Baukörper entlang der Ecke Pfarrer-Bezler-Straße und Beilinger Straße. Während die vier kleineren Stadthäuser im Osten (drei bzw. zwei Geschosse, von Westen nach Osten abnehmend) vergleichbar bleiben, wird die städtebauliche Kante zur Pfarrer-Bezler-Straße durch die giebelseitige Baukörperstellung stärker punktuell ausgebildet. Die Hofbildung entsteht hier weniger als „geschlossener“ Hof um ein Eckhaus, sondern als räumlich gefasste, öffentliche Hof-/Platzfläche zur Pfarrer-Bezler-Straße hin, die den Straßenraum deutlicher begleitet und eine robustere Adressbildung über die Länge der Straße ermöglicht. Damit verschiebt sich der Charakter von einer stärker Linien betonten Kreuzungsfigur (Variante 5) zu einer betont punktuellen, offenen Struktur (Variante 6).

Gründe für die Wahl der Variante 3:

Im Ergebnis hat sich die Stadt, insbesondere aus politischer Abwägung zwischen städtebaulicher Zielsetzung, Ortsverträglichkeit und Akzeptanz, für die Variante 3 entschieden, weil diese Variante die angestrebte Entwicklung am überzeugendsten in ein ruhiges, gut lesbares Gesamtbild übersetzt. Ausschlaggebend war zunächst das gleichgerichtete, insgesamt ruhigere Baukörpergefüge, das gegenüber stärker wechselnden Orientierungen eine klarere Ordnung schafft und damit sowohl für die Bürgerschaft als auch für die planungsrechtliche Begründung nachvollziehbar ist. Gleichzeitig unterstützt die konsequente Abstufung der Geschossigkeit von Westen nach Osten eine verträgliche Einbindung in die angrenzende Wohnnachbarschaft, ohne die städtebaulich gewünschte Schwerpunktbildung am

Knotenpunkt in Frage zu stellen. Besonders positiv bewertet wurde zudem die offenere Platzgestaltung zur Pfarrer-Bezler-Straße, da sie den zentralen öffentlichen Raum stärker in den Straßenraum „öffnet“, eine höhere Aufenthaltsqualität erwarten lässt und zugleich die räumliche Verbindung zum südlichen Plangebiet verbessert. Die im Grundriss kleinteiligeren Baukörper tragen darüber hinaus zu einer maßstäblichen Wirkung bei und erleichtern eine differenzierte Nutzungszuordnung, insbesondere in den Erdgeschosszonen. Schließlich ermöglicht Variante 3 im östlichen Bereich des nördlichen Plangebiets eine überzeugendere Hof- und Freiraumbildung, indem die Zwischenräume besser gefasst werden, halböffentliche Bereiche klarer definiert werden können und die geplanten Aufenthalts- und Spielangebote sich stimmiger in das Freiraumkonzept integrieren lassen.

Im weiteren Verlauf wurde auch die Bebauung im südlichen Plangebiet auf Basis der Variante 3 weiterentwickelt, mit dem Ziel einer geschlossenen Gebäudekante entlang der Pfarrer-Bezler-Straße. Die L-Form ordnet sich dabei so an, dass im westlichen Grundstücksbereich eine hofartige Freiraumsituation entsteht und zugleich die städtebauliche Fassung zum Straßenraum gestärkt wird. Leitend war zudem das Ziel, die vorhandene Topografie aktiv zu nutzen und die Gebäude hierüber in der Geschossigkeit sinnvoll zu untergliedern. Aufgrund des von Osten nach Westen abfallenden Geländes sollten die Geschossigkeiten entsprechend gegliedert und damit sowohl stadträumlich als auch funktional besser differenziert werden. In gleicher Logik wurde die Geschossigkeit im nördlichen Plangebiet entlang der Stadthauszeile an der Beilinger Straße überarbeitet, da das Gelände vom Grundstück zur Straße hin ansteigt. Vorgesehen war daher, die Stadthäuser im nördlichen Abschnitt teilweise mit einem Geschoss in den Hang einzubinden, während das unterste Geschoss nach Süden hin zunehmend sichtbar wird. Dadurch wird die Höhenentwicklung nicht nur besser an den Geländeverlauf angepasst, sondern auch die wahrgenommene Maßstäblichkeit im Straßen- und Freiraum differenziert und insgesamt verträglicher ausgebildet.



Abbildung 14: Städtebauliches Strukturkonzept BP Nr. 17 "Südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzling", o. M., Stand Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss vom 11.07.2024



Abbildung 15: 3D-Perspektive zum Städtebaulichen Strukturkonzept BP Nr. 17 "Südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzling", o. M., Stand Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss vom 11.07.2024

6.1.2 Weiterentwicklung vom städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan

Das städtebauliche Konzept wurde im Zuge der Überführung vom städtebaulichen Entwurf in den Bebauungsplanvorentwurf sinnvoll weiterentwickelt. Dabei hat man sich einzelne Punkte nochmals genauer angesehen und in größerer Tiefe durchdacht. Auslöser hierfür war insbesondere, dass das südlich angrenzende, ursprünglich einbezogene bzw. abgestimmte Gewerbegrundstück auf der FINr. 465/2 entfallen ist, da die Eigentümer eine Überplanung derzeit nicht weiterverfolgen. Dadurch mussten die Abstandsflächen der Gebäude 5 bis 7 an die veränderte Grundstückssituation angepasst werden, weil bauordnungsrechtlich relevante Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze enden müssen. Zusätzlich wurde im Gebäude 5 im Erdgeschoss ein höheres Vollgeschoss aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung berücksichtigt, was ebenfalls zu erhöhten, abstandsflächenrelevanten Höhen geführt hat.

Im Zuge dieser Anpassungen wurde folgerichtig die gesamte Verteilung der Gebäude im Plangebiet sowie deren Zuschnitte nochmals überprüft. Um die Geschossflächen im Plangebiet insgesamt besser und gleichmäßiger zu verteilen, wurden die Baukörper 4 und 7 jeweils um ein zusätzliches Geschoss ergänzt. An anderer Stelle mussten aufgrund abstandsflächenbedingter Anforderungen Grundflächen gestaucht bzw. reduziert werden. Im Ergebnis ergeben sich gegenüber dem städtebaulichen Konzept lediglich geringfügige, nicht nennenswerte Veränderungen der Geschossflächen. Damit bleibt die planungsleitende Zielsetzung einer verträglichen Ausnutzungsstruktur unter Berücksichtigung der Umgebung erhalten, gleichzeitig wird die Umsetzungssicherheit im Hinblick auf Grundstücksgrenzen und bauordnungsrechtliche Vorgaben erhöht.

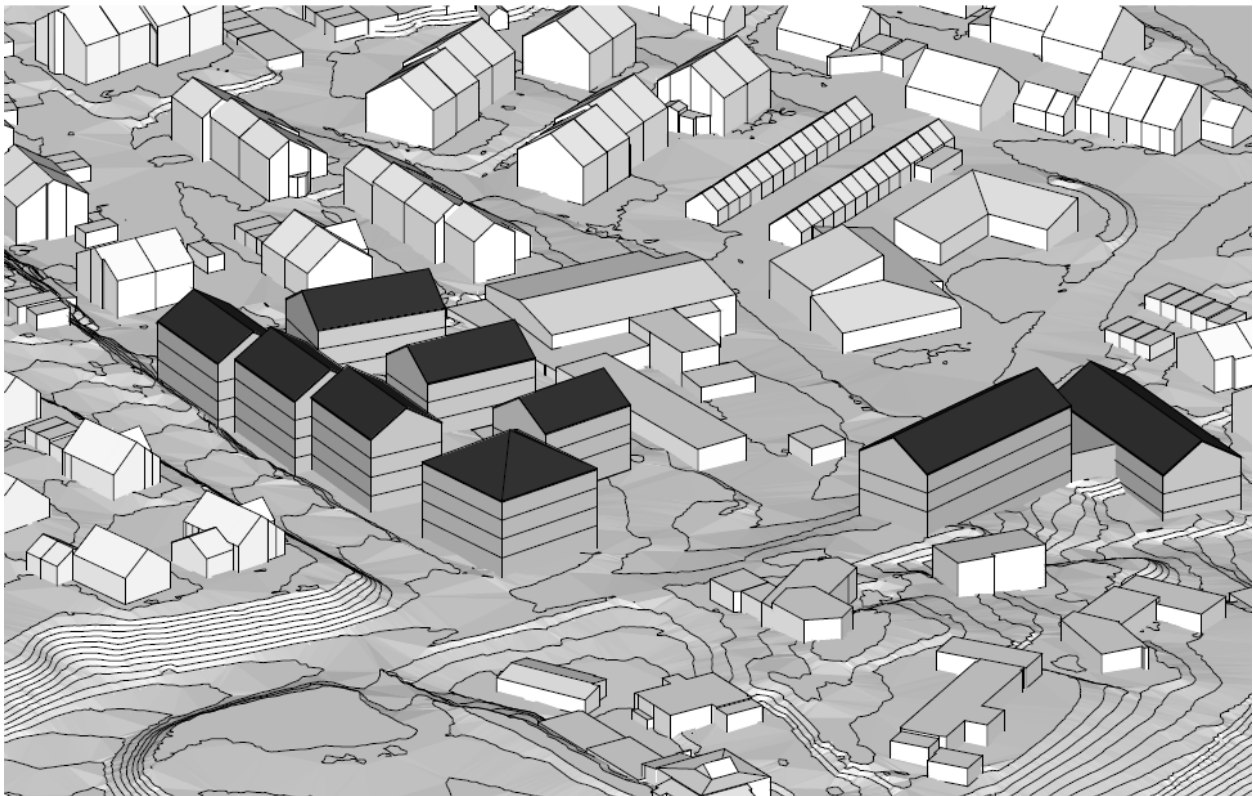


Abbildung 16: 3D-Perspektive zum Bebauungsplanvorentwurf, o. M., Stand 19.09.2025

Es wird zudem auf die Anlage 1 der Begründung unter Nr. 10 verwiesen. Darin sind weitere schematische Geländeschnitte mit Lageplan sowie Ansichten und Perspektiven zum Bebauungsplanvorentwurf abgebildet.

6.1.3 Überarbeitung der Dach- und Kubaturausbildung

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung nach der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Überarbeitung der Dachformen und des oberen Abschlusses vorgenommen. Nunmehr sind Flachdächer mit zu allen Seiten zurückversetzten Staffelgeschossen vorgesehen. Der Stadtrat hat diese Ausgestaltung beschlossen, um den im Verfahren vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit Rechnung zu tragen. Dies führt nun zu einer Reduzierung der wahrnehmbaren Wand- und Gesamthöhen. Die bisher vorgesehenen flach geneigten Satteldächer waren, trotz dorfgestalterischer Motivation, aufgrund ihrer flachen Ausbildung nicht für Nutzungen vorgesehen und ein funktionaler Mehrwert aus einer Dachraumnutzung war damit nicht verbunden. Vor diesem Hintergrund ist die Ersetzbarkeit durch Flachdachlösungen, insbesondere auch durch begrünte Flachdächer, städtebaulich und funktional nachvollziehbar.

Mit der neuen Kubatur wird die Gesamthöhe der Gebäude reduziert, während die Anzahl der Vollgeschosse unverändert bleibt. Das oberste Vollgeschoss wird als leicht rückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet, um eine Gliederung und optische Reduzierung der Fassadenwirkung zu erreichen. Der Rücksprung wird grundsätzlich an allen Gebäudeseiten umgesetzt, ausgenommen ist die Gebäudeverbindung zwischen BF 8.2 und 8.3. Technische Aufbauten, insbesondere Aufzugsüberfahrten und Erschließungskerne (Treppenhaus), können die Höhe der Flachdächer geringfügig überschreiten, soweit dies technisch erforderlich ist und die städtebauliche Einbindung sowie die nachbarlichen Belange gewahrt bleiben.

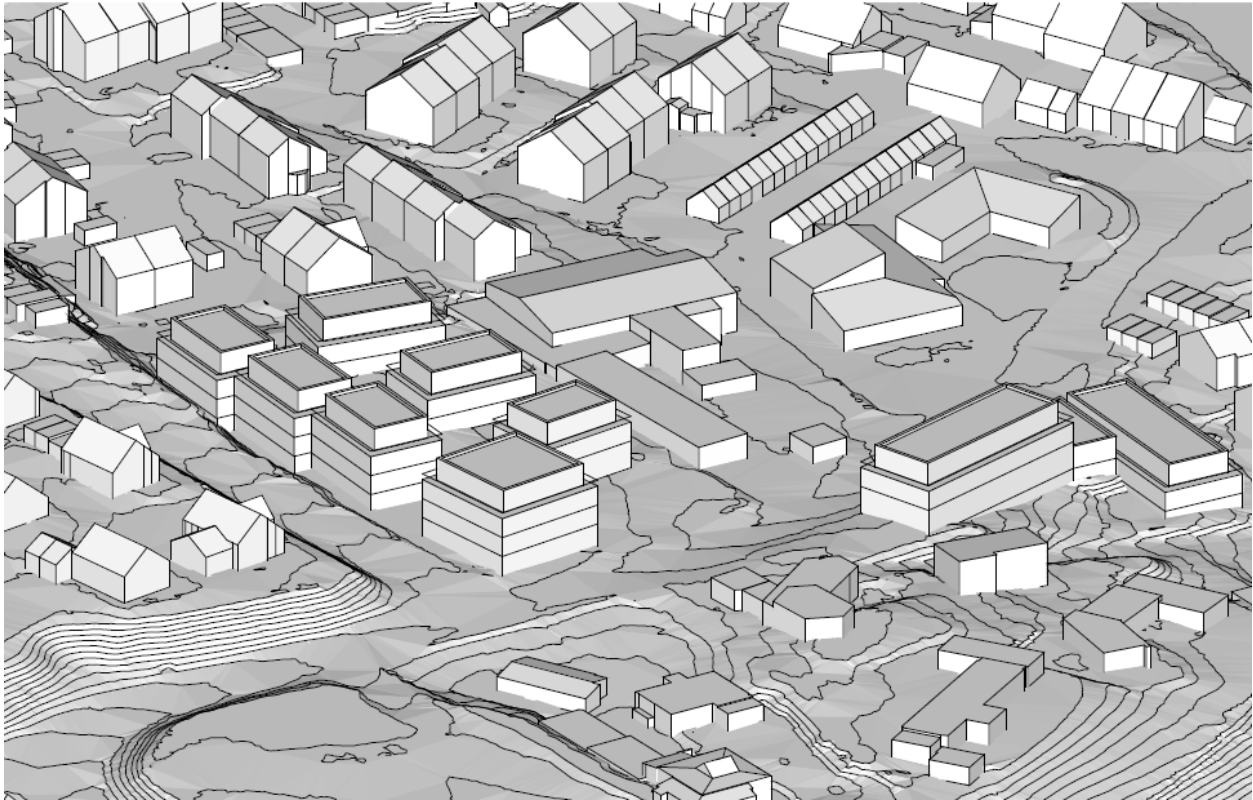


Abbildung 17: 3D-Perspektive zum Bebauungsplanentwurf, o. M., Stand 26.01.2026

Es wird zudem auf die Anlage 2 der Begründung unter Nr. 10 verwiesen. Darin sind weitere Ansichten und Perspektiven zum Bebauungsplanentwurf abgebildet. Zudem befinden sich darin Vergleiche zwischen den Satteldächern des Bebauungsplanvorentwurf und den geplanten Flachdächern aus dem Bebauungsplanentwurf, jeweils aus Sicht eines Fußgängers im Straßenraum, welche dem politischen Gremium zur Entscheidung vorlagen (Stand 26.01.2026). Weiterhin sind dort Verschattungsanalysen für beide Dachformen dargestellt (21.06. und 21.12., jeweils um 12 Uhr). Im weiteren Bearbeitungsprozess wurden die Staffelgeschosse im Baufeld 4 und 7 nach Osten sowie im Baufeld 8.1 nach Norden vergrößert. Diese wurden in der Verschattungsanalyse unter Nr. 6.4 berücksichtigt.

6.1.4 Bewertung der städtebaulichen Wirkungen und der Einfügung in die Umgebung

Die städtebauliche Einbindung wird maßgeblich durch die Lage im Ortszentrum und die Nachbarschaft zu kirchlichen, gemeindlichen und schulischen Einrichtungen geprägt. Die beabsichtigte Nutzungsmischung stärkt die Funktionsfähigkeit des Zentrumsbereiches im Sinne der Innenentwicklung und entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB. Durch die Konzentration gewerblicher bzw. dienstleistungsbezogener Nutzungen in Erdgeschosslagen (Baufeld 1 sowie Baufeld 5) wird eine Belebung des öffentlichen Raums unterstützt und eine adäquate Adressbildung an den städtebaulich prägenden Lagen ermöglicht. Die darüber liegenden Wohnnutzungen sowie die sozialen Nutzungen tragen zur Durchmischung und zur Bedarfsdeckung bei, ohne eine unverträgliche Konkurrenz zu den umgebenden Einrichtungen zu begründen.

Die ursprüngliche Absicht einer abfallenden Dichte zur östlichen Bestandsnachbarschaft wurde konzeptionell durch niedrigere Baukörper (Gebäude 4 und 7) getragen. Durch die

Weiterentwicklung infolge abstandsflächenrelevanter Anpassungen (u. a. infolge des Entfalls FINr. 465/2) wurde die Geschossflächenverteilung optimiert, ohne dass eine wesentliche Mehrbelastung gegenüber dem städtebaulichen Konzept ausgelöst wird. Die Umstellung von flach geneigten Satteldächern auf Flachdächer mit Staffelgeschossen führt zu einer Reduzierung der wahrgenommenen Bauhöhe und damit zu einer verbesserten Maßstäblichkeit gegenüber der Umgebung, bei gleichbleibender funktionaler Kapazität.

Für das westliche Plangebiet (FINr. 491) ist ebenso eine baurechtliche Intensivierung gegenüber dem Bestand festzustellen. Diese Intensivierung ist im Kontext der Innenentwicklung sowie aufgrund der vorgesehenen sozialen Nutzungen (betreutes Wohnen, ggf. Tagespflege) städtebaulich begründbar. Die Standortgunst durch Nähe zu Versorgungslagen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen sowie zum Schulzentrum ermöglicht eine nachhaltige Nutzung, insbesondere für betreuungs- und unterstützungsbedürftige Personengruppen.

6.2 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept sieht die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern/Strauchgruppen vor. Hierdurch soll eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht werden. Der Standort der Bäume darf von der Planzeichnung abweichen, die Anzahl der Pflanzungen ist jedoch beizubehalten.

Insbesondere die beiden Plätze zum Aufenthalt und zur Gliederung des Quartieres sollen begrünt werden und somit eine angenehme Aufenthaltsqualität schaffen. Für eine hohe Attraktivität und als Schattenspende im Sommer werden für die Platzbereiche Bäume festgesetzt, welche als geeignete Straßenbäume (gute Eignung als Straßenbaum gemäß der GALK-Straßenbaumliste) eingestuft sind.

Gründächer leisten zudem einen Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Verbesserung des Mikroklimas (Verdunstungskühlung, geringere Aufheizung) und stärken damit die Ziele des Grünordnungskonzepts hinsichtlich Klimaanpassung und ökologischer Qualität im Plangebiet.

6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen Beilingerstraße, Pfarrer-Bezler-Straße und Am Kirchenfeld. Alle drei Straßen sind als Ortsstraßen gewidmet.

Es ist das Ziel, das Quartier oberirdisch möglichst autoreduziert zu gestalten. Eine Zufahrt für die Feuerwehr sowie eine Feuerwehraufstellfläche soll südlich des Baufeldes 1- 4 hergestellt werden.

Die Parkmöglichkeiten für die Anwohner und die Mitarbeiter auf dem Flurstück 465/1 sollen in einer Großtiefgarage bereitgestellt werden. Die Tiefgarage ist über die Pfarrer-Bezler-Straße, über den Bereich südlich des Quartiersplatzes zu erschließen. Hierzu ist eine private Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,0 m für die Ein- und Ausfahrt vorgesehen.

Auch für den Bereich des betreuten Wohnens im Süden des Plangebietes ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Diese ist über die Straße am Kirchenfeld am tiefsten Punkt zu erschließen. Dies ermöglicht ein fast ebenerdiges Einfahren in die unterste TG-Ebene.

Im Zuge des Bebauungsplanes wurde zur verbesserten Erreichbarkeit des geplanten betreuten Wohnens im südlichen Bereich der Pfarrer-Bezler-Straße eine Querungshilfe auf der Höhe der Zachäus-Kirche geprüft. Der dafür notwendige Straßenquerschnitt wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Die konkrete Ausführungsplanung ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Ebenso soll die Straße Am Kirchenfeld ausgebaut werden. Hierzu wurde im Bebauungsplan bereits ein breiterer Straßenquerschnitt berücksichtigt. Die konkrete Ausführungsplanung ist ebenso nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Hinweis: Die Gebäude im Baufeld 6 und 7 sind nicht eigenständig erschlossen (verkehrstechnisch), sollte es zu einer Grundstücksteilung des Fl. Nr. 465/1 kommen. Im Falle einer solchen Grundstücksteilung müssten entsprechende Dienstbarkeiten ins Grundbuch eingetragen werden.

6.3.2 Oberflächenabfluss und Sturzflut

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen dient die nachfolgende Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten basiert (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken).

Die in der Hinweiskarte vorgenommene Einstufung potenzieller Fließwege erfolgt in drei Kategorien (mäßiger (gelb), erhöhter (orange) und starker (rot) Abfluss), während Senken und mögliche Aufstaubereiche gesondert gekennzeichnet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeoberfläche grundsätzlich überall auftreten können.

Für das Plangebiet liegen gemäß der Hinweiskarte eine potenziell mäßige Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse für den Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen Beilinger Straße und Pfarrer-Bezler-Straße vor. Zudem liegen keine Geländesenken und potentiellen Aufstaubereiche im Plangebiet.



Abbildung 18: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt, o. M., gelb: mäßiger Abfluss, orange: erhöhter Abfluss, rot: starker Abfluss

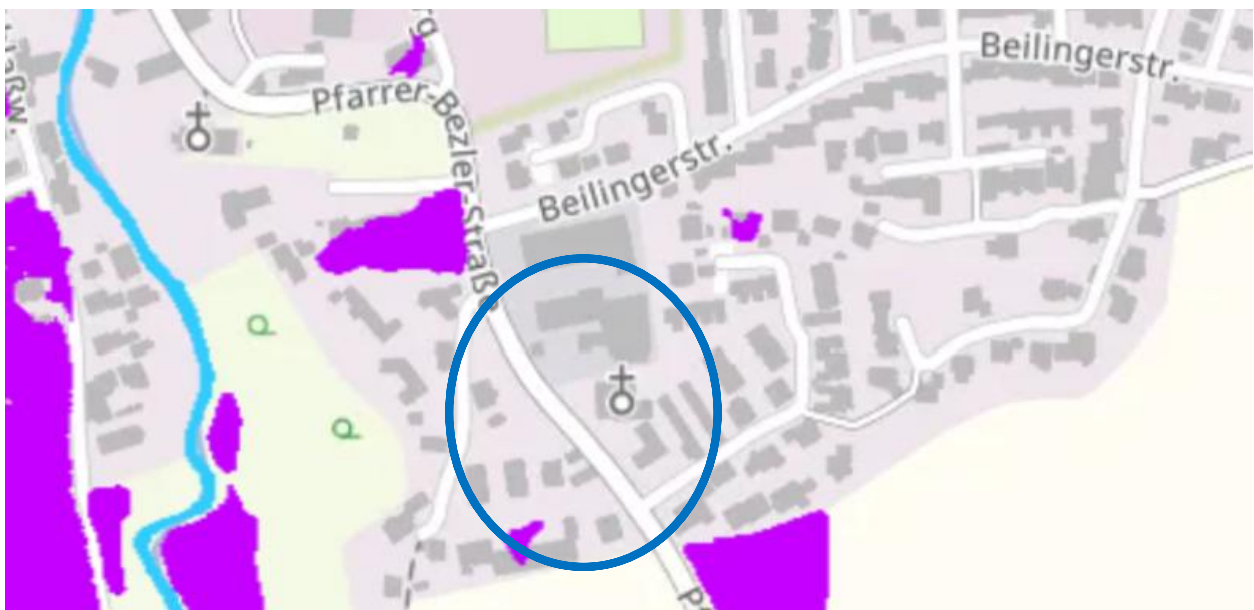


Abbildung 19: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt, o. M., lila: Geländesenken und Aufstaubereiche, türkis: Gewässerflächen

6.4 Verschattungsanalyse

Aufgrund von Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und zur Beurteilung möglicher Auswirkungen der Planung auf die Besonnung und Verschattung der umliegenden Bestandsbebauung wurde eine schematische Verschattungsanalyse durchgeführt. Ziel ist es, potenziell relevante Verschattungssituationen in nachvollziehbaren, für die Bauleitplanung typischen Referenzzeitpunkten darzustellen und einzuordnen.

Die Analyse erfolgt pauschal und überschlägig. Nicht berücksichtigt werden dabei vorhandene oder geplante Grünstrukturen (z. B. Bäume und Sträucher), die, je nach Standort, Höhe

und Kronenausbildung, zu zusätzlichen Verschattungen führen können oder dieses bereits tun. Ebenso kann die finale Bauausführung Unterschiede zu dem städtebaulichen Massenmodell aufweisen.

Als Stichtage wurden der 21.06. (Sommersonnenwende) und der 21.12. (Wintersonnenwende) gewählt. Diese beiden Tage bilden die Extrempunkte des jahreszeitlichen Sonnenstands ab:

- am 21.06. ist der Sonnenstand (insbesondere zur Mittagszeit) am höchsten und die Tageslänge am größten,
- am 21.12. ist der Sonnenstand am niedrigsten und die Tageslänge am kürzesten. Damit treten potenziell die kritischsten Verschattungssituationen auf.

Für beide Stichtage wurden jeweils drei Zeitpunkte gewählt, um typische Situationen am Morgen, zur Mittagszeit und am Nachmittag/Abend abzubilden:

- 21.06.: 5:30 Uhr, 12:00 Uhr, 18:00 Uhr
- 21.12.: 9:00 Uhr, 12:00 Uhr, 15:30 Uhr

Die Zeitpunkte am frühen Morgen bzw. am späten Nachmittag/Abend wurden anhand von Sonnenauf- bzw. Sonnenuntergang sowie der ortstypischen Topografie gewählt, da gerade in diesen Randzeiten der Einstrahlwinkel niedrig ist und Verschattungen erfahrungsgemäß am stärksten bzw. am weitesten ausgreifen können.

Die Darstellung um 12:00 Uhr dient jeweils als Referenz für den höchsten Sonnenstand des jeweiligen Tages und ermöglicht eine Einordnung, ob auch in der tageszeitlich günstigsten Situation relevante Verschattungen auftreten.

6.4.1 Ergebnisse – 21.06. (Sommer)

Sonnenaufgang (ca. 5:30 Uhr):

Beim Sonnenaufgang sind keine Betroffenheiten im Norden und Osten von angrenzenden Gebäuden der Nachbargrundstücke festzustellen.

Im Westen wird das Gebäude auf der Flurnummer 492/3 bis voraussichtlich ca. 6:00 / 6:15 Uhr teilweise verschattet. Das Gebäude auf der Flurnummer 492/4 wird bei Sonnenaufgang bis ca. 8:00 Uhr mit einer teilweisen Verschattung zu rechnen haben. Wobei bereits ab ca. 5 Uhr mehr als die Hälfte der Ostfassade von der Sonne getroffen wird. Im weiteren Verlauf bis ca. 8 Uhr sind nur teilweise Flächen der östlichen Fassade verschattet.

Ebenfalls im Westen, bei dem Gebäude auf der Flurnummer 494/1, ist ohne die Bebauung mit einer freien Besonnung an der Nordfassade ab ca. 5:07 Uhr und an der Ostfassade ab ca. 6 Uhr zu rechnen. Durch die Bebauung wird bis ca. 6,30 Uhr die Nordfassade und die Ostfassade bis ca. 6:45 Uhr noch zur Hälfte verschattet sein. Erst ab ca. 7:25 Uhr ist keine Verschattung mehr gegeben.

Im Süden ist das Gebäude auf der Flurnummer 490/8 bereits ohne die geplante Bebauung verschattet. Die Planung wird die freie Besonnung der Nordfassade zwischen voraussichtlich 4:45 und 05:20 verzögern. Die südlich gelegene Grenzbebauung auf Flurnummer 465/2 wird ebenso bis voraussichtlich ca. 5:40 teilweise beschattet werden. Hierbei ist allerdings anzumerken, dass an der Nordfassade keine Fenster vorhanden sind.

Mittags (12:00 Uhr):

Zur Mittagszeit sind keine Betroffenheiten festzustellen.

Sonnenuntergang (ca. 18:00 Uhr):

Zum Sonnenuntergang ist östlich ab voraussichtlich ca. 17:30 Uhr mit fortschreitender Zeit beim Gebäude auf der Flurnummer 466/20 mit einer stetigen Verschattung zu rechnen. Die Westfassade (bis Traufe) des Gebäudes wird voraussichtlich ab ca. 18:40 Uhr vollständig verschattet sein.

Das Gebäude im Osten auf der Flurnummer 466/19 wird voraussichtlich ab ca. 18:00 Uhr mit fortschreitender Zeit stetig verschattet. Die Westfassade (bis Traufe) des Gebäudes wird voraussichtlich ab ca. 19:30 Uhr vollständig verschattet sein.

Ebenso ist mit einer vollständigen Verschattung der Westfassade (bis Traufe) ist an der nördlichen Doppelhaushälfte (Flurnummer 466/151) voraussichtlich ab ca. 19:30 Uhr zu rechnen. Eine nennenswerte Verschattung beginnt hier allerdings erst ab ca. 19:00 Uhr.

Im Süden muss das Gewerbe, insbesondere die Grenzbebauung ohne Fenster, ab ca. 18 Uhr mit einer fortschreitenden Verschattung an der Nordfassade rechnen. Ab ca. 13:40 Uhr wird zudem das geplante Gebäude 8.1 – 8.3 die Grenzbebauung sukzessive verschatten. Ab ca. 15:50 ist dieser dann vollständig verschattet und das westliche Gebäude auf dem Grundstück wird dann betroffen sein.

Ebenfalls im Süden ist bei dem Gebäude auf dem Flurstück 490/17 ohne die geplante Bebauung mit einer Verschattung ab ca. 19:30 Uhr zu rechnen. Durch die Bebauung wird an der nördlichen Gebädefassade bereits ab ca. 18:50 Uhr die Verschattung einsetzen und die Fassade um ca. 19:10 Uhr zur Hälfte verschattet haben. Dies ist auch der Zeitpunkt, zu welchem das Gebäude auf Flurnummer 490/12 durch die geplante Bebauung betroffen sein wird. Um 19:40 Uhr ist dann das Gebäude auf Flurnummer 490/17 fast vollständig verschattet und die Nordfassade des Gebäudes auf der Flurnummer 490/12 zur Hälfte.

Südöstlich werden zudem noch die Gebäude auf den Flurnummern 466/21, 466/86 und 466/87 ab ca. 18:40 Uhr von der geplanten Bebauung betroffen sein.



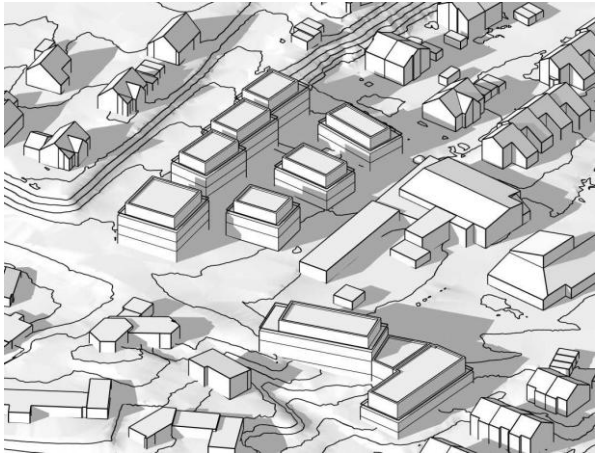


Abbildung 20: Verschattungsanalyse zum Bebauungsplanentwurf mit Blick nach Nordosten für den Tag 21.06. um 5:30 Uhr (oben links), 12 Uhr oben rechts und 18 Uhr unten links, o. M.

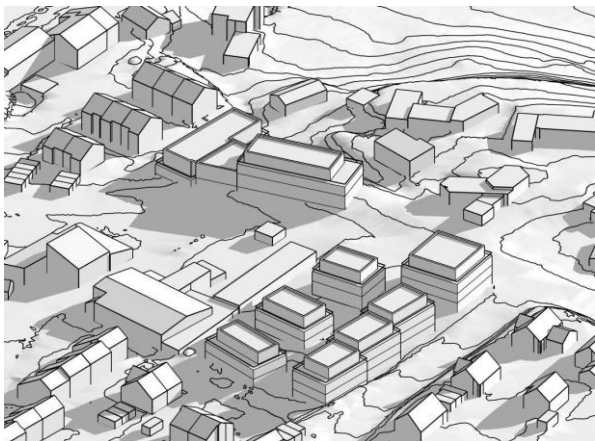
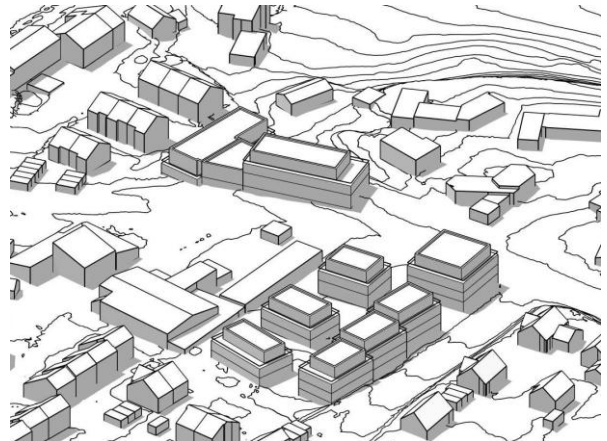
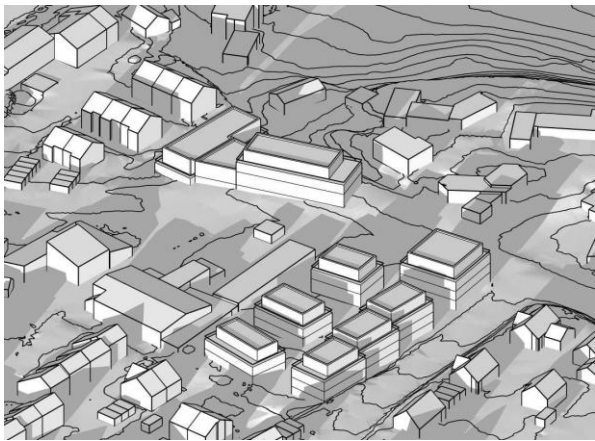


Abbildung 21: Verschattungsanalyse zum Bebauungsplanentwurf mit Blick nach Südwesten für den Tag 21.06. um 5:30 Uhr (oben links), 12 Uhr oben rechts und 18 Uhr unten links, o. M.

6.4.2 Ergebnisse – 21.12. (Winter)

Sonnenaufgang (ca. 9:00 Uhr):

Beim Sonnenaufgang sind keine Betroffenheiten im Osten und Süden festzustellen.

Im Norden ist beim Gebäude auf der Flurnummer 803/8 bis voraussichtlich ca. 9:50 / 10:00 Uhr mit einer Beeinträchtigung zu rechnen und beim Gebäude auf der Flurnummer 803/7 bis voraussichtlich ca. 10:00 / 10:20 Uhr. Dabei ist zu berücksichtigen, dass beide Grundstücke im Süden der Gebäude bereits eine Eingrünung durch Bäume und Sträucher aufweisen. Diese werden vermutlich jetzt schon im Bestand zu einer Beeinträchtigung der Besonnung durch Verschattung führen. Die vorliegende Analyse erfolgte ohne Berücksichtigung dieser vorhandenen Grünstruktur.

Im Westen hätte das Gebäude auf der Flurnummer 492/3 ab ca. 8:25 Uhr mit keiner Verschattung mehr zu rechnen. Durch das Vorhaben (Baufeld 8.1 – 8.3) wird das Nachbargebäude bis voraussichtlich 10:26 mit Verschattungen in unterschiedlichster Ausprägung rechnen müssen. Insbesondere das südliche und westliche Gebäudeeck mit deren Fassaden ist bis 9:30 Uhr noch vollständig verschatten. Der nordwestliche Gebäudeteil hingegen nicht mehr. Bis ca. 9:50 Uhr ist dann bereits die Hälfte der südlichen kleinen Fassadenfläche ohne Verschattung bis letztendlich ab ca. 10 Uhr diese nicht mehr betroffen ist. Ab ca. 10:26 ist dann keine Verschattung mehr vorhanden.

Das Gebäude auf der Flurnummer 492/4 hätte ohne die geplante Bebauung (BF 8.1 – 8.3) ab ca. 8:30 keine Verschattung mehr. Das Vorhaben verzögert diesen Umstand an der Südfassade bis ca. 9:10 Uhr und an der Ostfassade bis ca. 9:26 Uhr.

Im Winter ist das Gebäude auf der Flurnummer 494/1 beim Sonnenaufgang nicht von der geplanten Bebauung betroffen. Dieses wird hier von der südlich liegenden Bebauung verschattet.

Mittags (12:00 Uhr):

Zur Mittagszeit sind keine Betroffenheiten festzustellen.

Sonnenuntergang (ca. 15:30 Uhr):

Das Gebäude auf der Flurnummer 803/8 im Norden des Plangebietes sowie das Gebäude auf der Flurnummer 466/151 im Osten werden beim Sonnenuntergang ab voraussichtlich ca. 15:00 Uhr mit fortschreitender Zeit mit einer stetigen Verschattung zu rechnen haben. Die Westfassade (bis Traufe) des Gebäudes auf der Flurnummer 466/151 wird voraussichtlich ab ca. 15:30 Uhr vollständig verschattet sein. Die Südfassade des Gebäudes auf der Flurnummer 803/8 wird nicht vollständig verschattet werden, der höchste Verschattungsgrad wird jedoch voraussichtlich um ca. 15:45 Uhr eintreten.

Die Westfassade (bis Traufe) des Gebäudes auf der Flurnummer 466/19 im Osten des Plangebietes, wird voraussichtlich ab ca. 16:00 Uhr vollständig verschattet sein, die Verschattung beginnt hier ab ca. 15:10 Uhr.

Das nördliche Gebäude auf der Flurnummer 803/9 hat an der Südfassade mit einer Verschattung ab voraussichtlich ca. 15:30 Uhr zu rechnen. Die Südfassade (bis Traufe) des Gebäudes wird voraussichtlich ab ca. 16:00 Uhr vollständig verschattet.

Das Gebäude auf der Flurnummer 466/20 ist von der Planung nicht betroffen, wird allerdings bereits jetzt durch die bestehende Bebauung des südlichen Grundstücks verschattet.

Das Gewerbe auf Flurnummer 465/2 hat ab ca. 13:40 Uhr mit einer fortschreitenden Verschattung, beginnen für die nördliche Grenzbebauung, zu rechnen. Diese wird ab ca. 15:40 vollständig verschattet sein, was gleichzeitig den Zeitpunkt markiert, zu welchem das östliche Gebäude auf dem Grundstück zunehmend verschattet wird.

Die südlich des Baufenster 8.3 liegenden Gebäude, sind im Winter von keiner Verschattung durch das geplante Vorhaben betroffen.

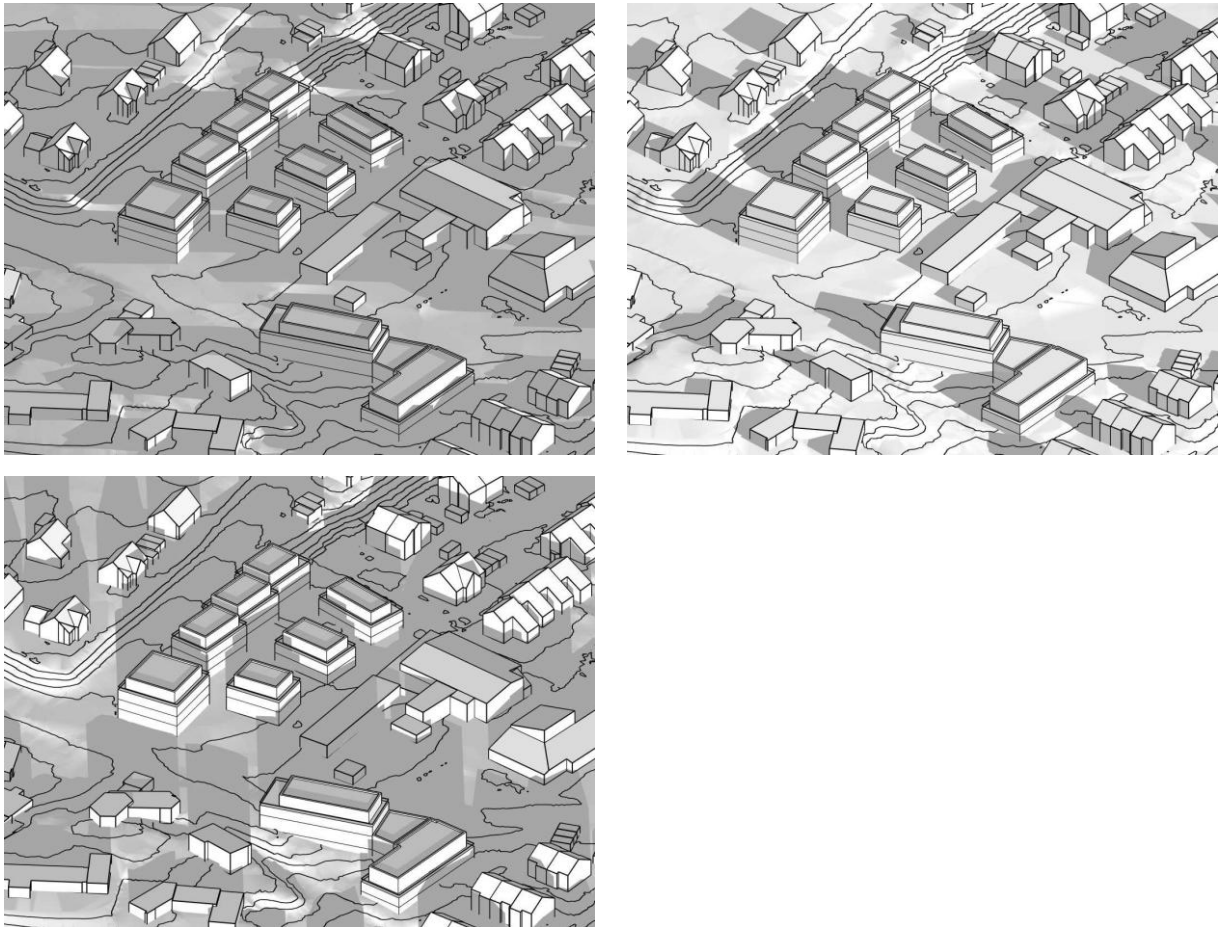


Abbildung 22: Verschattungsanalyse zum Bebauungsplanentwurf mit Blick nach Nordosten für den Tag 21.12. um 9 Uhr (oben links), 12 Uhr oben rechts und 15.30 Uhr unten links, o. M.

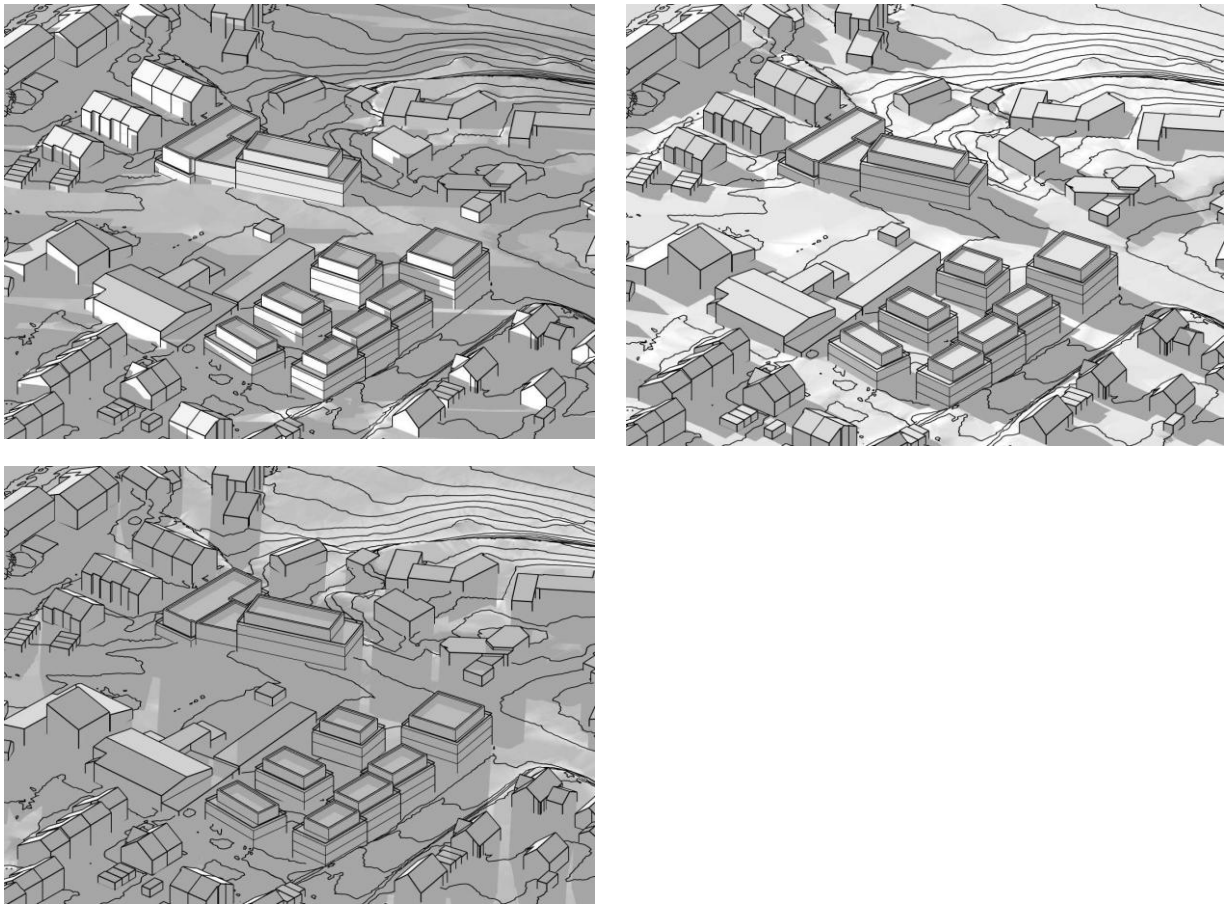


Abbildung 23: Verschattungsanalyse zum Bebauungsplanentwurf mit Blick nach Südwesten für den Tag 21.12. um 9 Uhr (oben links), 12 Uhr oben rechts und 15.30 Uhr unten links, o. M.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 BayBO ist eine Verschattung nach der gesetzgeberischen Wertung in der Regel zumutbar. Über diese gesetzlichen Abstandsflächen hinaus, stellen die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien sicher, dass zu benachbarten Grundstück ein Abstand von $0,7 H$ eingehalten wird. Eine dennoch in den Jahresrandzeiten auftretende Verschattung ist in innerstädtischen Lagen üblich und hinnehmbar.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden entsprechend der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung eines insgesamt wohngeprägten Quartiers mit ergänzenden gewerblichen, dienstleistungsbezogenen sowie sozialen und gesundheitlichen Nutzungen. Durch die Gliederung in Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiete wird den unterschiedlichen Lagequalitäten und Nutzungsanforderungen innerhalb des Plangebiets Rechnung getragen. Während in den zentralen und straßenbezogenen Bereichen eine

Nutzungsmischung gesichert wird, dienen die übrigen Teilflächen vorwiegend dem Wohnen und einer damit einer für die wohngepägte Nachbarschaft verträglichen Nutzungsstruktur.

Mischgebiet BF 1 und 5: Nutzungsmischung im zentralen Quartiersbereich

Für die Baufelder 1 und 5 östlich der Pfarrer-Bezler-Straße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Belebung des Platzbereichs und der angrenzenden öffentlichen Räume wird eine vertikale Gliederung auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 BauNVO vorgenommen. Im Erdgeschoss der Gebäude in den Baufeldern MI 1 und MI 5 sind Wohnnutzungen sowie Nutzungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Damit sollen in den publikumswirksamen Erdgeschosszonen vorrangig Nutzungen wie Läden, Gastronomie, Dienstleistungen, Büro- oder sonstige gewerbliche Nutzungen angesiedelt und die für ein Mischgebiet erforderlich gewerbliche Mitprägung gesichert werden. In den Obergeschossen bleiben auch Nutzungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenso wie die Wohnnutzung weiterhin zulässig, sodass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren eine flexible Entwicklung möglich bleibt.

Zugleich wird durch diese planerische Feinsteuerung eine für Mischgebiete hinreichende qualitative und quantitative Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe i.S.d. § 6 Abs. 1 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Für eine solche Durchmischung ist ein Mindestanteil einer der beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe von 30 % notwendig und hinreichend (BayVGH, Beschl. v. 11.11.2010, 1 ZB 09.1910). Dieser Mindestanteil einer gewerblichen Nutzung wird durch die vertikale Gliederung sichergestellt. In den Obergeschossen sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen, etwa für Büros, Dienstleistungen oder Freiberufler, ergänzend möglich.

Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht dem Planungsziel der Stadt, im zentralen Bereich des Quartiers einen belebten Bereich mit Platzsituation zu schaffen. Hierfür ist eine Nutzungsmischung erforderlich, die über das Wohnen hinaus auch Versorgung, Dienstleistung und sonstige gebietsverträgliche Nicht-Wohnnutzungen ermöglicht.

Allgemeines Wohngebiet: östlich des MI sowie westlich der Pfarrer-Bezler-Straße (wohngepägte Quartiersbereiche)

Für die an das Mischgebiet östlich anschließenden Flächen sowie für die Flächen westlich der Pfarrer-Bezler-Straße wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Damit wird die angestrebte vorrangige Wohnnutzung gesichert, auf die wohngepägte Nachbarschaft Rücksicht genommen und zugleich ein angemessener Spielraum für ergänzende, gebietsverträgliche Nutzungen eröffnet.

Die Gliederung des Plangebiets in Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiete folgt damit dem städtebaulichen Konzept einer abgestuften Nutzungsintensität. Im zentralen Quartiersbereich wird eine stärkere funktionale Durchmischung ermöglicht, während die übrigen Bereiche vorrangig dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Ausschluss bestimmter Nutzungen im MI und WA

Zur Sicherung einer verträglichen Quartiersentwicklung werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Im Mischgebiet sind im Erdgeschoss der Gebäude in den Baufeldern MI 1 und MI 5 Wohnnutzungen sowie kulturelle und soziale Nutzungen nicht zulässig (s.o.). Darüber hinaus sind Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen im Mischgebiet ausgeschlossen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihres Verkehrsaufkommens und ihrer möglichen Störwirkungen nicht den städtebaulichen Zielen für das Quartier.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen einer städtebaulich geordneten, funktionsfähigen und zugleich verträglichen Entwicklung des Plangebiets. Sie sichern für das überwiegend als Allgemeines Wohngebiet und untergeordnet als Mischgebiet festgesetzte Gebiet eine dem Standort und der angestrebten Innenentwicklung entsprechende verdichtete bauliche Nutzung. Durch die Festsetzungen werden zugleich die räumliche Wirkung der Baukörper gesteuert und gewährleistet eine Einfügung in die Umgebung sowie eine nachvollziehbare und rechtssichere Höhenbestimmung.

Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitungen

Für Allgemeine Wohngebiete sieht die BauNVO einen Orientierungswert der GRZ von 0,4 vor und für Mischgebiete 0,6 vor. Im vorliegenden Bebauungsplan wird jedoch bewusst eine maximale GRZ von 0,5 festgesetzt. Maßgeblich hierfür ist die städtebauliche Einfügung in die bestehende Siedlungsstruktur im Stadtteil Stätzing. Die umgebende Bebauung weist insgesamt eine geringere Dichte und eine betont freiraumgeprägte Struktur auf. Mit der festgesetzten GRZ wird daher – auch in Verantwortung für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch eine maßvolle Nachverdichtung – eine angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht, ohne einen zu großen Dichtesprung gegenüber der Umgebung zu erzeugen. Gleichzeitig verbleiben ausreichende Flächen für Begrünung, private und gemeinschaftliche Freiräume sowie eine qualitätsvolle Erschließung.

Um die Funktionsfähigkeit der Grundstücke sicherzustellen, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, insbesondere für Tiefgaragen, bis zu einer GRZ II von max. 0,80 zugelassen.

Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Stellplatzversorgung im Plangebiet vorrangig unterirdisch organisiert werden soll, um oberirdische Flächen für Freiraumqualitäten, Erschließung und Begrünung freizuhalten. Gleichzeitig wird die Überschreitung quantitativ begrenzt, um eine Überbauung der Grundstücke insgesamt zu vermeiden.

Höhenbezugspunkte und Höhenmessung

Zur rechtssicheren Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden für alle Baufelder untere Bezugspunkte in m ü. NHN festgesetzt. Aufgrund des bewegten Geländes ist eine baufeldbezogene Definition erforderlich, damit die Höhenmessung unabhängig von späteren Geländeausbildungen eindeutig nachvollziehbar bleibt. Abweichungen vom unteren Bezugspunkt sind bis 30 cm zulässig, um geringfügige Anpassungen in der Ausführungsplanung zu ermöglichen.

Als obere Bezugspunkte werden für Flachdächer geregelt:

- Wandhöhe (WH): grundsätzlich höchster Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika; bei Geschossen, die mindestens 1,5 m zurückversetzt sind, wird die Wandhöhe nur bis zur Oberkante der Attika der Terrassen gemessen (nicht bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut/Attika).
- Gesamthöhe (GH): höchster Punkt der Attika.

Damit werden sowohl die Kubatur als auch die städtebauliche Wirkung von zurückversetzten Staffelgeschossen eindeutig gesteuert.

Wand- und Gesamthöhen

Die maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhen sind je Baufeld differenziert festgesetzt, um die unterschiedlichen städtebaulichen Situationen (z. B. Lage im Quartier, Übergänge zu Nachbarstrukturen, gewünschte Abstufungen) abzubilden und eine maßstäbliche Einfügung sicherzustellen.

Die festgesetzten Wandhöhen sind dabei ohne Umwehrungen/Brüstungen und ohne Attika konzipiert und wurden pauschal mit 3,00 m je Geschoss für Wohnen sowie soziale Nutzungen und 4,25 m je Geschoss für Gewerbe hergeleitet. Die festgesetzten Gesamthöhen wurden ebenfalls pauschal mit 3,00 m je Geschoss für Wohnen und 4,25 m je Geschoss für Gewerbe sowie soziale Nutzungen zuzüglich 0,50 m Attika ermittelt. Dadurch entsteht eine transparente und konsistente Höhenlogik, die die Gebäudevolumen planungsrechtlich klar begrenzt und zugleich eine übliche, wirtschaftliche Geschosshöhe zugrunde legt.

Zur Sicherung der technischen Umsetzbarkeit wird zugelassen, dass Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten die festgesetzte Wandhöhe ausnahmsweise um bis zu 1,75 m überschreiten dürfen (zur Ausnahme siehe § 16 Abs. 6 BauNVO). Zudem sind untergeordnete Bauteile zur Absturzsicherung (Umwehrungen/Brüstungen) bis zur gesetzlich erforderlichen Mindesthöhe ausnahmsweise zulässig, auch wenn dadurch die Wandhöhe überschritten wird. Es muss sich dabei aber um offene Geländerkonstruktionen handeln. Damit werden zwingende bauordnungsrechtliche Anforderungen ermöglicht, ohne die städtebaulichen Höhenbegrenzungen in ihrer Grundwirkung zu relativieren.

Staffelgeschosse / Baukörpergliederung

Zur Gliederung der Baukörper und zur Reduzierung der Massigkeit wird in mehreren Baufeldern die Ausbildung des obersten Geschosses als zurückversetztes Staffelgeschoss festgesetzt:

- In den Baufeldern 1, 2, 3, 5, 6 und 8.3 ist das oberste Geschoss zu allen Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

- In den Baufeldern 4 und 7 ist das oberste Geschoss nach Norden, Süden und Westen um mindestens 1,5 m, nach Osten um mindestens 3,0 m zurückzusetzen.
- In dem Baufeld 8.1 ist das oberste Geschoss nach Süden, Westen und Osten um mindestens 1,5 m, nach Norden um mindestens 5,0 m zurückzusetzen.

Die Staffelung dient einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung, verbessert die Belichtung und Belüftung der angrenzenden Freiräume und erzeugt eine ruhigere Dachsilhouette. Von den Rücksprüngen ausgenommen sind die Erschließungskerne (z. B. Treppenhaus und Aufzugschacht) sowie im Baufeld 8.3 der direkte Gebäudeanschluss zum Baufeld 8.2, um die funktionale Gebäudestruktur und die barrierefreie Erschließung sicherzustellen.

7.3 Bauweise und Grenzabstände

Bauweise

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten hierbei die Grundsätze der offenen Bauweise, jedoch dürfen die Gebäude mehr als 50 m Gebäudelänge aufweisen.

Diese Regelung ist erforderlich, um den städtebaulichen Planungswillen der Stadt umzusetzen. Im Quartier sollen zusammenhängende Baukörper („Stadthäuser“ bzw. städtisch gefasste Gebäudezeilen) entstehen, die den Straßenraum und die Quartiersräume klar fassen und eine eigenständige bauliche Struktur ausbilden. Stadthäuser sind im vorliegenden Kontext mehrgeschossige, kompakt organisierte Baukörper für verdichtetes Wohnen mit optionaler ergänzender Mischnutzung und damit besonders geeignet für ein lebendiges, fußläufig orientiertes Quartier. Insbesondere im südlichen Teilbereich (u. a. im Zusammenhang mit dem Nutzungsschwerpunkt betreutes/unterstütztes Wohnen) sind längere Gebäudekörper aus funktionalen Gründen sinnvoll und städtebaulich gewollt.

Aufgrund der Limitierung durch die überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudelängen über 50 m nur im Baufeld 2 bis 4 und im Baufeld 8.1 bis 8.3 möglich. Die Baulinien im Baufeld 2 bis 4 gliedern den Gebäudekörper durch Fassadenrücksprünge; im Baufeld 8.1 bis 8.3 wird die Höhenentwicklung gestaffelt. Dies gewährleistet ein ortsbildverträgliches Einfügen der Gebäudekörper trotz einer Länge > 50 m.

Gleichzeitig wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Dadurch wird trotz der möglichen größeren Gebäudelängen eine klare Gebäudegliederung gesichert. Es entstehen eigenständige Baukörper innerhalb der festgesetzten Baufelder, ohne dass eine zusammenhängende Grenzbebauung im Sinne der geschlossenen Bauweise angestrebt wird. Die Festsetzung steuert damit das Erscheinungsbild und verhindert unerwünschte Gebäudekopplungen, während die gewünschte städtebauliche Struktur ermöglicht bleibt.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude werden durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die Bebauung im Sinne der städtebaulichen Konzeption räumlich präzise verortet.

Zur Ermöglichung einer qualitätsvollen Ausformung der Baukörper sowie Nutzung der Wohnräume werden ausnahmsweise Überschreitungen zugelassen:

- Baugrenzen und Baulinien dürfen für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Gesimse, Dachüberstände) um bis zu 0,75 m überschritten werden.
- Baugrenzen dürfen zudem für Balkone und Terrassen um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Diese Spielräume dienen der gestalterischen und funktionalen Qualität der Gebäude (z. B. nutzbare Außenräume, Fassadengliederung), ohne die städtebauliche Grundordnung zu beeinträchtigen. Zugleich werden zur Sicherung der städtebaulichen Fassadenwirkung gezielte Einschränkungen festgesetzt. In den Baufeldern 1 und 2 an der West- und Nordfassade sowie in den Baufeldern 3 bis 7 an der Nordfassade sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Balkone und Terrassen in ihrer Ausdehnung auf maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt, um ein übermäßiges Hervortreten und eine Dominanz einzelner Bauteile im Straßen- und Freiraum zu vermeiden.

Das Hervortreten von Balkonen sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baufelder werden im Einzelfall im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Damit wird sichergestellt, dass die konkreten Ausformungen mit dem städtebaulichen Konzept, den nachbarlichen Belangen sowie den Anforderungen an Gestaltung, Funktion und Freiraumverträglichkeit übereinstimmen.

Abstandsflächen

Für das Plangebiet werden Abstandsflächenregelungen festgesetzt, die einerseits die Umsetzbarkeit der geplanten städtebaulichen Struktur (insbesondere entlang der Baulinien) gewährleisten und andererseits die Belange der Nachbarschaft (Belichtung, Belüftung und ausreichende Abstände) angemessen berücksichtigen.

Die Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg findet im Plangebiet keine Anwendung. Maßgeblich sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 BayBO. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung eines verdichteten Gebiets, in dem eine kompaktere Bebauung vorgesehen ist und planungsrechtliche Steuerung insbesondere über Baulinien, Baugrenzen und Höhenfestsetzungen erfolgt.

Unabhängig davon wurden bei der Konzeption der Baufelder aus Gründen der Rücksichtnahme weiterhin Abstandsflächen in Anlehnung an die Maßstäbe der städtischen Satzung angewandt. Diese sind in dem Abstandsflächenplan nachrichtlich dargestellt und werden im Ergebnis auch eingehalten (insbesondere 0,7 H zu benachbarten Grundstücken sowie 0,5 H zu Verkehrsflächen). Dadurch wird transparent dokumentiert, dass die städtebauliche Konzeption auch unter strengeren Maßstäben der örtlichen Satzung zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

Zudem gibt es Regelungen, dass Bauteile, die Bestandteil einer Außenwand sind (insbesondere Umwehrungen/Brüstungen), bei der Festlegung der Abstandsflächen zu berücksichtigen sind. Damit wird eine eindeutige und nachvollziehbare Berechnungsgrundlage geschaffen und ausgeschlossen, dass für die abstandsflächenrelevante Wirkung der Baukörper zusätzliche Elemente unberücksichtigt bleiben. Die Regelung dient der Klarstellung und der Vermeidung von Auslegungs- und Vollzugsunsicherheiten.

Entlang der planzeichnerisch festgesetzten Baulinien finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 BayBO keine Anwendung. In diesem Bereich werden die einzuhaltenden Abstände städtebaulich und planungsrechtlich durch die Baulinien sowie die maximal zulässigen Oberkanten, Wand- und Gesamthöhen bestimmt. Dadurch werden die beabsichtigte Raumkante und eine städtebauliche Fassung gesichert.

Nördlich der Baulinien erstrecken sich Abstandsflächen teilweise auf das Grundstück eines Nachbarn. Dieses Grundstück ist jedoch so schmal zugeschnitten, dass eine eigenständige Bebauung dort tatsächlich nicht möglich ist. Insofern ist zugleich gewährleistet, dass die Abstandsflächen nicht überbaut werden. Dies entspricht auch dem Rechtsgedanken des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO, wonach sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken dürfen, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden.

Durch die Lage und Zuschnittssituation nördlich der Baulinien werden Belichtung und Belüftung der geplanten Bebauung sowie der Umgebung nicht beeinträchtigt. Gerade weil die Flächen nördlich der Baulinien dauerhaft frei von Bebauung bleiben, wird die städtebauliche und bauordnungsrechtliche Zielsetzung der Abstandsflächen (Sicherung von Licht, Luft und Mindestabständen) im Ergebnis eingehalten.

In der Gesamtschau gewährleisten die Festsetzungen eine städtebaulich gewünschte Verdichtung im Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet, ohne dass nachbarliche Belange unzumutbar betroffen sind. Die Nichtanwendung der städtischen Abstandsflächensatzung wird durch die planerische Steuerung (Baulinien, Baugrenzen und Höhenbegrenzungen) sowie die nachrichtliche Darstellung und Einhaltung der Abstände nach Satzungsmaßstab im Abstandsflächenplan zusätzlich abgesichert. Damit sind die Abstandsflächenregelungen sowohl funktionsgerecht als auch rücksichtsvoll und vollzugstauglich ausgestaltet.

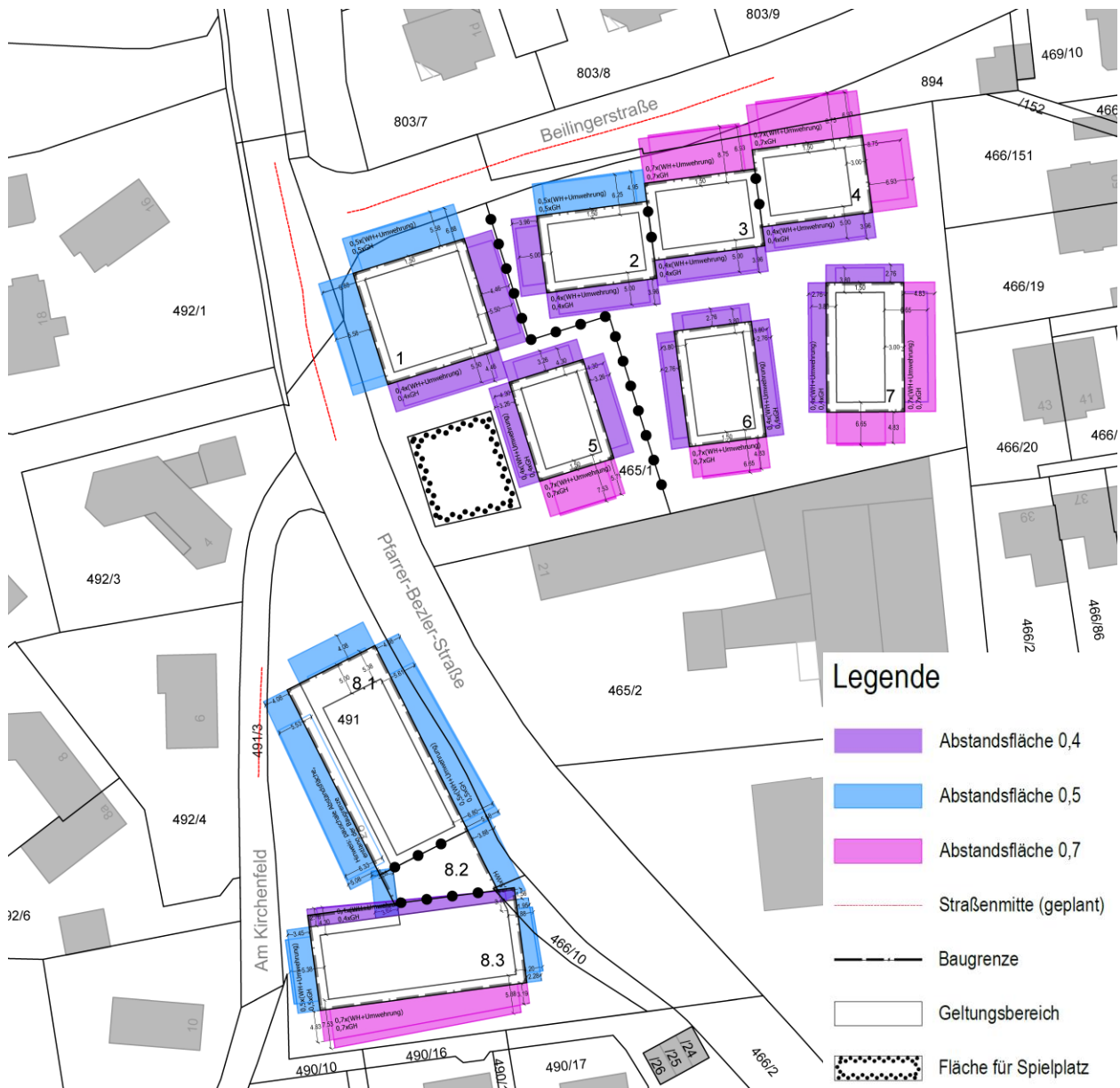


Abbildung 24: Abstandsflächenplan, o. M.

7.4 Tiefgaragen, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Im nördlichen WA und MI (BF 1 – 7) ist voraussichtlich mit ca. 52 Wohnungen bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 – 80 m² zu rechnen. Dieser Bedarf löst voraussichtlich einen Stellplatzbedarf von ca. 105 Stellplätzen aus (2 Stp. je WE gem. GaStellV). Für das südliche WA (BF 8.1 – 8.3) lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch keine seriöse Schätzung der notwendigen Stellplätze abbilden.

Der Stellplatzbedarf des Quartiers soll überwiegend unterirdisch gedeckt werden. Der Hauptanteil der erforderlichen Stellplätze (Bewohner-, Beschäftigten und Besucherparken) wird daher in Tiefgaragen auf den jeweiligen Grundstücken hergestellt. Dieses Konzept unterstützt den städtebaulichen Planungswillen, die oberirdischen Quartiersflächen möglichst autoreduziert zu halten und stattdessen für Freiräume, Begrünung, sichere Wegebeziehungen und Aufenthaltsqualitäten zu nutzen.

Lage und Begrenzung der Tiefgaragen sowie deren Zu- und Ausfahrt

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung konfliktarmer Lösungen sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten nur im Bereich der planzeichnerisch festgesetzten Umgrenzungen zulässig.

Tiefgaragen selbst können, unter Einhaltung der max. zulässigen GRZ, überall auf dem Grundstück entstehen. Dies gewährleistet eine gewisse Flexibilität bei der Ausführungsplanung. Dennoch muss ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten werden. Die Regelung dient dem Schutz der benachbarten Grundstücke, insbesondere im Hinblick auf bauliche Auswirkungen.

Von dieser Abstandsregel sind Zu- und Ausfahrten ausgenommen, da deren Lage aus funktionalen Gründen zwingend an die oberirdische Erschließung angebunden werden muss und sie zugleich durch die planzeichnerisch festgesetzten Bereiche bereits räumlich gesteuert wird.

Die Zu- und Ausfahrten sind ausschließlich in den planzeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig. Damit werden insbesondere Immissionen und Konflikte (Lärm, Licht, Verkehrssicherheit) gesteuert und eine geordnete Einbindung in die Erschließung sichergestellt.

Nebenanlagen und Stellplatznachweis

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können, soweit städtebaulich verträglich, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen werden. Über die Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren.

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg in der jeweils zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag bzw. der Vorlage im Freistellungsverfahren gültigen Fassung.

7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Sicherung eines einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbildes innerhalb des Plangebietes sowie der Einfügung der Bauvorhaben in die Ortsbildprägenden Strukturen und das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Zur Herstellung einer klaren gestalterischen Ordnung werden Dachform und Dachneigung verbindlich über die jeweils in der Nutzungsschablone der Planzeichnung eingetragenen Vorgaben geregelt. Damit wird die beabsichtigte städtebauliche Gestalt (hinsichtlich Höhenwirkung, Proportionen und Silhouette) gesichert, ohne die Ausformung der Architektur im Detail unnötig zu verengen.

Ursprünglich war vorgesehen, die Hauptbaukörper im Plangebiet überwiegend mit flach geneigten Satteldächern auszubilden, da diese Dachform in der näheren Umgebung das Ortsbild maßgeblich prägt und damit eine naheliegende Grundlage für eine Ortsbildverträgliche Einfügung darstellt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden jedoch Bedenken hinsichtlich der möglichen Gebäudehöhen und der damit verbundenen Auswirkungen auf das Umfeld vorgebracht. Vor diesem Hintergrund wurden die Planung angepasst und die zulässige Dachausbildung für die betreffenden Baukörper auf Flachdächer mit Staffelgeschossen umgestellt. Durch die Dachform mit Staffelung können die tatsächliche wie auch wahrnehmbare Bauhöhe insbesondere in den oberen Geschossen reduziert, die Baumasse nach oben

hin zurückgenommen und die Einbindung in das Umfeld verbessert werden, während zugleich eine zeitgemäße, klar gegliederte Bauform ermöglicht wird.

Für untergeordnete Bauteile, wie Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten (z. B. Wintergärten), Erker sowie für Dächer von Nebengebäuden, werden bewusst keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen, um funktional erforderliche, baulich nachrangige Ergänzungen flexibel und zeitgemäß ausbilden zu können, ohne die prägenden Hauptdachformen und die städtebauliche Gesamtwirkung zu beeinträchtigen.

Für Flachdächer wird eine Dachbegrünung mit mindestens 8 cm Substratschicht festgesetzt, um neben gestalterischen Aspekten insbesondere ökologische und klimatische Funktionen zu stärken. Begrünte Dächer tragen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser, zur Verdunstung und damit zur Entlastung des Mikroklimas bei und verbessern zugleich die Einbindung baulicher Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild, indem große, potenziell einsehbare Dachflächen optisch beruhigt werden. Sofern Solar- oder Photovoltaikanlagen vorgesehen sind, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter den jeweiligen Anlagen anzuordnen, um die ökologische Wirksamkeit der Begrünung auch bei technischer Dachnutzung zu sichern und eine Zergliederung in unbegrünte Restflächen zu vermeiden. Gleichzeitig kann die Dachbegrünung durch Verdunstung und die damit verbundene Kühlwirkung die Modultemperaturen insbesondere in den Sommermonaten senken. Da Photovoltaikmodule bei höheren Temperaturen an Wirkungsgrad verlieren, trägt die Begrünung damit zu einer effizienteren Stromerzeugung bzw. besseren Ausnutzung der PV-Anlagen bei.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen verfolgen das Ziel, den offenen, durchgrüneten Charakter des Quartiers und insbesondere die Qualität des öffentlichen Raums zu erhalten. Einfriedungen sind daher ausschließlich in offener Form und ohne Sockel zulässig. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern werden daher ausgeschlossen. Dadurch werden visuelle Barrieren vermieden, Blickbeziehungen im Straßen- und Platzraum erhalten und eine „abschottende“ Wirkung gegenüber dem öffentlichen Raum verhindert. Notwendige Stützmauern bleiben hiervon ausgenommen, da sie der Geländesicherung und der Bewältigung topografischer Situationen dienen und damit funktional begründet sind. Die Begrenzung der Einfriedungshöhe zum öffentlichen Raum auf maximal 1,20 m unterstützt den gewünschten offenen Charakter und beugt einer übermäßigen privaten Abgrenzung im Straßen- und Platzbereich vor. Der Mindestabstand von 0,15 m zwischen Gelände und Einfriedung stellt zudem sicher, dass Kleintiere die Grundstücksgrenzen passieren können und zugleich eine „luftige“, weniger massive Erscheinung erreicht wird.

Die Festsetzung zur Gestaltung von Umwehungen von Balkonen, Loggien, Dachterrassen und Außentreppen ergänzt diese Zielsetzung und verfolgt primär das Ziel, die visuelle Massivität der Baukörper im Übergang zum öffentlichen Raum und Nachbarn zu begrenzen. Durch den Ausschluss geschlossener, massiver Brüstungen aus Mauerwerk, Beton oder anderen blickdichten Plattenwerkstoffen wird verhindert, dass Gebäudefronten, insbesondere in den Obergeschossen, als kompakte, abriegelnde Wandflächen wahrgenommen werden. Offene Geländerkonstruktionen (z. B. Stabgeländer aus Metall oder Holz) oder transparente Materialien (z. B. Glas bzw. Lochblech mit hohem Lochanteil) erhöhen die horizontale Gliederung der Fassaden und verleihen der Architektur eine optische Leichtigkeit. Dadurch wirkt die Kubatur aus der Perspektive des Straßenraums weniger dominant. Die Mindestanforderung an die freie Durchsicht (bei Stabgeländern mindestens 70 % der Ansichtsfläche) konkretisiert

diesen Anspruch und stellt sicher, dass die gewünschte Transparenz tatsächlich erreicht wird. Bei Glas werden klare oder lediglich mattierte Oberflächen zugelassen, um eine zurückhaltende, hochwertige Gestaltung zu ermöglichen. Stark reflektierende oder vollflächig farbig beschichtete Gläser werden ausgeschlossen, da sie zu Blendwirkungen, einer optischen Unruhe und einer stärkeren Fernwirkung führen können und damit dem Ziel einer harmonischen Einfügung in das Ortsbild entgegenstehen. Insgesamt tragen die Festsetzungen dazu bei, eine gestalterisch ruhige, offene und qualitätsvolle Bebauung zu sichern und zugleich angemessene Spielräume für individuelle architektonische Lösungen innerhalb des städtebaulichen Rahmens zu ermöglichen.

7.6 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Gebiet befindet sich im Innenbereich und ist derzeit bebaut. Der nördliche Bereich wird zwar derzeit nicht genutzt, da es sich aber um das Gebäude eines ehemaligen EDEKA-Marktes handelt, ist die Ver- und Entsorgung daher in ausreichendem Maße über den Bestand gesichert. Der südliche Bereich wird derzeit noch für Wohnzwecke genutzt; hier ist die Ver- und Entsorgung ebenfalls gesichert.

Die Einleitung des häuslichen Schmutzwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal stellt den Anschluss an die vorhandene kommunale Entsorgungsinfrastruktur sicher und gewährleistet eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung.

Zum nicht verschmutzte Niederschlagswasser siehe Kap. 7.8.

7.7 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Stadt Friedberg hat deshalb ein Ingenieurbüro damit beauftragt, die immissionsschutzfachlichen Belange (Lärm) anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Im Ergebnis bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen.

7.7.1 Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm

Für die Beurteilung der Verkehrslärmbelastung im Plangebiet stellt die Stadt auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ab. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind jedoch informativ mit betrachtet.

Für die Bauleitplanung sind, anders als z. B. für die Errichtung oder wesentliche Änderung eines Verkehrsweges nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) keine konkreten Grenzwerte zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche normativ festgelegt. Verschiedene technische Regelwerke, insbesondere die DIN 18005 enthalten Orientierungswerte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen. Diese gelten nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte grundsätzlich auch im Rahmen der Bauleitplanung. Da es sich allerdings gerade nicht um konkrete Grenzwerte handelt, ist die Grenze des Zumutbaren von den Trägern der Bauleitplanung (und den Gerichten) letztlich immer anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und

insbesondere der speziellen Schutzwürdigkeit des jeweiligen Baugebiets zu bestimmen. Die Orientierungswerte geben (nur) Anhaltspunkte für die Zumutbarkeit von Lärmbeeinträchtigungen im Regelfall.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Regel gegeben, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 an schutzbedürftigen Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten werden. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind folgende Orientierungswerte für Verkehrslärm enthalten:

Orientierungswerte der DIN 18005

Gebietstyp	tags	Nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50 dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB(A)	55 dB(A)

Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist möglich, d.h. der Lärmschutz kann zurückgestellt werden, wenn andere städtebauliche Belange in der Abwägung überwiegen. Städtebauliche Belange, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte rechtfertigen, müssen umso schwerer wiegen, je mehr die Orientierungswerte überschritten werden. In der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung werden auch Überschreitungen der Orientierungswerte um 10 dB(A) oder mehr mit entsprechender städtebaulicher Begründung für abwägungsfähig gehalten (BVerwG, Urt. v. 22.03.2007, 4 CN 2/06). Die DIN 18005 führt hierzu im Beiblatt 1 selbst aus, dass der Belang des Schallschutzes bei Überwiegen anderer Belange – namentlich bei Maßnahmen der Innenentwicklung – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen kann.

Aus diesem Grund können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als Orientierungshilfe für die Zumutbarkeit von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden. Der direkte Anwendungsbereich der 16. BImSchV ist dabei nur eröffnet, wenn eine öffentliche Straße gebaut oder wesentlich geändert wird. Eine Änderung ist nach § 1 Abs. 2 16. BImSchV wesentlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff an der Straße der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Dies ist hier nicht der Fall. Dennoch kann für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Verkehrslärmimmissionen auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Rahmen der Abwägung zurückgegriffen werden.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Gebietstyp	tags	Nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	59 dB(A)	49 dB(A)
Mischgebiet (MI)	64 dB(A)	54 dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	69 dB(A)	59 dB(A)

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH (siehe insb. Anlage 2.2 Gebäudelärmkarte Verkehrslärm) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet von 60/50 dB(A) tags/nachts durch

Verkehrslärm um max. +6 dB(A) tags und +9 dB(A) nachts (jeweils BF 1) überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind tags/nachts um +2/+5 dB(A) überschritten.

Im Allgemeinen Wohngebiet im nördlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um max. +3 dB(A) (BF 2) und nachts um +5 dB(A) im BF 2 und BF 3 überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind nur nachts um max. +1 dB(A) überschritten.

Im südlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA tags um max. +11 dB(A) und nachts um +14 dB(A) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um +7/+10 dB(A) im BF 8.1 überschritten.

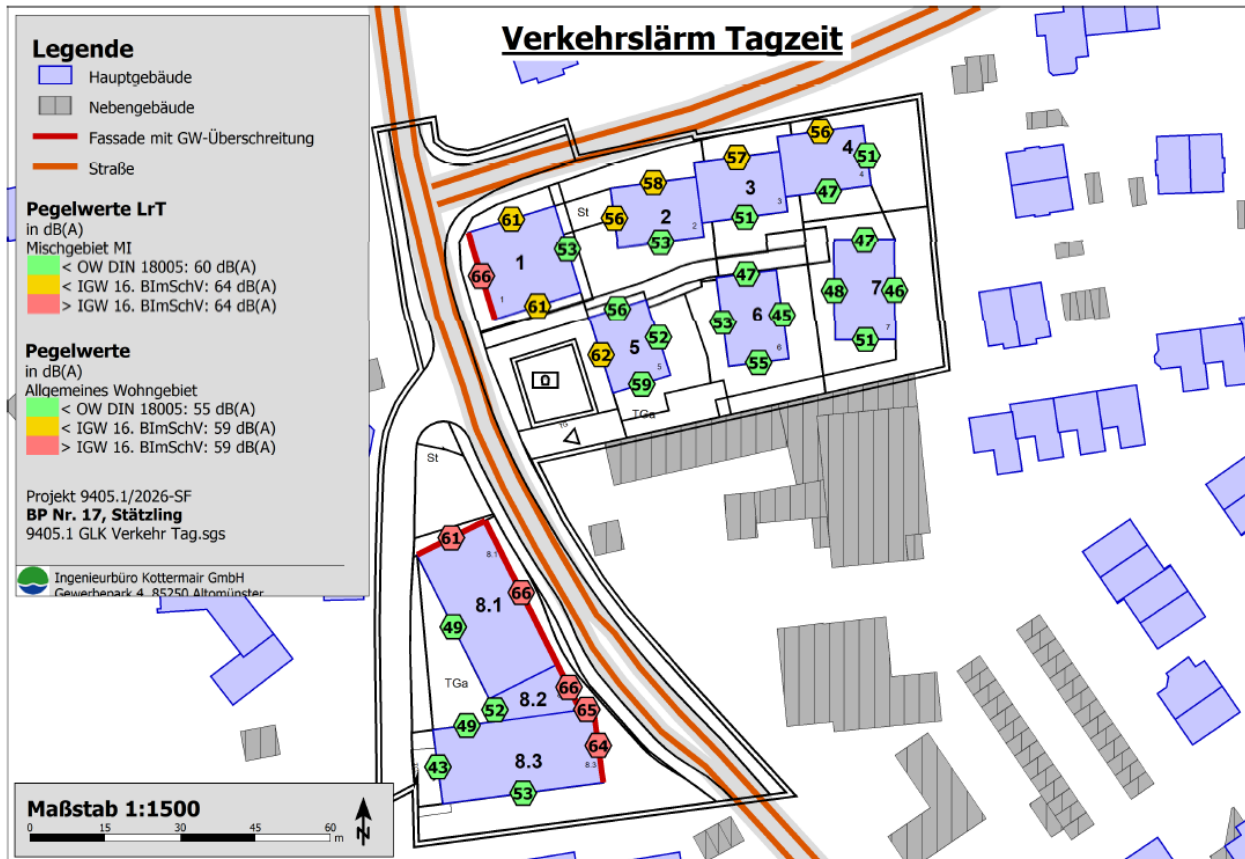


Abbildung 25: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung 9419.1/2016-SF – SF vom 18.03.2026, Anlage 2.2 Gebäude-lärmkarte Verkehrslärm Tagzeit

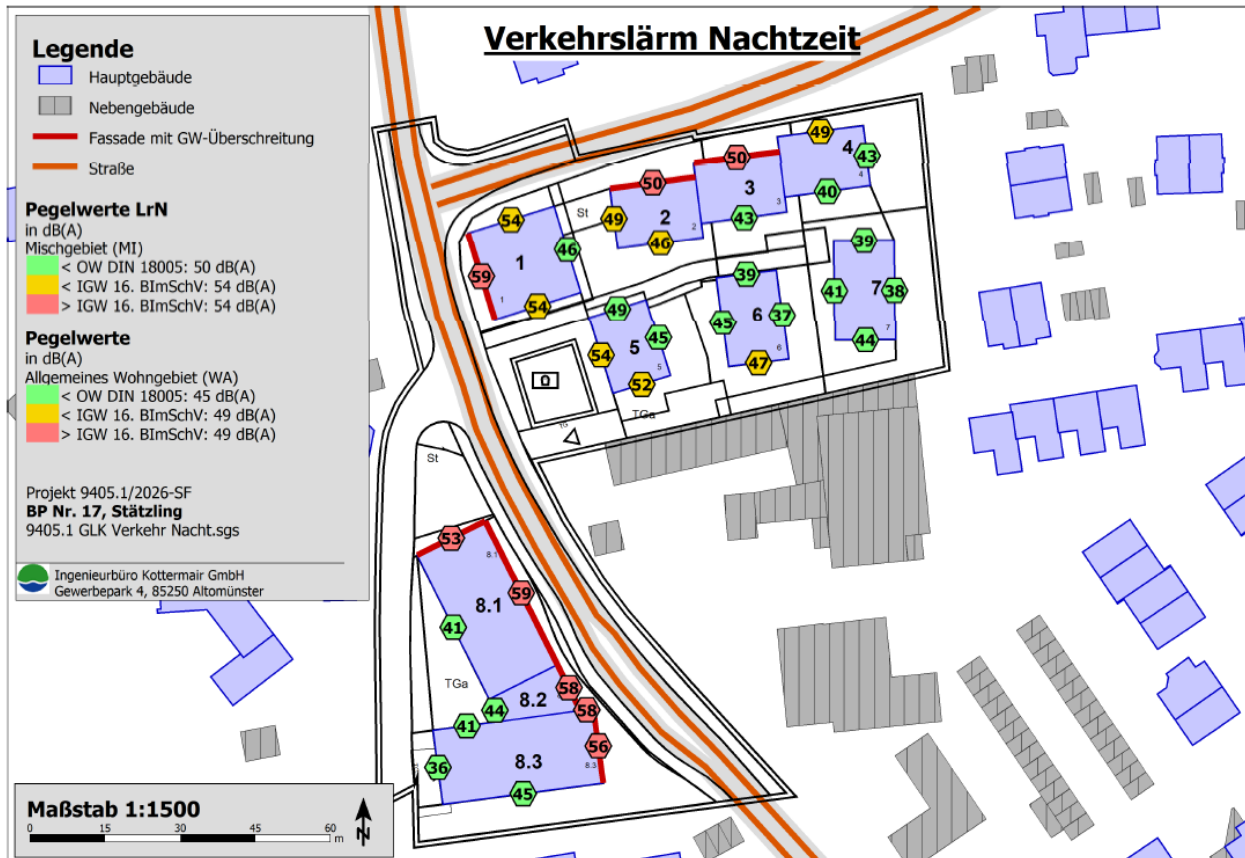


Abbildung 26: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung 9419.1/2016-SF – SF vom 18.03.2026, Anlage 2.2 Gebäude-lärmkarte Verkehrslärm Nachtzeit

Aufgrund der Überschreitung insbesondere auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein MI bzw. WA ist vorrangig zu prüfen, ob die neuen Siedlungsflächen durch aktive Schallschutzmaßnahmen, d. h. durch Abschirmungsmaßnahmen an der relevanten Schallquelle geschützt werden können. Hierzu wäre die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen denkbar.

Im vorliegenden Fall scheidet ein aktiver Lärmschutz durch eine am Straßenrand zu errichtende Schallschutzwand jedoch aus. Abgesehen davon, dass die Wirksamkeit einer solchen Lärmschutzwand speziell in den oberen Geschossen sehr beschränkt wäre oder eine sehr hohe Lärmschutzwand erforderlich machen würde, sieht die Stadt eine Lärmschutzwand aus städtebaulichen Gründen, wegen der einmauernden Wirkung und der von ihr ausgehenden nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild als nicht vertretbar an.

Die Festsetzung eines Mischgebiets bzw. Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Weiterhin streiten der hohe Bedarf an Wohnraum in der Stadt Friedberg und dem Großraum Augsburg, der Vorrang der Nachverdichtung vor der Außenentwicklung mit einer Nutzung vorhandener Infrastruktur und der Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB) für eine Überplanung. Die Grundstücke im Plangebiet sind zudem seit vielen Jahren ohnehin durch hohe Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.

Im Hinblick auf die Außenwohnbereiche sind nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) zur Tagzeit zumutbar (BVerwG, Urt. v. 16.03.2006, 4 A 1075/04 Rn. 360; OVG NRW, Urt. v. 06.04.2020, 10 D 31/18.NE Rn. 67 f.). Bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den Plangebäuden, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei direkt im Nahbereich befindlichen Außenbereichen (z.B. Terrassen) Überschreitungen vorliegen. Mit geeigneten Maßnahmen z.B. durch abschirmende Maßnahmen ((Teil-) Einhausung, Vorsprünge etc.) oder Situierung der Freibereiche auf schallabgewandte Gebäudeseiten können lärmgeschützte Bereiche realisiert werden. Bereiche bzw. Fassaden mit Überschreitungen bzw. Einhaltung können der Gebäude-lärmkarte des Verkehrslärms zur Tagzeit (Anlage 2.2, s.o.) entnommen werden.

7.7.2 Auf das Plangebiet einwirkender Gewerbelärm

Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet durch bestehende gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft, hat die schalltechnische Untersuchung des IB Kottermair ergeben, dass die durch den Gewerbebetrieb auf Fl.Nr. 465/2 auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm

- für ein Mischgebiet um tags/nachts um 13,5/9,9 dB(A)
- und für Allgemeine Wohngebiet um tags/nachts 4,2/4,2 dB(A)

unterschreiten. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind daher nicht angezeigt.

7.7.3 Summenbetrachtung der Lärmimmissionen aus Verkehr und Gewerbe

Gewerbelärm und Verkehrslärm werden immissionsschutzfachlich anhand unterschiedlicher Regelwerke bewertet und sind grundsätzlich nicht zu addieren. Dem liegt die Bewertung zugrunde, dass Verkehrs- und Gewerbelärm nicht miteinander zu vergleichen sind.

Als Ausnahme von dieser Regel ist eine Summenbetrachtung von Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ausnahmsweise dann geboten, wenn die verfassungsrechtliche Schwelle zur konkreten Gesundheitsgefährdung oder Eingriffen in die Substanz des Eigentums überschritten wird.

Die grundrechtsrelevante Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (Art. 2 Abs. 2 GG) und eines unzumutbaren Eingriffs in die Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) wird ab einem Beurteilungspegel von tags/nachts 70/60 dB(A) gezogen (BayVGH, Beschl. v. 18.08.2016, 15 B 14.1623, Rn. 17 – juris; BayVGH, Urt. v. 14.02.2018, 9 BV 16.1694, Rn. 36; BVerwGE 123, 23 Rn. 41 – juris). Für Mischgebiete wird diese Schwelle teilweise sogar auf tags/nachts 72/62 dB(A) nachts erhöht (BayVGH, Beschl. v. 18.08.2016, 15 B 14.1624, Rn. 17 – juris). Letzterem folgt die Stadt Friedberg im Interesse eines effektiven Schutzes der menschlichen Gesundheit nicht.

Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung hat die Stadt vorsorglich die maximal möglichen Gewerbelärmimmissionen als Summe gutachterlich berechnen lassen. Die schalltechnische Untersuchung der IB Kottermair GmbH gelangt insoweit zu dem Ergebnis, dass die Gesamtbelastung einen maximalen Pegel von 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts im BF 8.1 nicht überschreitet (siehe insb. Anlage 6). Im Ergebnis wird an keiner Fassade die grundrechtsrelevante Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht.

7.7.4 Planbedingter Gewerbelärm

In der schalltechnischen Stellungnahme des IB Kottermair wird weiterhin der planbedingte Gewerbelärm, der vom Plangebiet auf umliegende Immissionsorte ausgeht, bewertet. Im festgesetzten Mischgebiet sind nur nichtwesentlich störende Gewerbebetrieb zulässig. Die schalltechnische Stellungnahme hat demzufolge nur einen Tagbetrieb der Gewerbebetriebe zugrunde gelegt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiet werden an den Immissionsorten in der Beilinger Str. 1c und 1d um mindesten 17,1 bzw. 9,5 dB(A) unterschritten und liegen damit mehr als 6,0 dB(A) unter dem allgemeinen Immissionsrichtwert (IRW), sodass die Ziffer 3.2.1 (nicht relevanter Immissionsbeitrag) nach TA Lärm erfüllt ist.

Gewerbliche Nutzungen zur Nachtzeit sind aufgrund der höheren Schutzbedürftigkeit schalltechnisch kritisch zu sehen. Für das geplante MI gilt allerdings, dass ein Nachbetrieb wegen der Wesensart eines MI nur begrenzt vorstellbar ist. Ein Schallkonflikt ließe sich jedoch hinreichend sicher auf der Ebene der Einzelgenehmigungsverfahren mit entsprechenden Auflagen und Betriebsbeschreibungen bewältigen.

7.7.5 Planbedingter Mehrverkehr

Schließlich ist der planbedingte Mehrverkehr und die hieraus resultierenden Immissionen an 13 umliegenden Immissionsorten schalltechnisch von der IB Kottermair GmbH überprüft worden (siehe insb. Anlage 8.1 und 8.2). Hierbei ist anzumerken, dass die Berechnung der Verkehrsmehrung vorsorglich unter der Maßgabe erstellt wurde, dass sich der Wegfall des Verbrauchermarktes im Plangebiet nicht verkehrsreduzierend auswirkt (s. Kapitel 6.7 der Schalltechnischen Untersuchung) und damit ein Worst-Case-Szenario dargestellt ist.

Fallgruppe 1: Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auch im Prognoseplanfall

Am Immissionsort IO 3, IO 4 und IO 11 werden im die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Prognoseplanfall eingehalten. Die geplante Bebauung führt am Immissionsort IO 11 sogar zu einer Verringerung der Beurteilungspegel.

Die Pegelerhöhung am IO 3 um bis zu tags/nachts +2,6 dB(A) auf einen Beurteilungspegel von bis zu tags/nachts 54,6/47,1 dB(A) wird von der Stadt für zumutbar erachtet, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weiterhin deutlich unterschritten sind.

Fallgruppe 2: Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV schon im Prognoseplanfall

An sechs Immissionsorten (IO 8, IO 12 und IO 13 Nordostfassade sowie im Obergeschoss des IO 1, IO5 und IO 9) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV schon im aktuellen Bestand (= Prognoseplanfall) in der Tagzeit überschritten. In der Nachtzeit werden sogar an neun Immissionsorten (IO 1, IO 5, IO 6, IO 7, IO 8, IO 9, IO 10, IO 12 und IO 13) die Immissionsgrenzwerte überschritten.

Die Pegelerhöhungen liegen ganz überwiegend bei < 1,0 dB(A) und nur am IO 1 bei max. 1,9 dB(A). Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung wird eine Pegelerhöhung von < 2,0 dB(A) jedoch üblicherweise als zumutbar und abwägungsfähig angesehen, da sie vom menschlichen Gehör im Allgemeinen nicht wahrgenommen werden kann (OVG NRW, Urt. v.

29.04.2019, 10 D 8/17.NE, Rn. 41 bis 4; BayVGH, Beschl. v. 22.12.2017, 9 CS 17.2033 Rn. 25; BayVGH, Urt. 28.04.2017, 9 N 14.404 Rn. 57).

Am IO 10 werden im Prognoseplanfall die Pegel um bis zu 1,6 dB(A) reduziert und künftig erstmals die Immissionsgrenzwerte überwiegend eingehalten.

Dieser Sichtweise schließt sich die Stadt Friedberg an und erachtet die Erhöhung, gerade mit Blick auf die verfolgten Planungsziele, als zumutbar.

Fallgruppe 3: Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmalig im Prognoseplanfall

Der planbedingte Mehrverkehr durch eine Verwirklichung der Bauleitplanung (= Prognoseplanfall) führt am IO 1, IO 9 und IO 13 Südostfassade nunmehr auch im Erdgeschoss zur Tagzeit zu einer erstmaligen Überschreitung des Immissionsgrenzwerts von 59 dB(A). Am IO 2 würde in der Nachtzeit erstmalig der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) überschritten.

Auch insoweit liegt die Pegelerhöhung um max. 1,9 dB(A) am IO 1, von max. 1,3 dB(A) am IO 2, um lediglich 0,8 dB(A) am IO 4 und IO 9 und um 1,0 dB(A) am IO 13 unterhalb des mit dem menschlichen Ohr wahrnehmbaren Bereichs. Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte liegt ebenfalls in einem zumutbaren Bereich.

Im Ergebnis sieht die Stadt Friedberg die zusätzliche Belastung durch den planbedingten Mehrverkehr als zumutbar an.

7.8 Niederschlagswasserversickerung

Die Erkundung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds vom Büro BLASY + MADER GmbH hat ergeben, dass im Untersuchungsgebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist. Unterhalb der Auffüllungen liegen Sande an, die als mittel wasserdurchlässig einzustufen sind. Schluffe oberhalb dieser Schichten sind hingegen nicht versickerungsfähig. Die durchgeführten Siebanalysen und Sickerversuche ergaben einen mittleren Durchlässigkeitswert. Damit ist eine Versickerung zwar machbar, jedoch nur mit eingeschränkter Infiltrationsrate. Für die Planung sind daher größere Sickeranlagen oder ergänzende Rückhaltevolumen erforderlich. Es wird zudem auf die detaillierten Ausführungen im Gutachten verwiesen.

Das Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Grundstücken versickert werden. Soweit dies nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation der umliegenden Straßen einzuleiten. Das vorzuhaltende Rückhaltevolumen für das Niederschlagswasser und die Drosselung der Einleitung in den Mischwasserkanal werden anhand der konkreten Bauvorhaben und Nutzungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ermittelt und können als Auflage festgesetzt werden. Der Konflikt kann hinreichend sicher auf der Ebene der Baugenehmigung bewältigt werden.

Durch die getroffene Festsetzung sowie die weiteren Auflagen im Genehmigungsverfahren, werden Abflussspitzen reduziert, die Mischwasserkanalisation hydraulisch entlastet und Überflutungen sowie Überlastungen bei Starkregenereignissen vermieden. Ergänzend trägt die Festsetzung von Gründächern zur Reduzierung/Drosselung der Regenwasserableitung bei, da Niederschlagswasser zurückgehalten, zeitverzögert abgegeben und teilweise verdunstet wird, wodurch der Abfluss in die Kanalisation weiter vermindert wird. Das

vorzuhaltende Rückhaltevolumen ist dauerhaft freizuhalten, damit die Rückhaltefunktion bei jedem Niederschlagsereignis zur Verfügung steht.

Ergänzend werden objektschutzbezogene Maßnahmen festgesetzt, um Beeinträchtigungen und Schäden der Gebäude bei Starkregen zu vermeiden.

7.9 Versiegelung, Private Grundstücksflächen

Die Festsetzung, dass private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten sind, dient dem Schutz des Bodens und des Grundwassers. Durch die Vermeidung von großflächiger Versiegelung wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, wodurch eine Überlastung der Kanalisation sowie die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts vermieden werden. Gleichzeitig wird die Grundwasserneubildung gefördert, was insbesondere aufgrund zunehmender Trockenphasen durch den Klimawandel von besonderer Bedeutung ist. Bodenversiegelungen sind daher auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

7.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Zur Minimierung von Bodeneingriffen und zum Schutz des Oberbodens sollen Geländeänderungen auf das für die Bebauung und eine funktionsfähige Nutzung notwendige Maß begrenzt werden. Damit wird einer großflächigen Modellierung der Grundstücke entgegengewirkt, die vorhandene Geländestruktur bleibt weitgehend ablesbar und Bodenfunktionen werden möglichst erhalten.

Die Vorgaben zur Ausbildung von Höhenunterschieden verfolgen das Ziel, eine landschaftsverträgliche, standsichere und dauerhaft pflegbare Geländegestaltung sicherzustellen sowie ein technisch-hartes Erscheinungsbild zu vermeiden. Die Abstandsregelungen dienen dabei dem Schutz nachbarlicher Belange, der Standsicherheit im Grenzbereich und der Sicherung von Unterhaltungsmöglichkeiten.

Die Begrenzung und Staffelung von Stützmauern soll eine übermäßige bauliche Prägung durch künstliche Geländesprünge verhindern und eine bessere Integration in die Topografie unterstützen. Die seitlichen Abstände tragen zur Konfliktvermeidung gegenüber angrenzenden privaten Flächen bei und gewährleisten ausreichend Raum für Pflege und Wartung.

7.11 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer dauerhaft wirksamen Durchgrünung und damit der ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Plangebiets. Sie tragen zur Stärkung von Biodiversität und Bodenfunktionen bei, verbessern Versickerung und Verdunstung und wirken sich dadurch positiv auf Mikroklima und sommerlichen Hitzestress aus.

Die Anforderungen an die Begrünung der privaten Freiflächen sollen eine tatsächliche, funktionsfähige Vegetationsentwicklung gewährleisten und rein mineralische bzw. versiegelnde Gestaltungen vermeiden. Damit werden ökologische Mindeststandards für private Außenanlagen gesichert und eine hochwertige Freiraumqualität unterstützt.

Die Festlegung einer Mindestanzahl an Gehölzen strukturiert die Freiflächen, fördert Habitat- und Biotopverbundfunktionen und leistet Beiträge zur Klimaanpassung (Verschattung, Verdunstung, Luftfilterung). Die Möglichkeit, Standorte innerhalb des Grundstücks anzupassen, ermöglicht eine praktikable Umsetzung trotz Leitungen, Zufahrten oder baulicher Detailplanung, ohne die grünordnerische Zielwirkung zu reduzieren.

Die Vorgaben zur Herstellung und zum Zeitpunkt der Umsetzung der Pflanzungen sowie zum Ersatz von Ausfällen stellen sicher, dass die Begrünung zeitnah wirksam wird und dauerhaft erhalten bleibt. Die Anforderungen an ausreichende Wurzelräume sichern zudem die langfristige Vitalität der Bäume und verhindern vorzeitige Schädigungen durch zu geringe Standortqualitäten.

Die Baumpflanzungen auf den Platzflächen stärken Ortsbild, Raumkante und Aufenthaltsqualität und schaffen wirksame Verschattung. Die Artenvorgaben zielen auf robuste, stadtklimatisch geeignete Bäume ab und reduzieren Pflege- und Ausfallrisiken. Zugleich wird durch die festgelegte Anzahl eine verlässliche räumliche Wirkung im öffentlichen Raum gesichert.

7.12 Artenschutz

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und der Sicherstellung, dass keine Verbotstatbestände (insbesondere Störung sowie Tötung/Verletzung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgelöst werden. Die zeitliche Steuerung von Gehölzeingriffen reduziert das Risiko, Brut- und Quartierstrukturen während empfindlicher Phasen zu beeinträchtigen und erhöht zugleich die Planungssicherheit bei der Umsetzung.

Die vorgesehenen Quartier- und Nisthilfen sichern die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang. Sie wirken als Ausgleich für mögliche Verluste oder Funktionsminderungen geeigneter Strukturen im Zuge der baulichen Entwicklung und unterstützen die dauerhafte Nutzbarkeit des Gebietes als Teillebensraum.

Die Anforderungen an die Außenbeleuchtung begrenzen Lichtemissionen auf das notwendige Maß und vermeiden Stör- und Barrierewirkungen im Nachtzeitraum. Damit werden insbesondere negative Auswirkungen auf nachtaktive Arten (z. B. Fledermäuse) sowie auf Insekten als Nahrungsgrundlage minimiert und die Erhaltung funktionsfähiger Dunkelräume als Vernetzungs- und Leitstrukturen unterstützt.

8. KLIMASCHUTZ, KLIMAAANPASSUNG & CO₂-RELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Versickerung von Niederschlagswasser
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen
- Gründachfestsetzungen

8.1 Solarenergie

Die Stadt Friedberg liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kWh/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus bestehen im Falle eines Neubaus außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

8.2 CO₂-relevante Auswirkungen des Vorhabens

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Klimaschutzes in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Das Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 KSG verpflichtet Träger öffentlicher Aufgaben, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes sowie die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.

Zur Nachvollziehbarkeit der CO₂-relevanten Wirkungen des Bebauungsplans erfolgt eine sektorübergreifende Betrachtung in Form einer überschlägigen Bewertungsmatrix. Diese orientiert sich an den in Anlage 1 KSG benannten Sektoren (u. a. Energiewirtschaft, Gebäude, Verkehr, Industrie, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft/Sonstiges sowie Landnutzung/Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft) und führt die planungsrelevanten Einflussfaktoren zusammen.

Die sektorenbezogene Bewertungsmatrix dient als einheitliche Arbeitshilfe, um klimarelevante Effekte im Planverfahren strukturiert zu erfassen. Je Sektor werden typische Emissionsquellen bzw. Senken, einfach anwendbare Indikatoren sowie planungsrechtliche Hebel bzw. flankierende Maßnahmen benannt. Anschließend erfolgt eine qualitative Einordnung über eine einheitliche Skala (++ / + / 0 / - / --).

Die Skala beschreibt, wie sich der Bebauungsplan voraussichtlich auf Treibhausgasemissionen bzw. Senkenwirkungen auswirkt, jeweils im Vergleich zu einem plausiblen Referenzfall (ohne Plan oder übliche Ausprägung im Umfeld).

- ++ (stark mindernd / stark positiv): Der Plan setzt wirksame, verbindliche Hebel mit hoher Klimawirkung um (deutliche Emissionsminderung und/oder deutliche Stärkung von Senken).
- + (mindernd / positiv): Der Plan enthält nachvollziehbare Klimaschutzbeiträge, die die Emissionen merklich reduzieren bzw. Senken stärken, aber nicht in sehr großem Umfang oder nicht flächendeckend.
- 0 (neutral / keine wesentliche Änderung): Der Plan führt voraussichtlich zu keiner relevanten Änderung gegenüber dem Referenzfall, oder Wirkungen gleichen sich aus (Plus/Minus in ähnlicher Größenordnung).
- - (erhöhend / negativ): Der Plan begünstigt zusätzliche Emissionen bzw. schwächt Senken, jedoch nicht in extremem Ausmaß oder teilweise kompensiert.
- -- (stark erhöhend / stark negativ): Der Plan hat klar dominante negative Klimaeffekte (hohe zusätzliche Emissionen und/oder erheblicher Verlust von Senken), ohne ausreichende Gegensteuerung.

Sektor (Anlage 1 KSG)	Beschreibung / Abgrenzung	Planbezug (typische Hebel)	Indikatoren (Beispiele)	Bewertung	Festsetzungen / Maßnahmen
1. Energiewirtschaft	Verbrennung von Brennstoffen in der Energiewirtschaft; Pipelinetransport; flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Indirekt über Strom-/Wärmeerzeugung vor Ort, Energieversorgungskonzept, PV/EE, Wärmenetz, ggf. Energiezentrale	kWp PV; Anteil EE; Anschlussquote Wärmenetz; Energieträger	0	
2. Industrie	Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe/Bau; Industrieprozesse & Produktverwendung; CO ₂ -Transport/-Lagerung	Relevant bei Gewerbe-/Industrieflächen: Prozessenergie, Standortwahl/Flächenbedarf, Abwärmepotenziale, Logistik	Branche/Nutzungsart; Prozesswärmebedarf (qual.); Abwärmepotenzial	0	
3. Gebäude	Verbrennung von Brennstoffen in Handel/Behörden, Haushalten; sonstige Tätigkeiten (z.B. militärisch)	Zentraler Hebel: Gebäudestandard, Wärmeversorgung, Dichte/Typologien, Solarpotenziale, Begrünung (Kühlbedarf)	kWh/m ² a (Zielwert); Energieträger; kompakt/Bruttogeschossfläche; Kühlbedarf (qual.)	+	kompakte Bauweise durch enge Baufenster
4. Verkehr	Ziviler inländischer Luft-/Straßen-/Schienen-/Schiffsverkehr (ohne Pipeline)	Mobilität erzeugen/steuern: Erschließung, Stellplätze, Rad/ÖPNV, Nutzungsmischung, Wegeketten	Stellplatzschlüssel; ÖPNV-Erschließung; Radstellplätze; Erreichbarkeit; Modal-Split-Annahme	+	Planung in zentraler Lage der Ortschaft entlang bestehender Erschließungsstraßen
5. Landwirtschaft	Landwirtschaft; Verbrennung von Brennstoffen in Land-/Forstwirtschaft/Fischerei	Bei Sondergebieten/landw. Nutzung: Tierhaltung, Gülle, Flächenumwandlung; bei Ausweisung: Flächenschutz	Nutzungsart; Flächenumwandlung; Tierplätze (falls relevant)	0	
6. Abfallwirtschaft und Sonstiges	Abfall & Abwasser; Sonstige	Relevanz über Entwässerung, Abfallkonzepte, ggf. Anlagenstandorte; Bauabfälle (indirekt)	Regenwasserbewirtschaftung; Anschluss Abwasser; Abfallkonzept (qual.)	+	Retention/Versickerung von Niederschlagswasser, Dachbegrünung
7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft (LULUCF)	Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zwischen Landnutzungskategorien	Direkter Hebel: Versiegelung/Entsiegelung, Baumerhalt, Grünordnung, Bodenfunktionen, Holzbau (Speicher)	m ² Neuversiegelung; Entsiegelung; Grünanteil; Baumbilanz; Bodenqualität (qual.)	+	Versiegelung minimieren durch Festsetzung gärtnerischer Gestaltung, durchlässiger Beläge, Pflanzgebote und Dachbegrünung

Abbildung 27: Bewertungsmatrix zur sektorübergreifenden Betrachtung nach § 13 KSG

Eine exakte Bilanzierung ist bei einem Angebotsbebauungsplan, dessen konkrete Bauvorhaben und Nutzungen noch nicht feststehen, im übrigen nicht möglich bzw. unverhältnismäßig, daher erfolgt eine nachvollziehbare Einschätzung bzw. Schätzung.

Auf Grundlage der Bewertungsmatrix nach Anlage 1 KSG wurden die klima-relevanten Wirkungen des Bebauungsplans sektorenbezogen eingeordnet. In den Sektoren 1 Energiewirtschaft, 2 Industrie und 5 Landwirtschaft ergibt sich jeweils eine neutrale Bewertung (0), da der Bebauungsplan keine unmittelbaren Festsetzungen zu Energieerzeugungsanlagen bzw. Energieträgern trifft, keine industriellen Prozessnutzungen in relevantem Umfang begründet und keine landwirtschaftlichen Nutzungen ausweist.

Deutlicher betroffen sind die Sektoren 3 Gebäude und 4 Verkehr, die jeweils positiv (+) bewertet werden, obwohl das Vorhaben zunächst eine Betroffenheit auslöst.

Im Sektor 3 führt die zusätzliche Wohn- und geplante gewerbliche Nutzung grundsätzlich zu einem erhöhten Energiebedarf (Strom/Wärme). Dieser Effekt wird jedoch durch die Festsetzung einer kompakten Bauweise (enge Baufenster, flächeneffiziente Typologien) reduziert. Darüber hinaus können verbleibende Emissionen über nachgelagerte, planextern konkretisierbare Steuerungsmöglichkeiten weiter minimiert werden (z. B. Energieversorgungskonzepte, Einsatz erneuerbarer Energien, energieeffizientes Bauen/hohe Dämmstandards).

Im Sektor 4 ist mit zusätzlichen Verkehrsbewegungen zu rechnen. Die verkehrsbedingten Emissionen werden jedoch durch die zentrale Lage im Ort und die Anbindung an bestehende

Erschließungsstraßen tendenziell begrenzt, da Wege kürzer ausfallen und Alternativen zum Kfz-Verkehr (Fuß/Rad/ÖPNV-Bezüge) begünstigt werden.

Der Sektor 6 Abfallwirtschaft und Sonstiges wird ebenfalls positiv (+) bewertet, auch wenn die verdichtete Planung zunächst zu mehr Abwasseranfall und potenziell erhöhtem Regenwasserabfluss führen kann. Durch Festsetzungen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser sowie ergänzend wirksame Maßnahmen wie Dachbegrünung werden Abflussspitzen reduziert, Verdunstung gefördert und das Entwässerungssystem entlastet.

Die stärkste Wirkung liegt im Sektor 7 LULUCF, der positiv (+) bewertet wird. Zwar ist durch die bauliche Entwicklung eine (geringe) Mehrversiegelung nicht vollständig vermeidbar, sie wird jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, gärtnerischer Gestaltung, durchlässiger Beläge, Pflanzgebote und Dachbegrünung deutlich gemindert.

Insgesamt zeigt die Matrix, dass die planungsrelevanten Hebel vor allem über flächensparende Siedlungsentwicklung, Begrünungs- und Regenwassermanagement sowie eine verkehrsgünstige, innenbereichsnahe Lage wirken, während direkte Steuerungen der Energiewirtschaft überwiegend nachgelagert über die konkrete Umsetzung erfolgen.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	ca. 10.070 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.240 m ²	ca. 52,0 %
Mischgebiet	ca. 991 m ²	ca. 9,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.828 m ²	ca. 28,1 %
Private Verkehrsflächen	ca. 121 m ²	ca. 1,2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 890 m ²	ca. 8,8 %

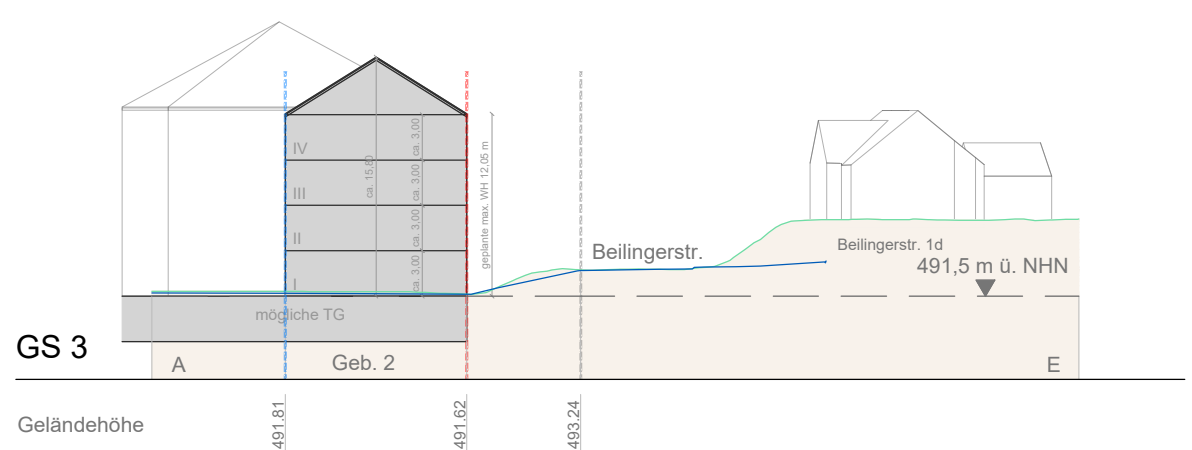
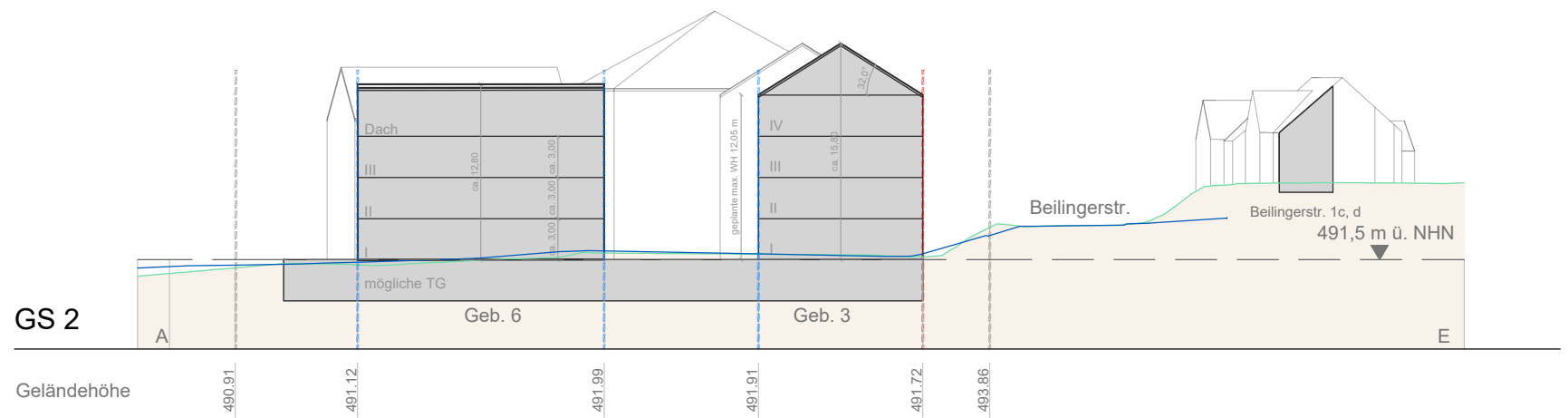
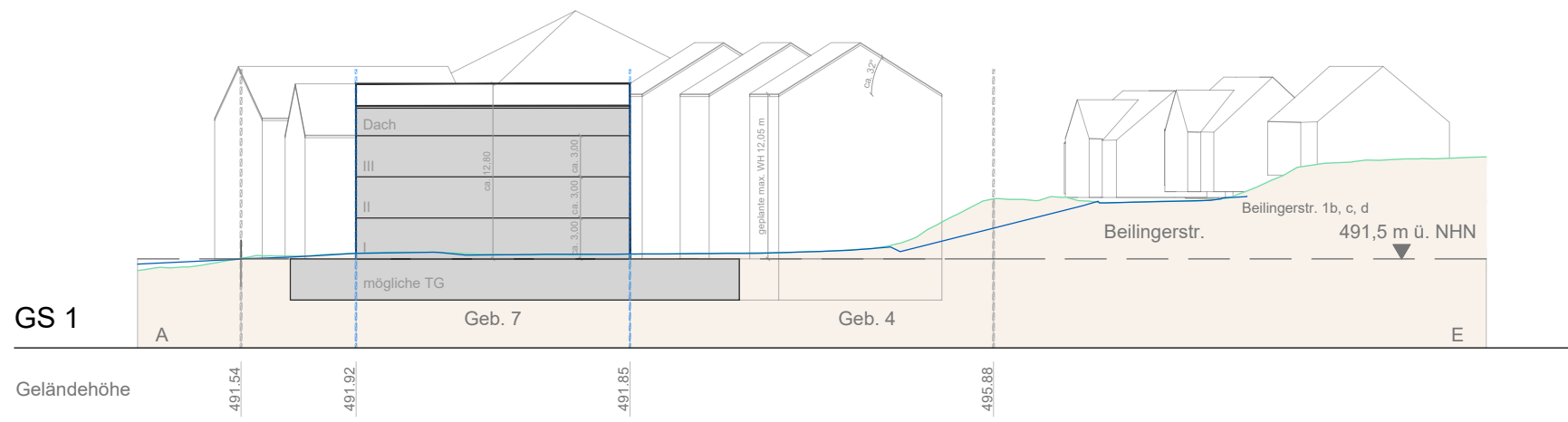
10. ANLAGEN

10.1 Anlage 1

Schematische Geländeschnitte 1 – 12 mit Lageplan sowie Ansichten und Perspektiven zum Bebauungsplanvorentwurf, welche dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 07.10.2025 vorlagen.

10.2 Anlage 2

Ansichten und Perspektiven zum Bebauungsplanentwurf und der potentielle Entwurfsänderungen mit Stand 26.01.2026, welche dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 27.01.2026 vorlagen.



Legende

- natürliches Gelände gem. bayerischer Vermessungsverwaltung
- Geländevermessung
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Baulinie

STADT FRIEDBERG



Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN Nr. 17
 "für das Gebiet südlich der Beilingerstr. und östlich der Straße am Kirchfeld"

Stadtteil Stätzing

informeller Abzug "schematische Geländeschnitte 1 - 3"

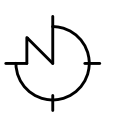
Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Schnitten um schematische Darstellungen handelt, die keine Detailplanung ersetzen.

ENTWURF

Anlage 1

OPLA

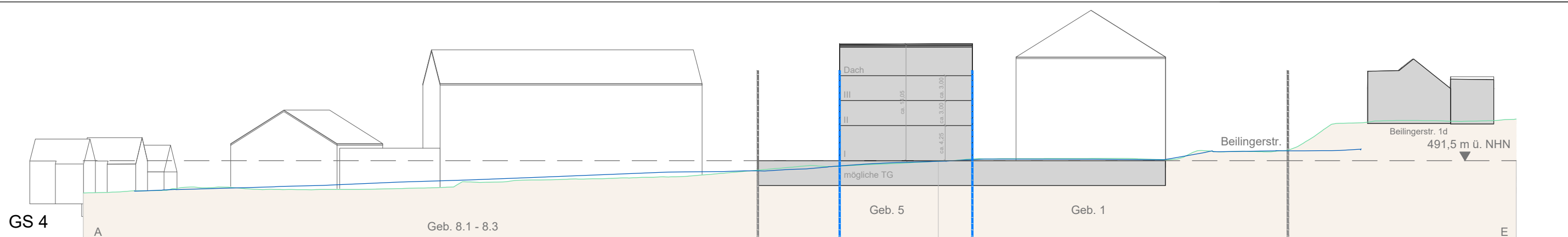
Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung
 Otto-Lindenmeyer-Str. 15
 86153 Augsburg
 Tel: 0821 / 50 89 378-0
 Mail: info@opla-augsburg.de
 I-net: www.opla-d.de



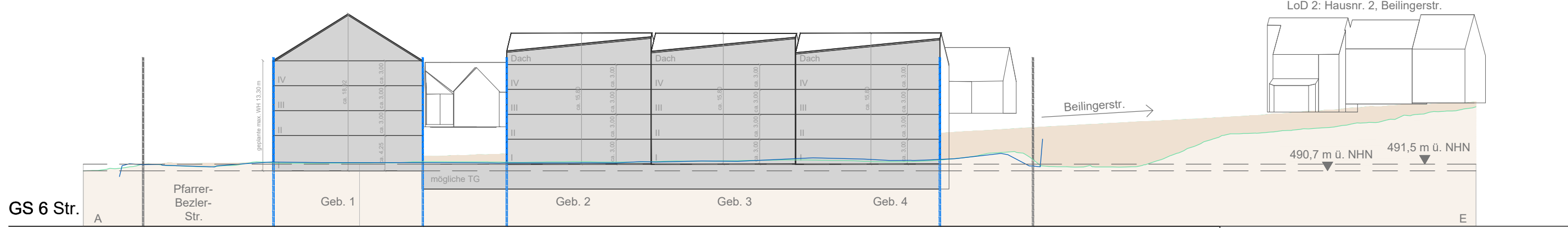
Maßstab 1 : 1.000
 Teil 1

Fassung vom 18.09.2025

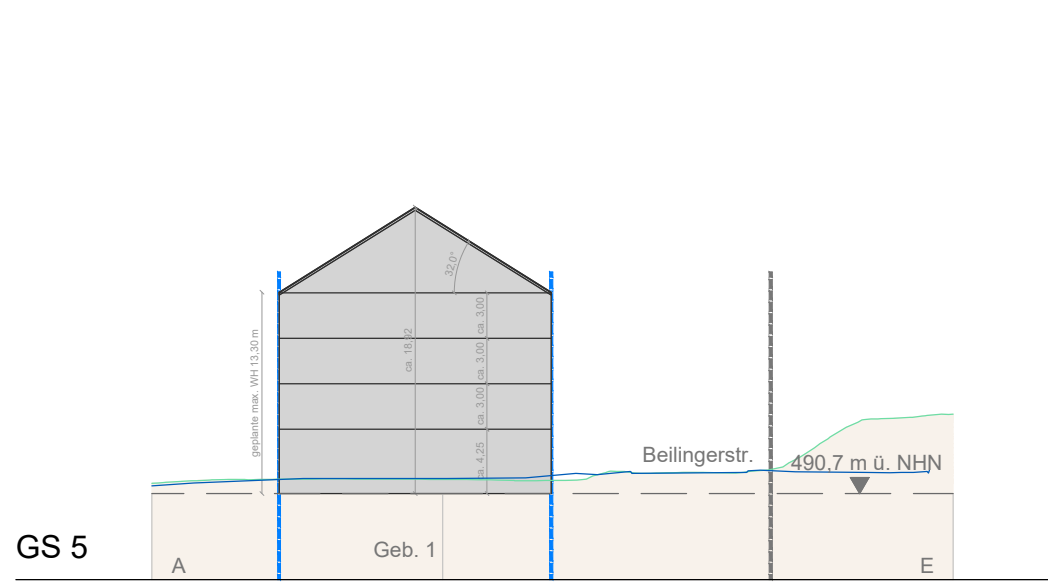
Projektnummer: 24026
 Bearbeitung: MG



Geländehöhe



Geländehöhe



Geländehöhe

Legende

- natürliches Gelände gem. bayerischer Vermessungsverwaltung
- Gelände Vermessung
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Baulinie

STADT FRIEDBERG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 17
 "für das Gebiet südlich der Beilingerstr. und östlich der Straße am Kirchfeld"

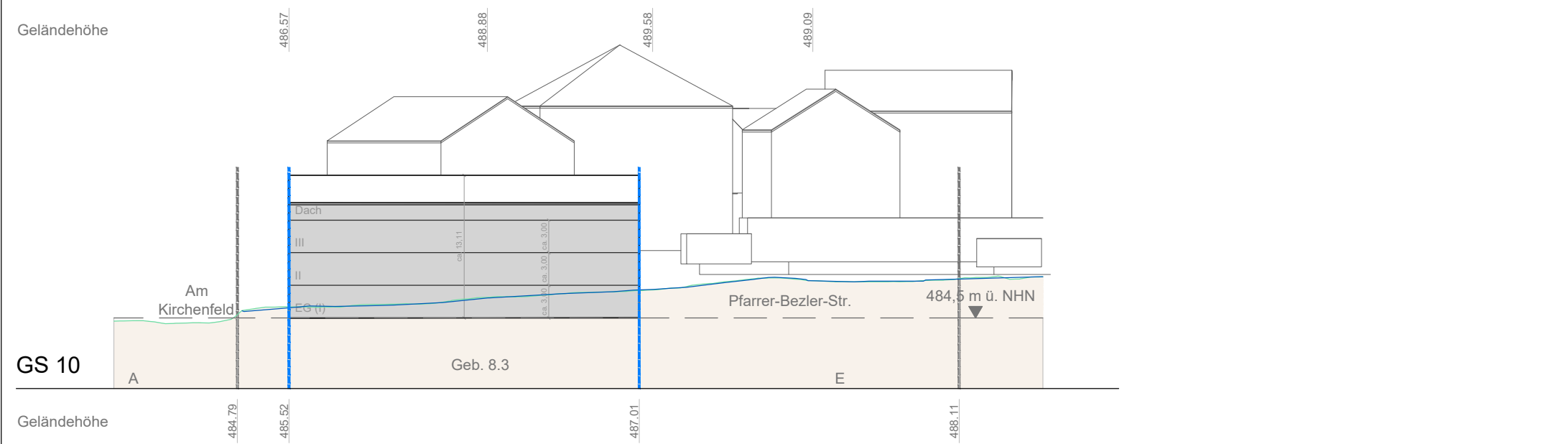
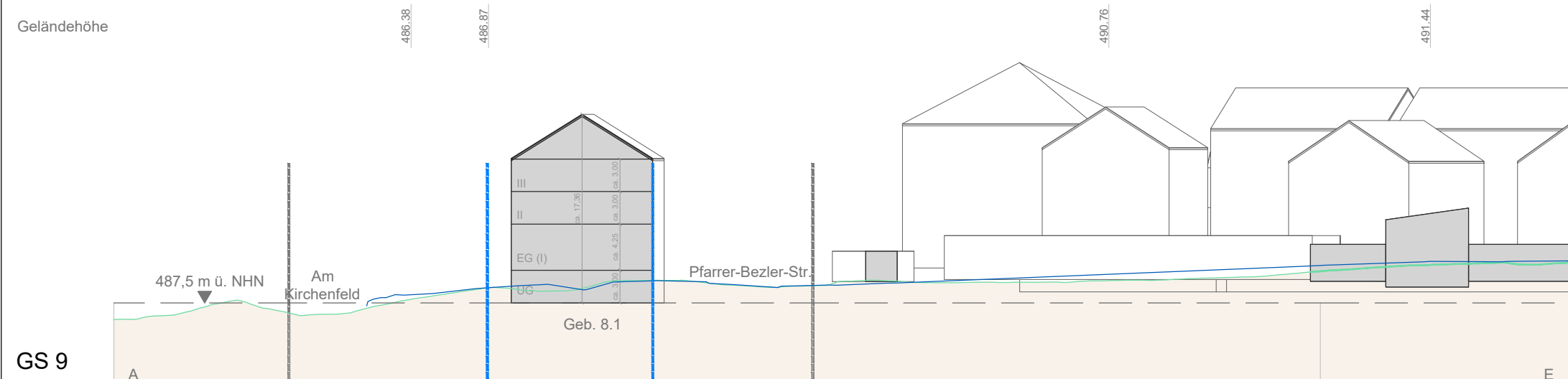
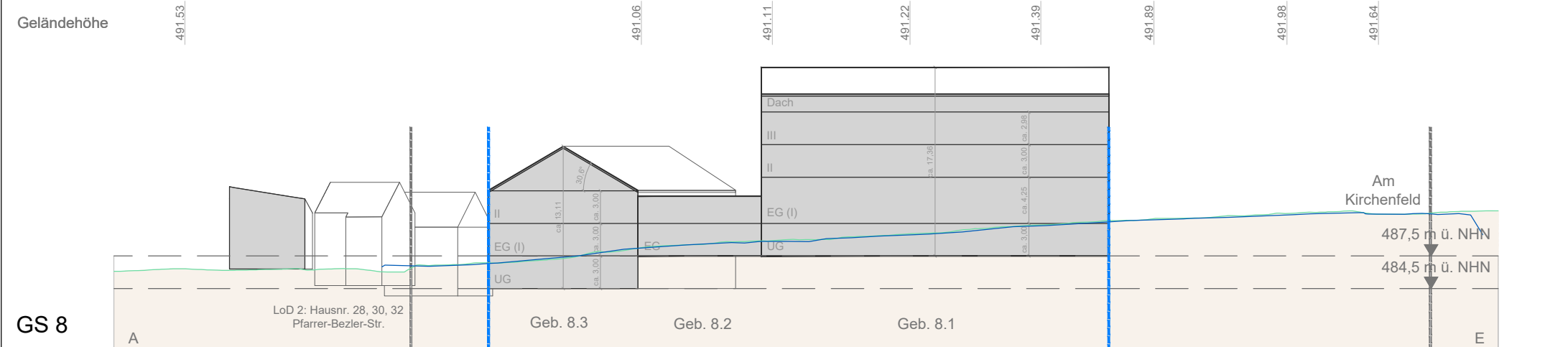
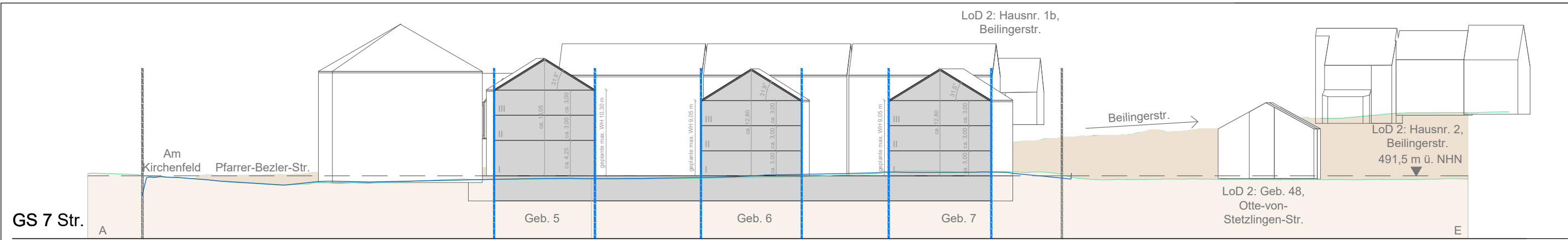
Stadtteil Stätzing
 informeller Abzug "schematische Geländeschnitte 4 - 6"

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Schnitten um schematische Darstellungen handelt, die keine Detailplanung ersetzen.

ENTWURF **Anlage 1**

OPLA
 Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung
 Otto-Lindenmeyer-Str. 15
 86153 Augsburg
 Tel: 0821 / 50 89 378-0
 Mail: info@opla-augsburg.de
 I-net: www.opla-d.de


Maßstab 1 : 1.000
 Teil 2
 Fassung vom 18.09.2025
 Projektnummer: 24026
 Bearbeitung: MG



- ### Legende
- natürliches Gelände
 - gem. bayerischer Vermessungsverwaltung
 - Geländevermessung
 - Geltungsbereich
 - Baugrenze
 - Baulinie

STADT FRIEDBERG

Landkreis Aichach-Friedberg



BEBAUUNGSPLAN Nr. 17
"für das Gebiet südlich der Beilingerstr. und östlich der Straße am Kirchfeld"

Stadtteil Stätzing

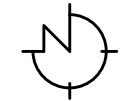
informeller Abzug "schematische Geländeschnitte 7 - 11"

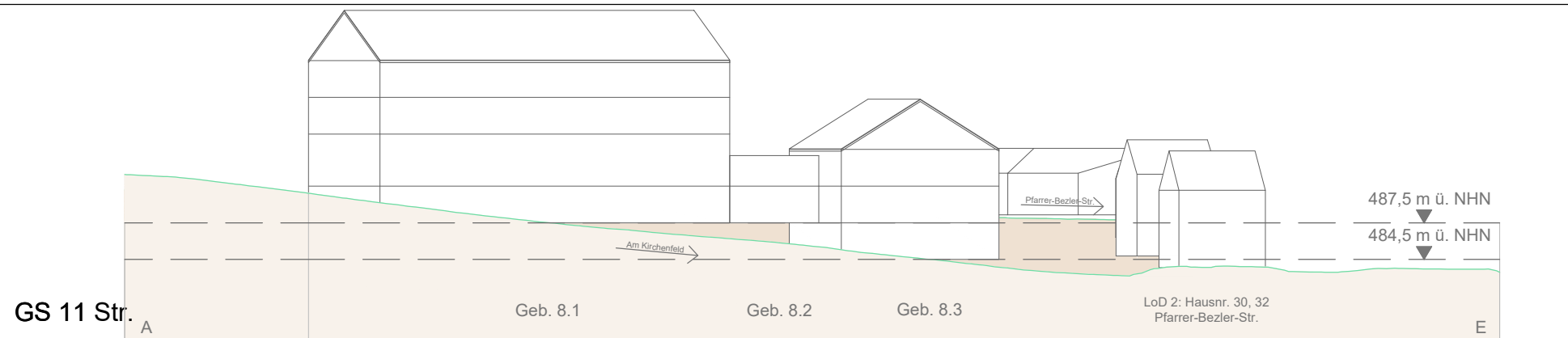
Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Schnitten um schematische Darstellungen handelt, die keine Detailplanung ersetzen.

ENTWURF **Anlage 1**

OPLA
Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 50 89 378-0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

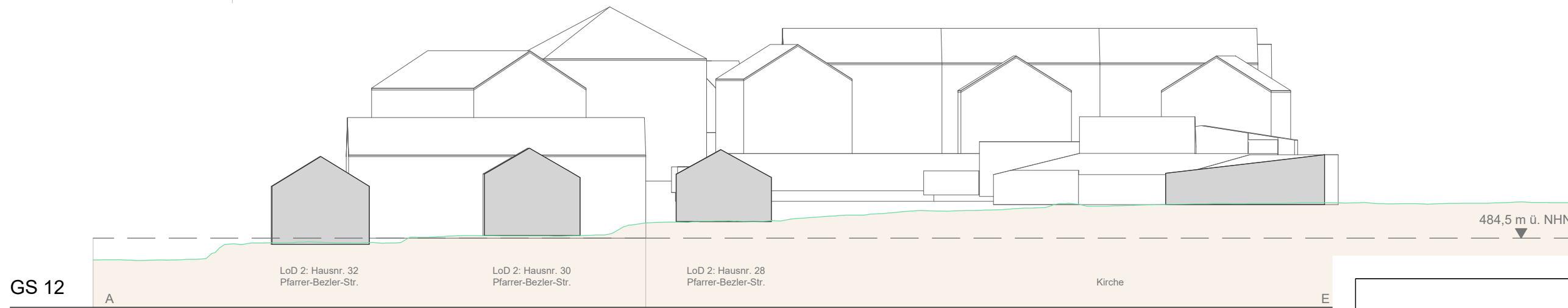
Maßstab 1 : 1.000
Teil 3
Fassung vom 18.09.2025
Projektnummer: 24026
Bearbeitung: MG





Geländehöhe

489,91



Geländehöhe

486,16

Legende

- natürliches Gelände
gem. bayerischer Vermessungsverwaltung
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Baulinie

STADT FRIEDBERG

Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN Nr. 17
"für das Gebiet südlich der Beilingerstr. und östlich der Straße am Kirchfeld"

Stadtteil Stätzing

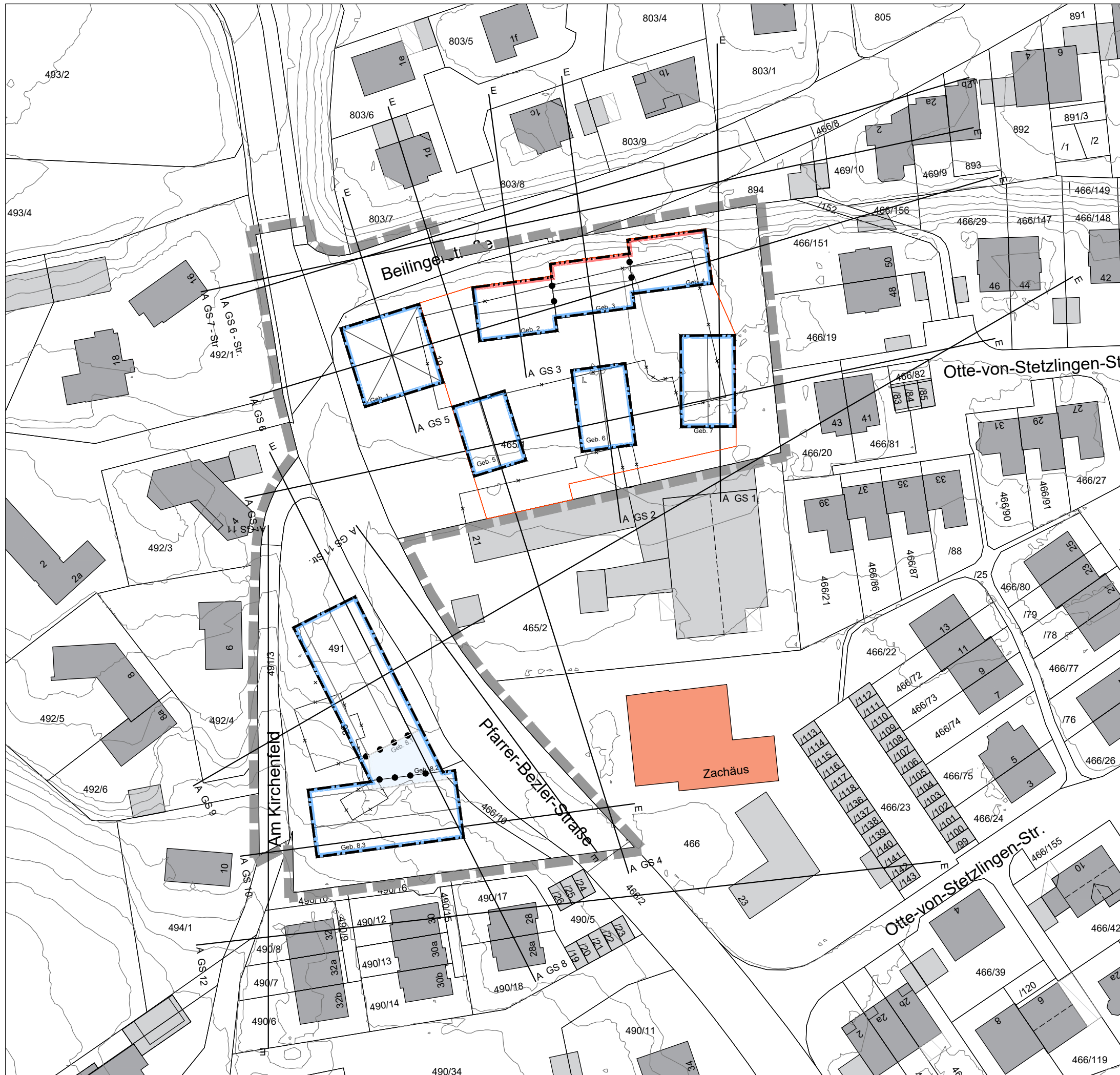
informeller Abzug "schematische Geländeschnitte 11-12"

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Schnitten um schematische Darstellungen handelt, die keine Detailplanung ersetzen.







ENTWURF **Anlage 1**

OPLA
Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 50 89 378-0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Maßstab 1 : 1.000
Teil 4
Fassung vom 18.09.2025
Projektnummer: 24026
Bearbeitung: MG



Legende

-  natürliches Gelände
gem. bayerischer Vermessungsverwaltung
-  Geländevermessung
-  Geltungsbereich
-  Baugrenze
-  Baulinie
-  mögliche TG

STADT FRIEDBERG



Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN Nr. 17 "für das Gebiet südlich der Beilingerstr. und östlich der Straße am Kirchfeld"

Stadtteil Stätzing

informeller Abzug "Lageplan zu schematischen
Geländeschnitten"

ENTWURF

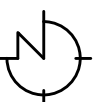
Anlage 1

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 50 89 378-0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

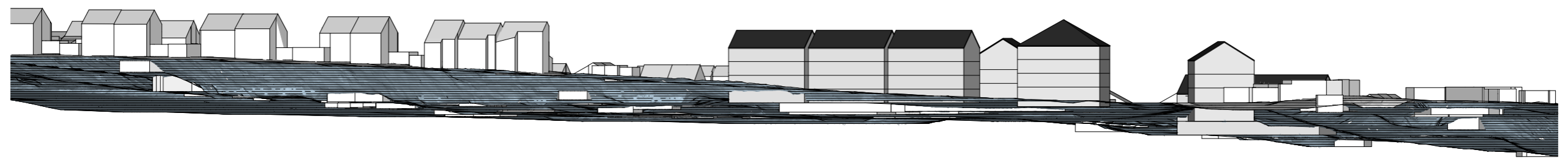


Maßstab 1 : 1.000
Teil 5

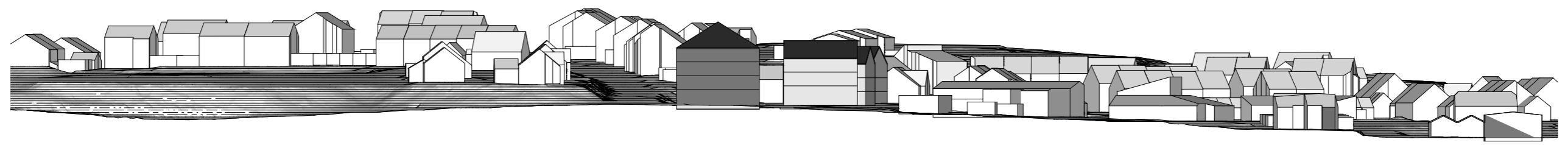
Fassung vom 18.09.2025

Projektnummer: 24026
Bearbeitung: MG

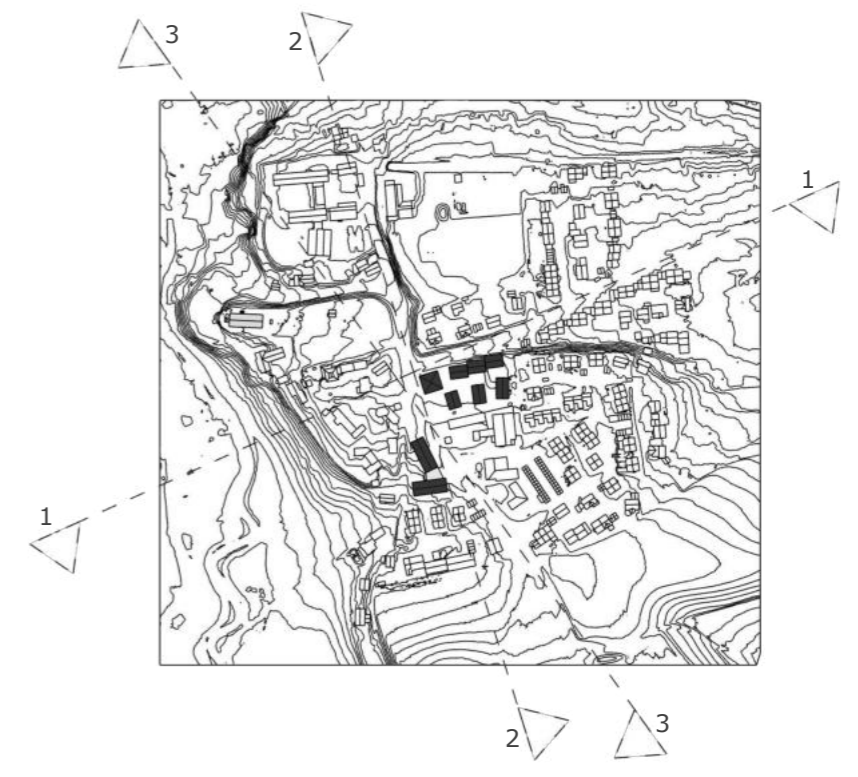
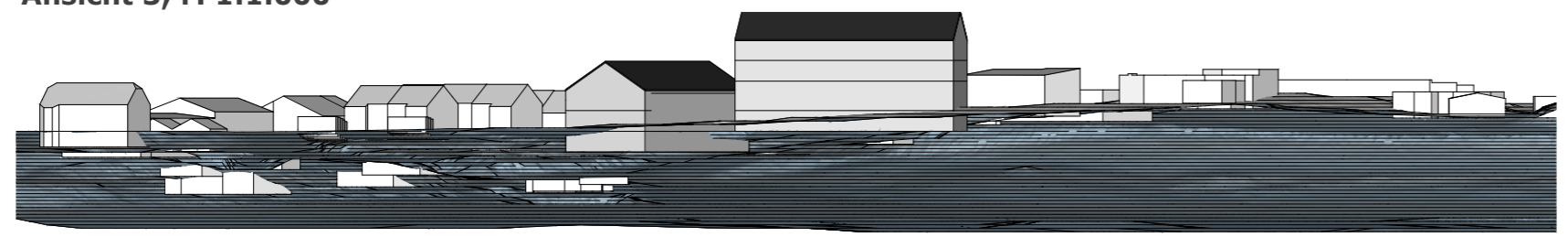
Ansicht 1, M 1:1.000



Ansicht 2, M 1:1.000



Ansicht 3, M 1:1.000

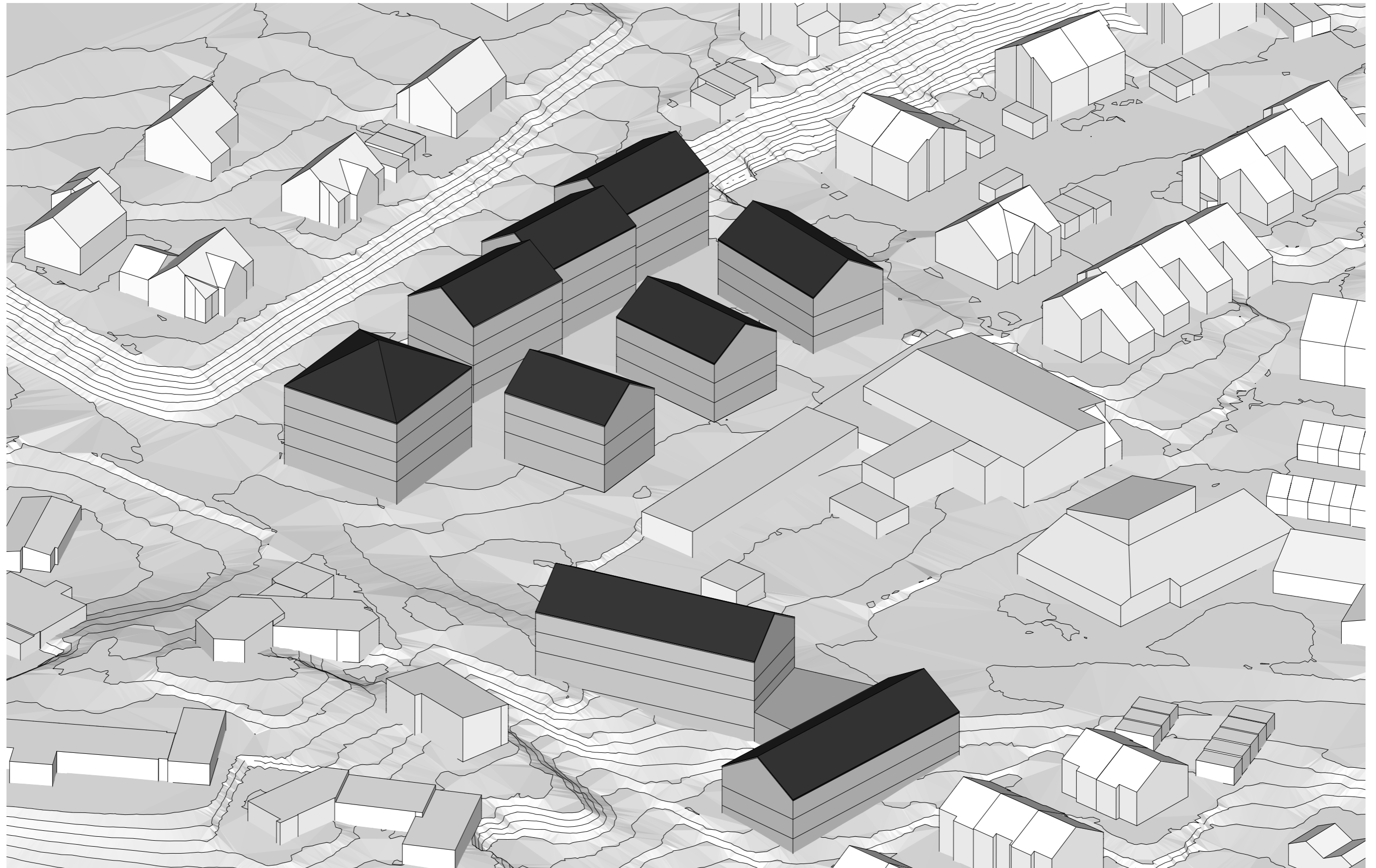


Lageplan, M 1:7.200

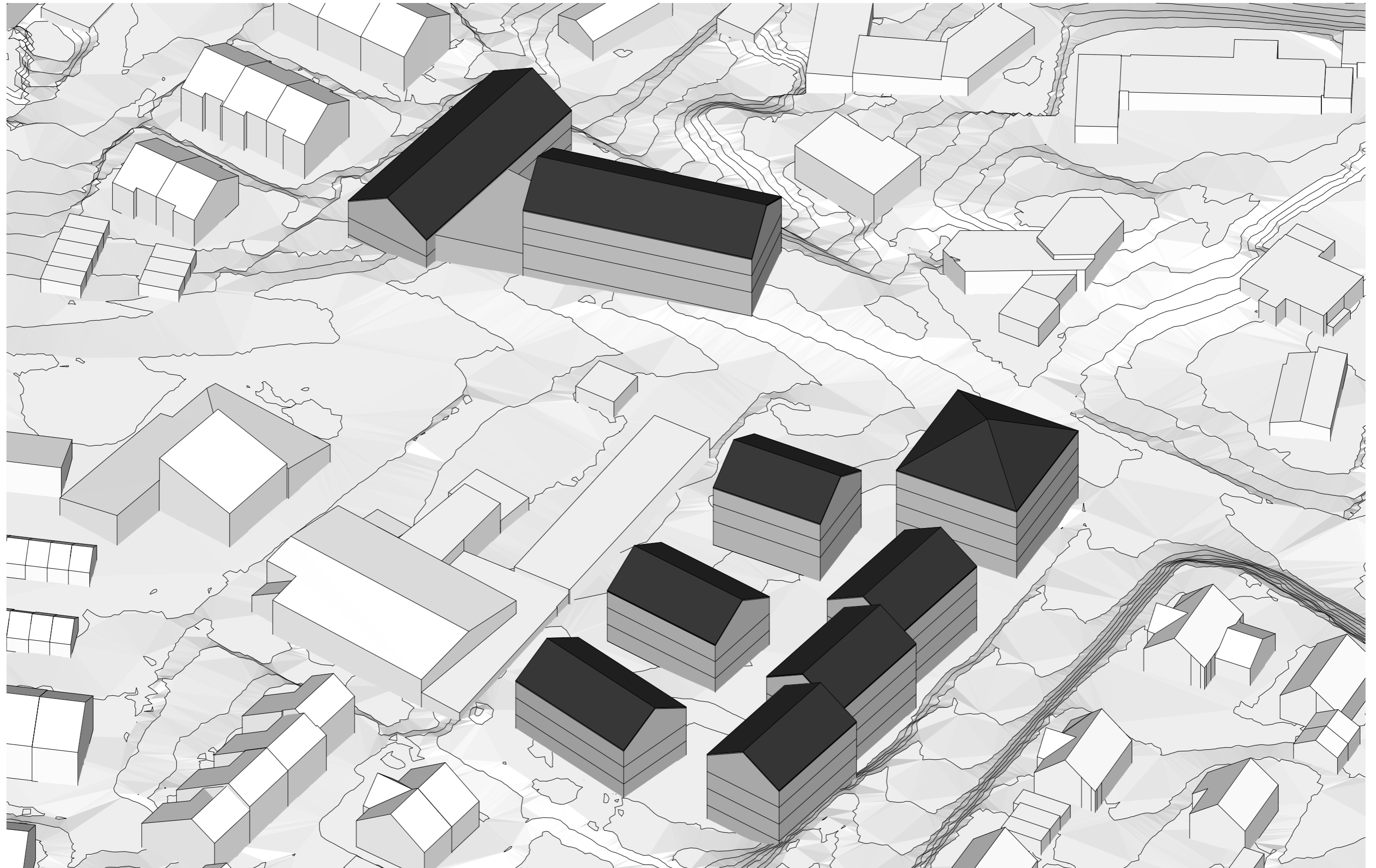
MG



MG

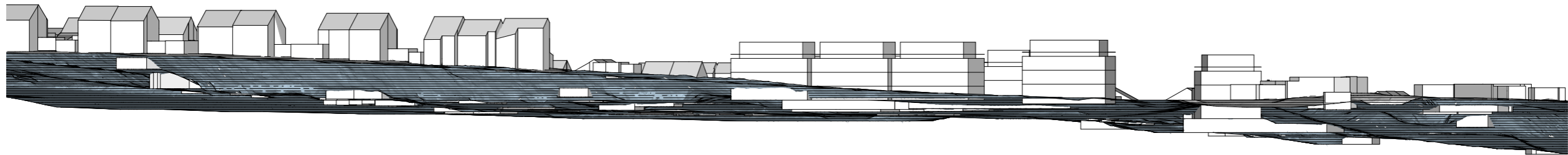


MG

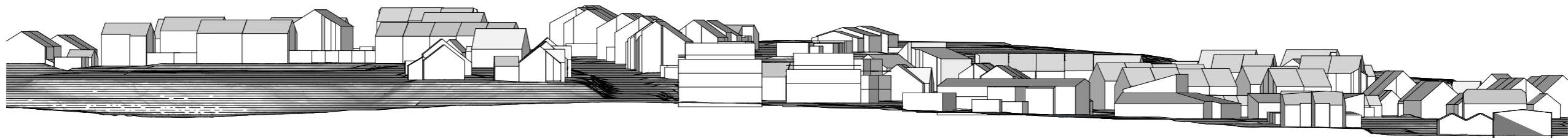


MG

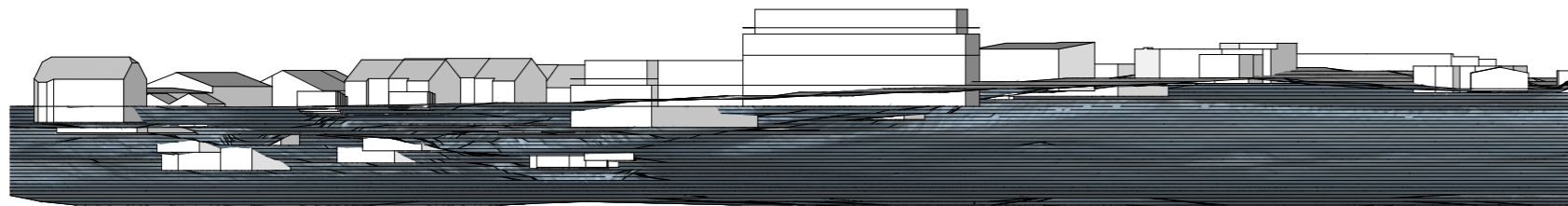
Ansicht 1, M 1:1.000



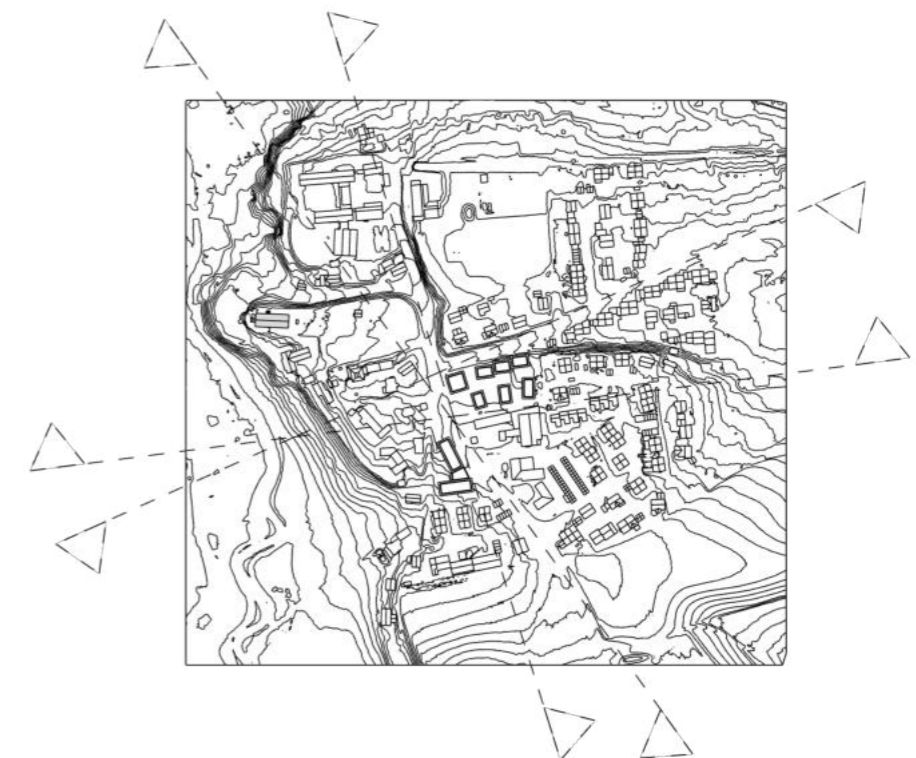
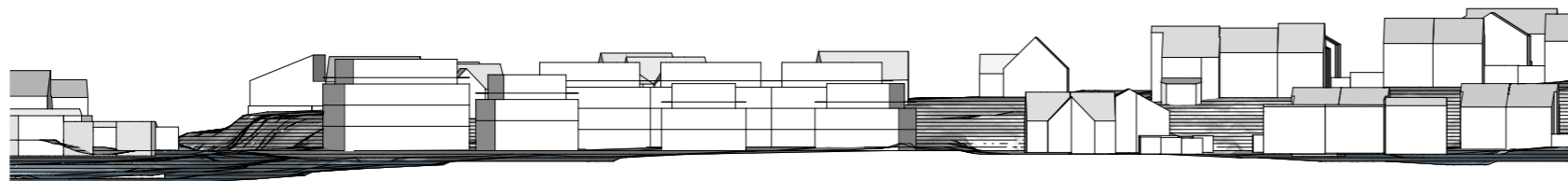
Ansicht 2, M 1:1.000



Ansicht 3, M 1:1.000

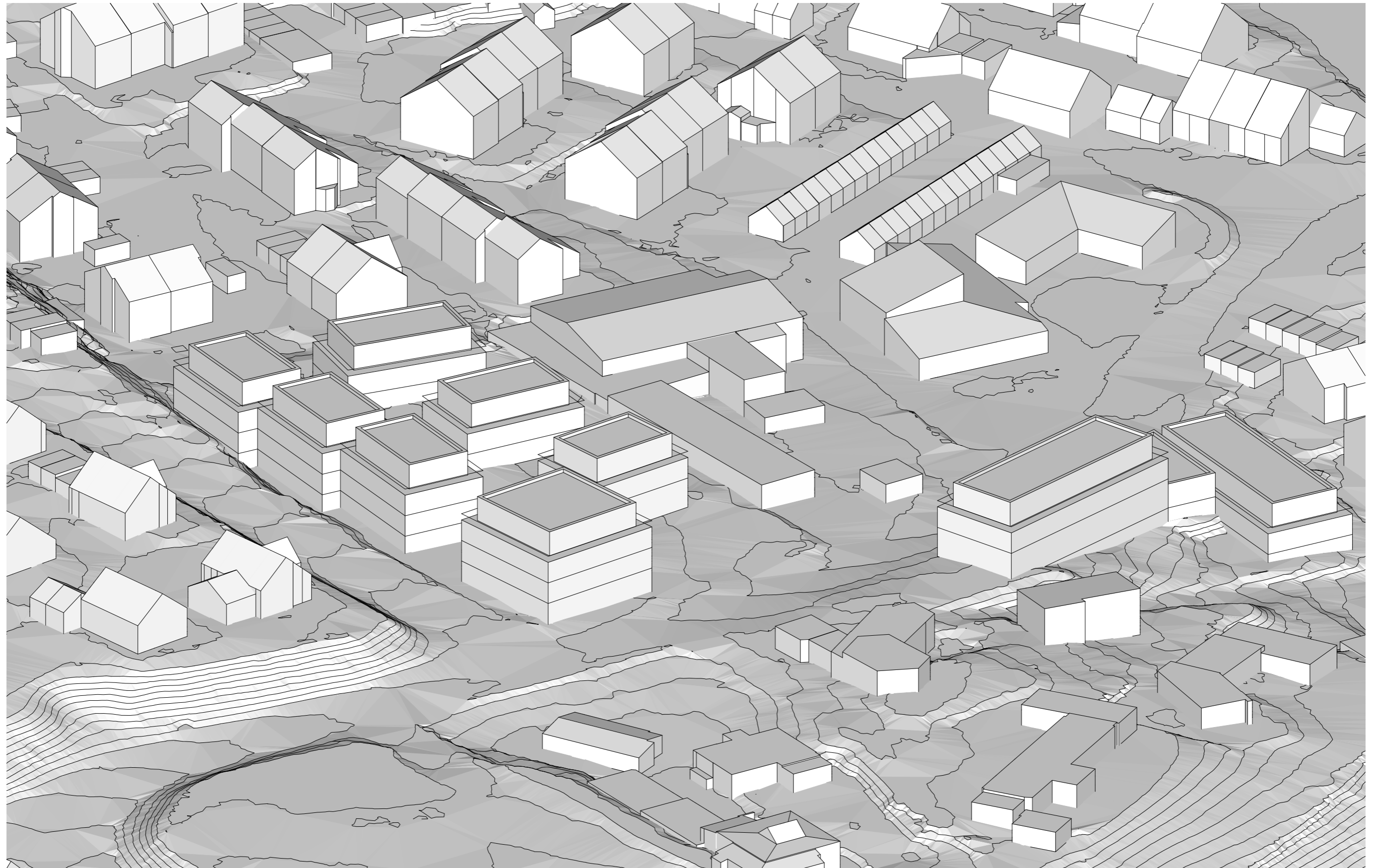


Ansicht 4, M 1:1.000

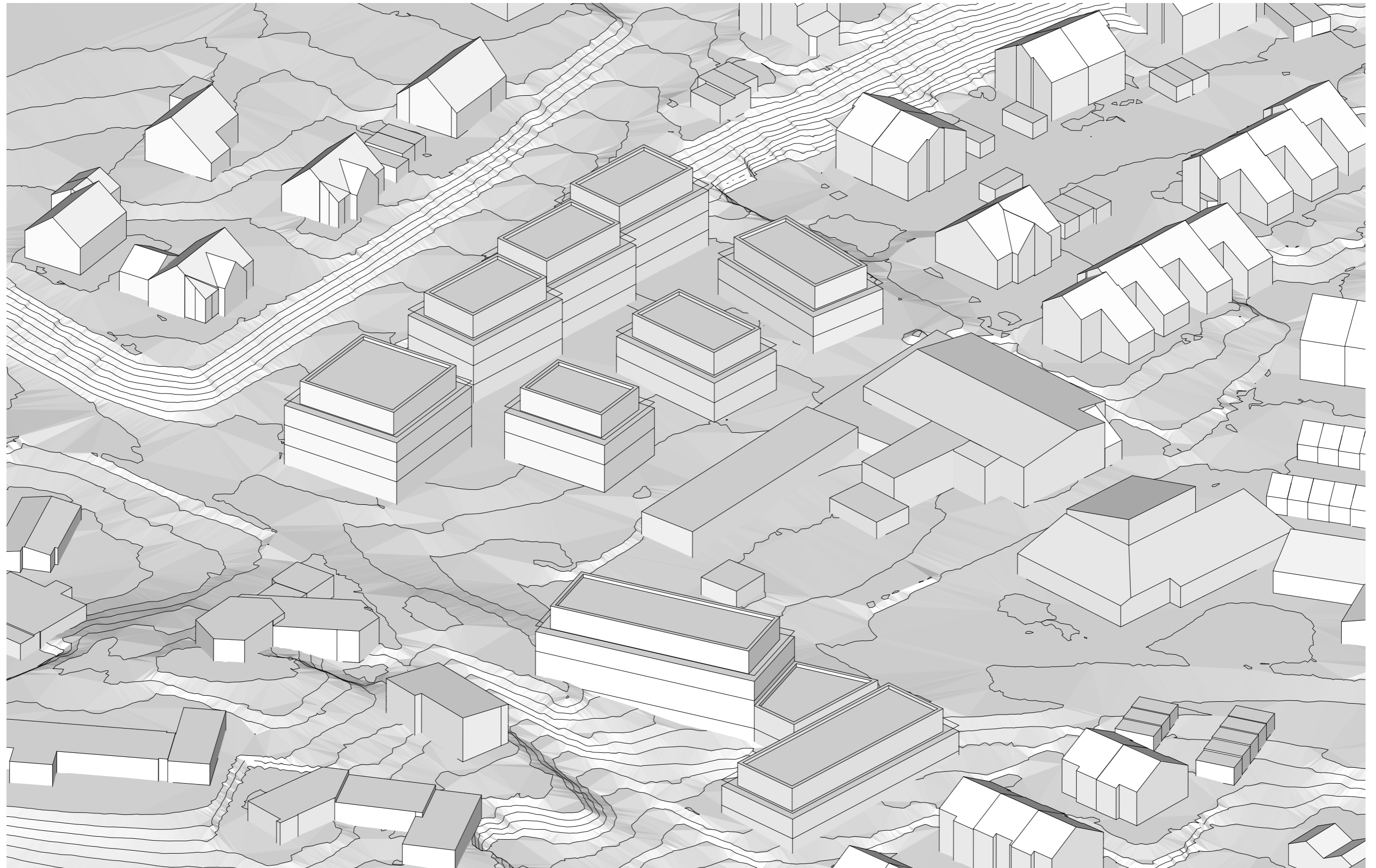


Lageplan, M 1:7.200

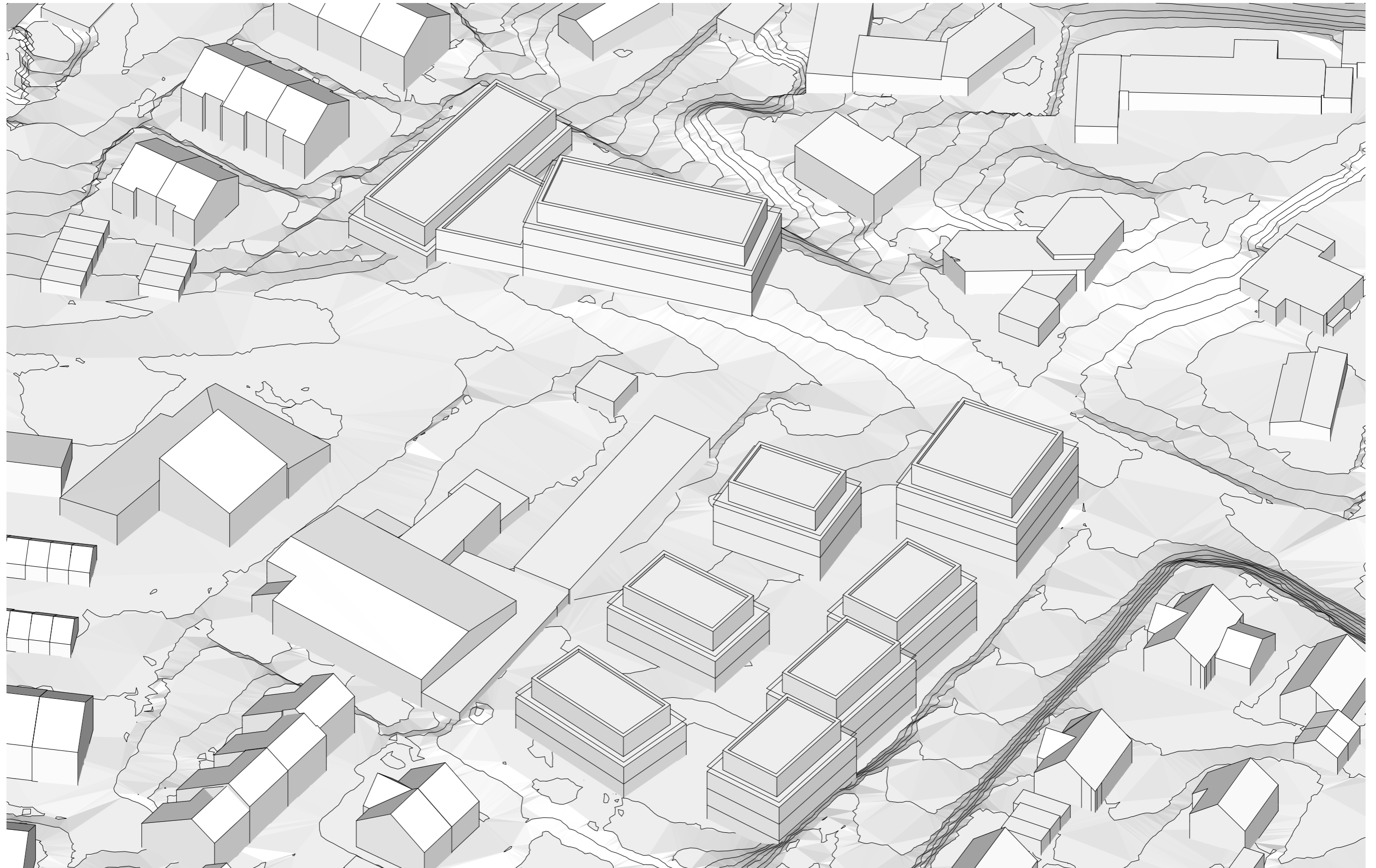
MG



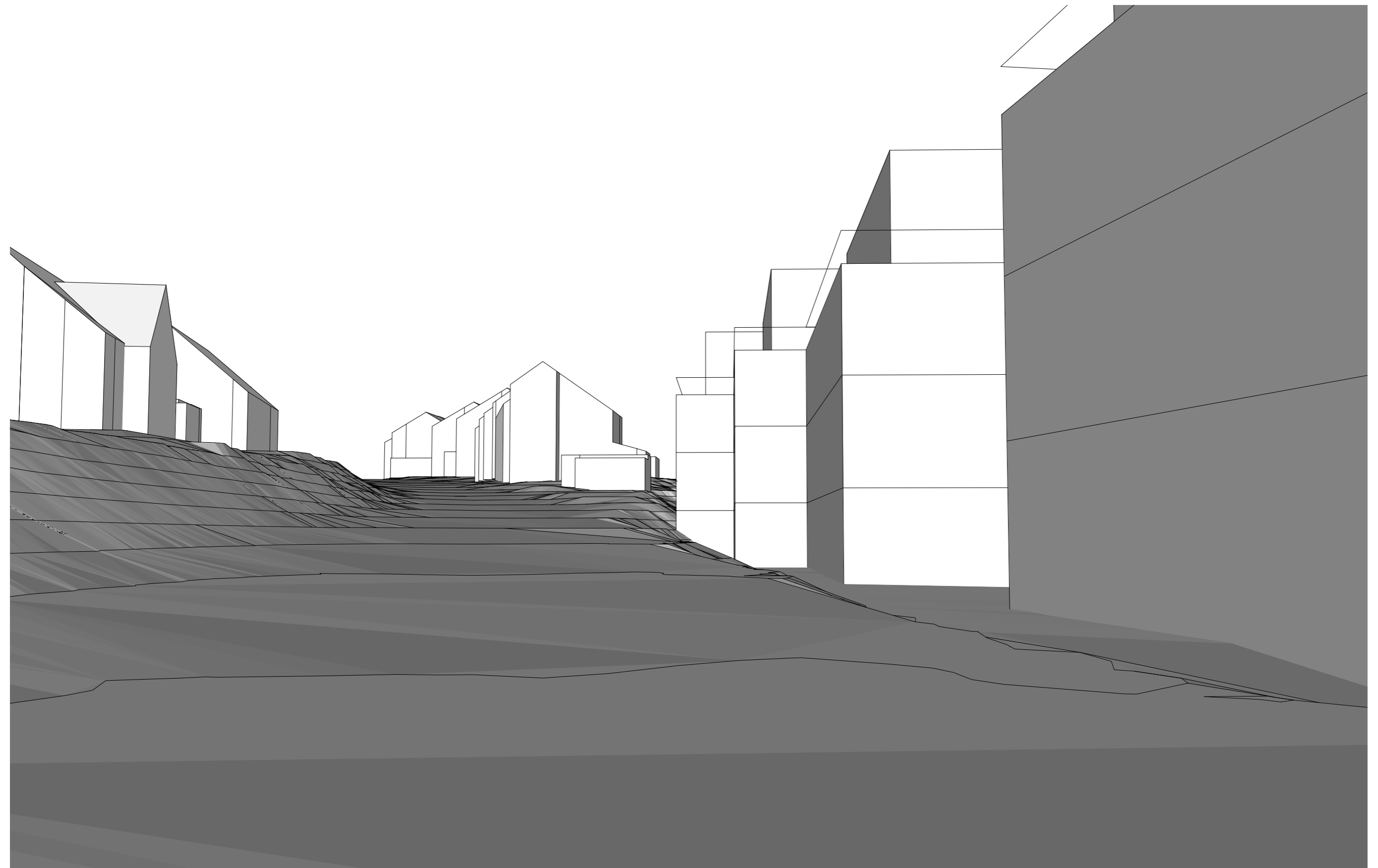
MG



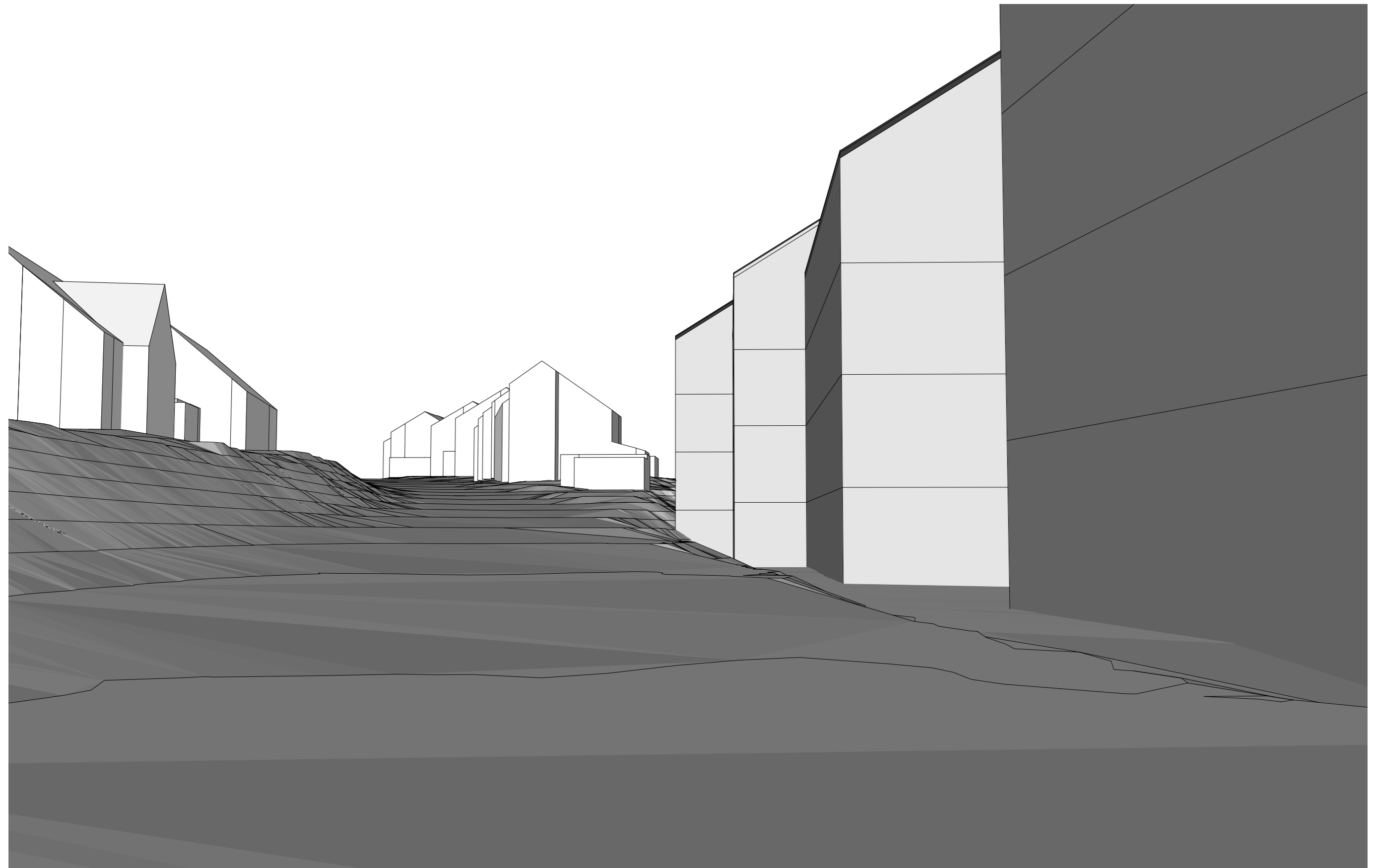
MG



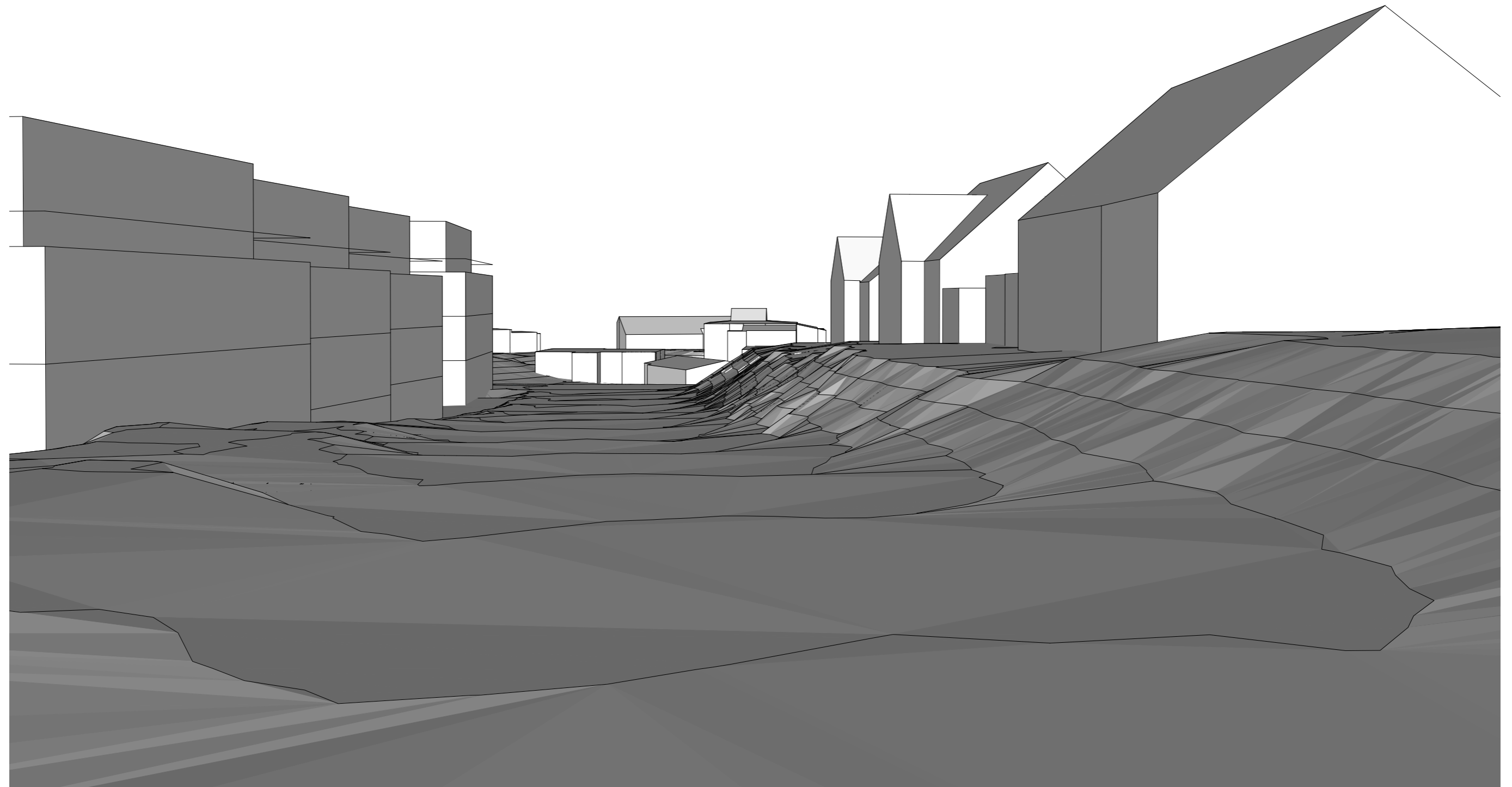
MG



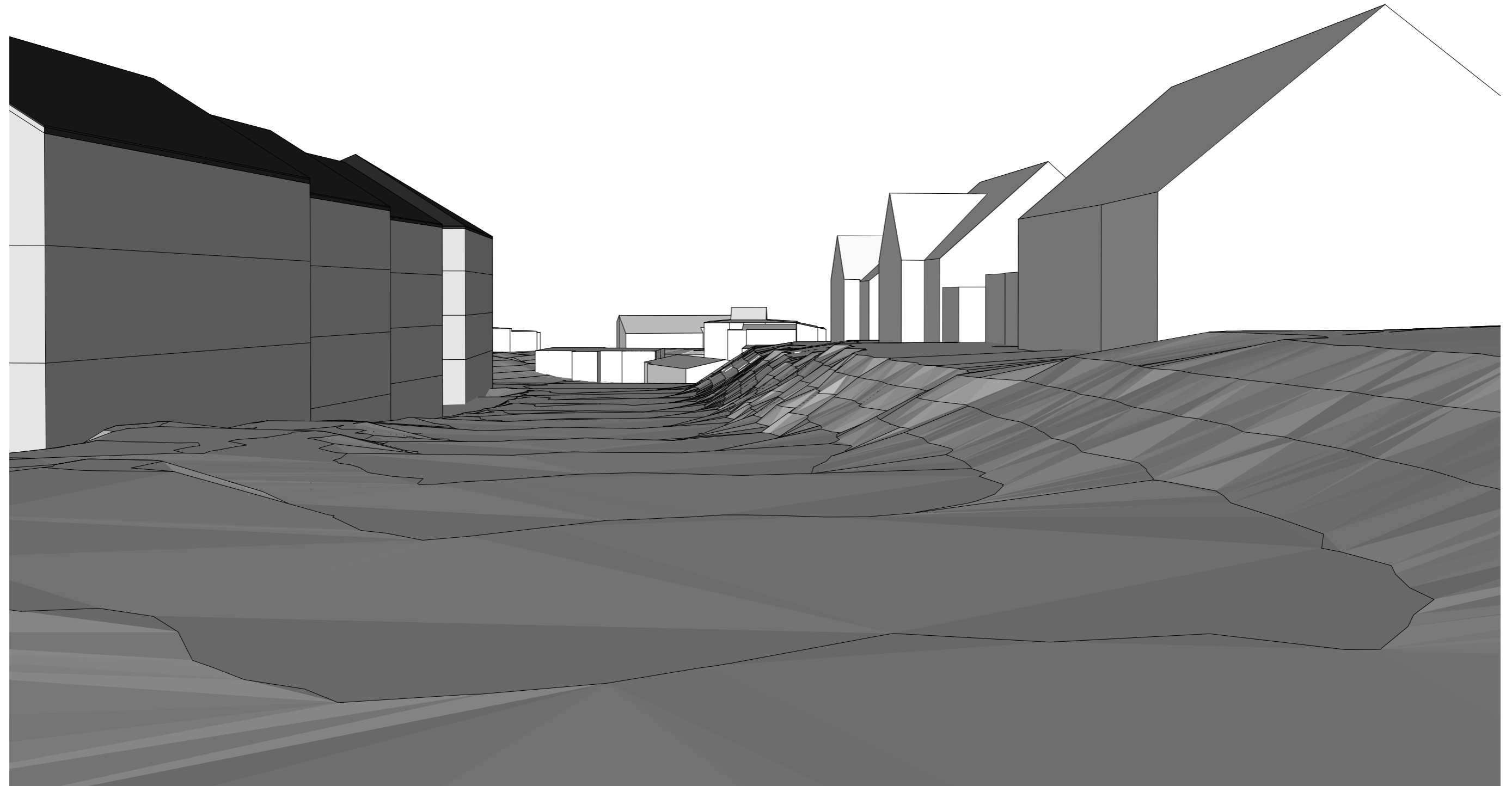
MG



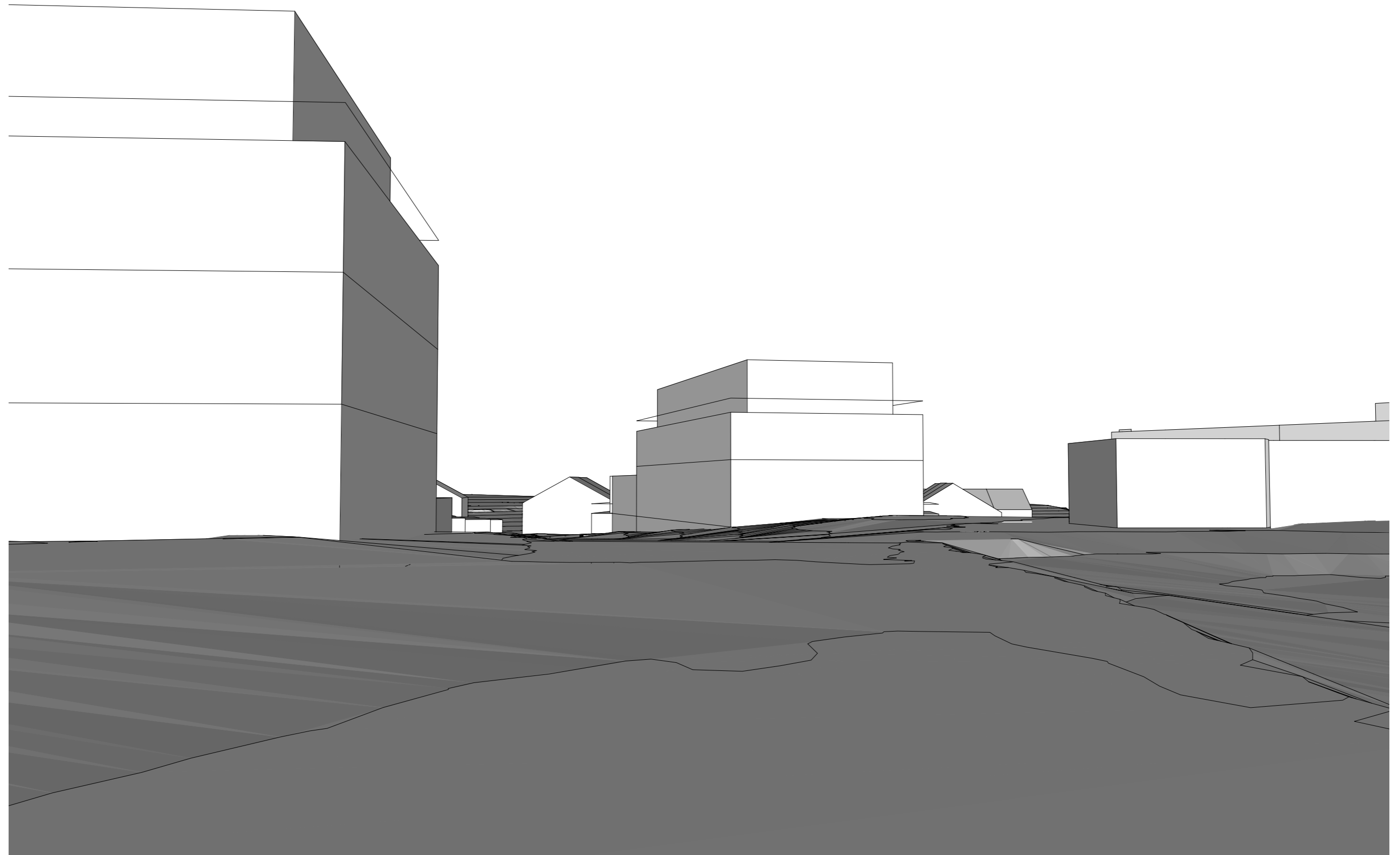
MG



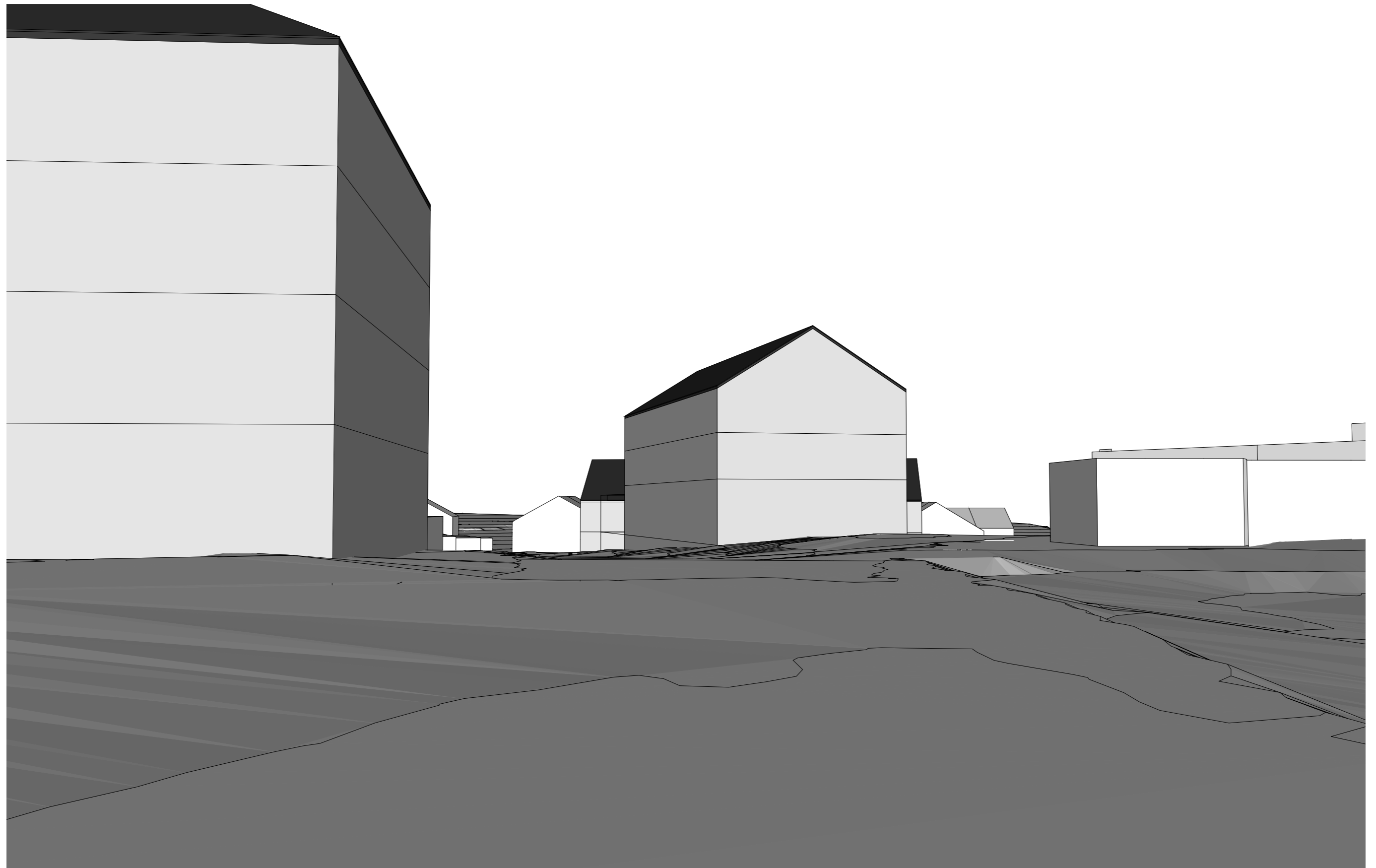
MG



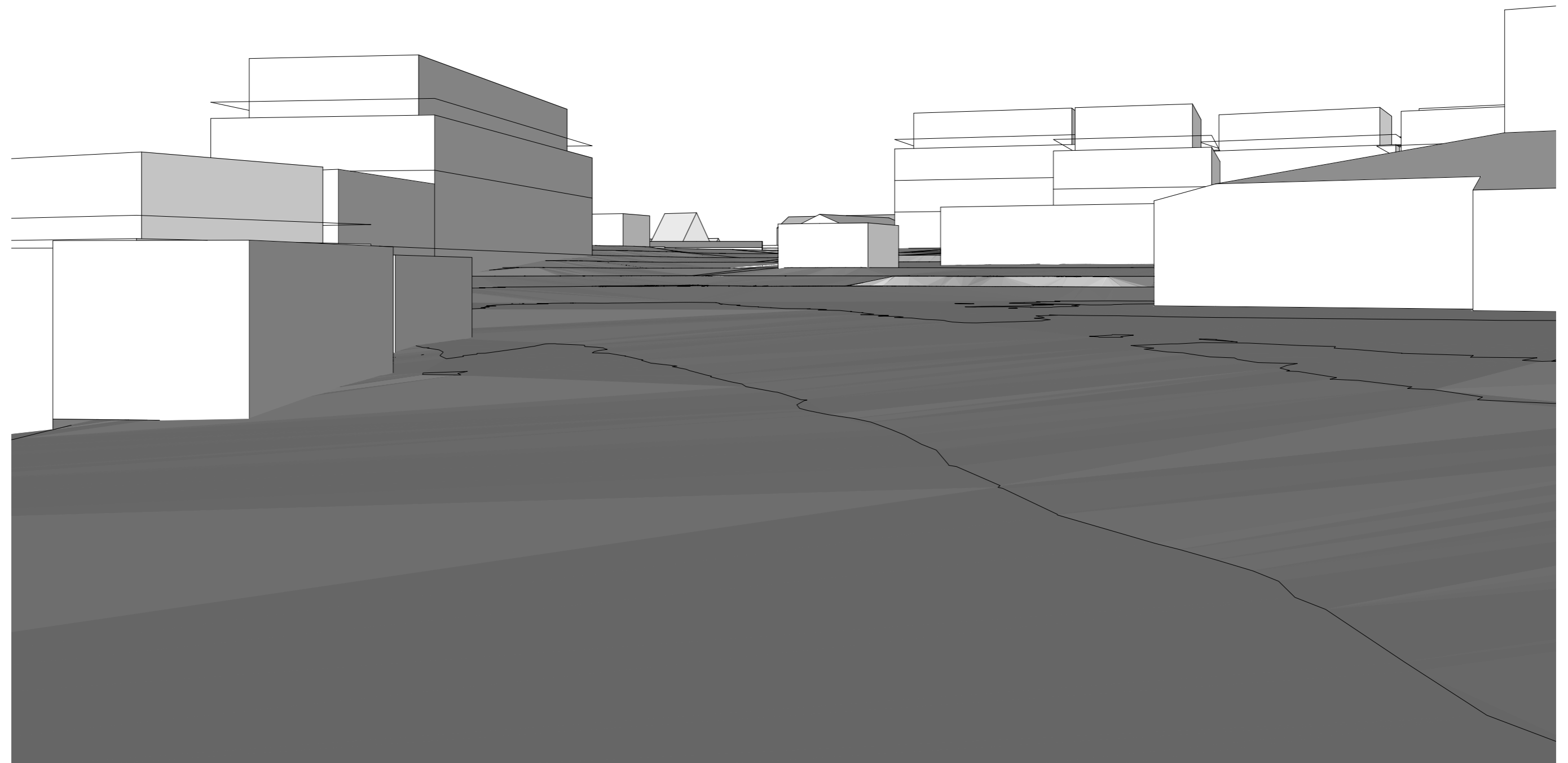
MG



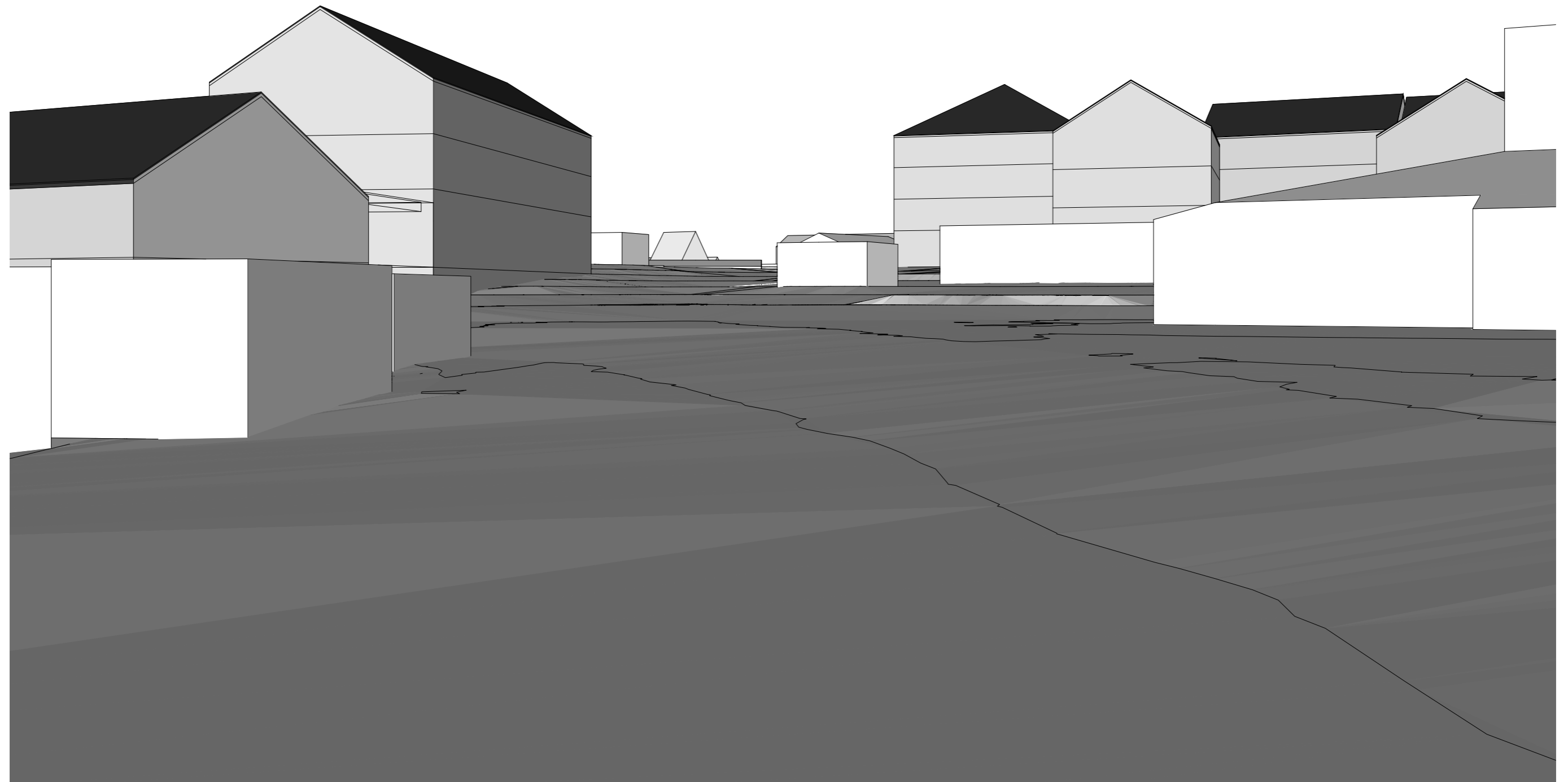
MG



MG



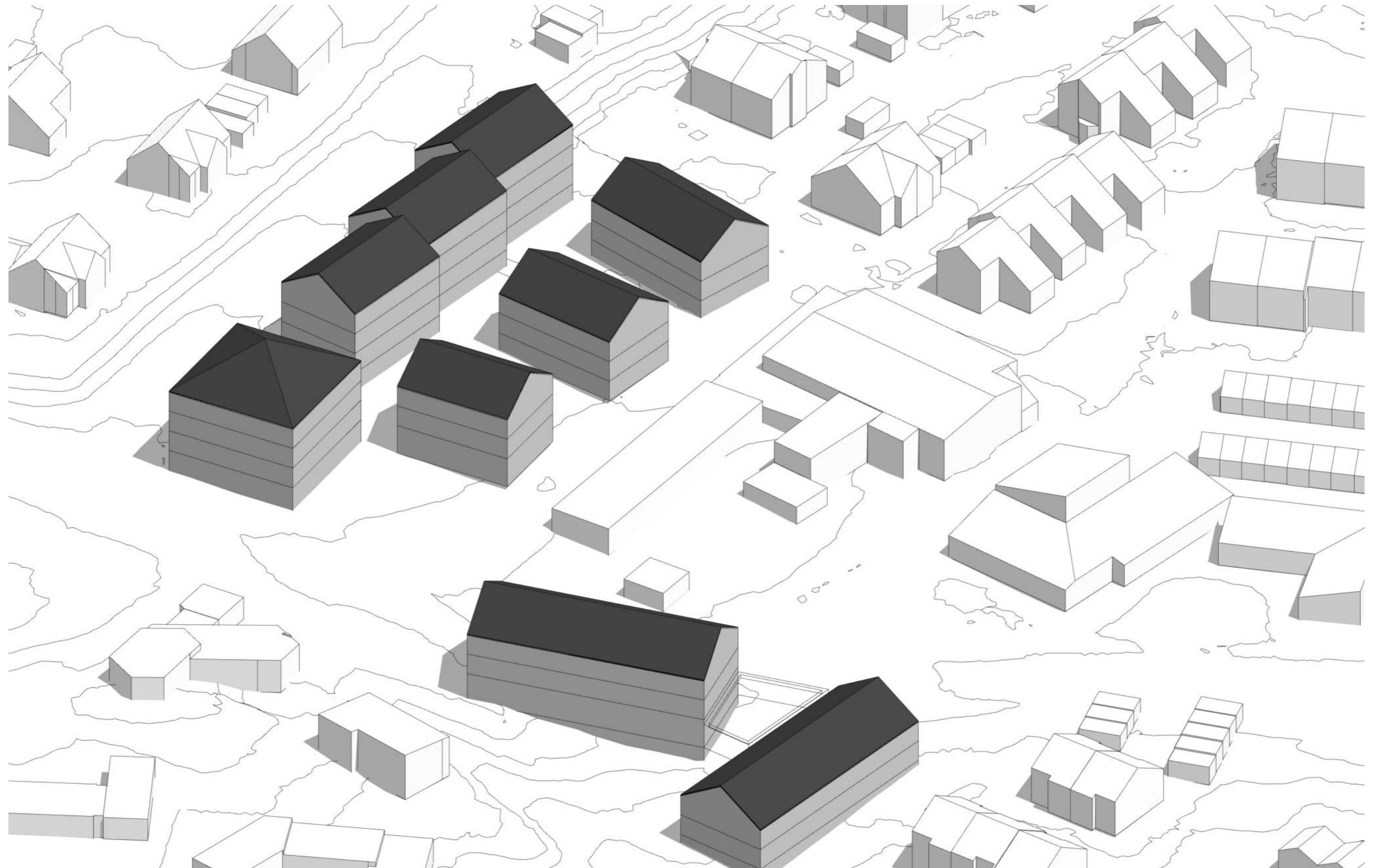
MG



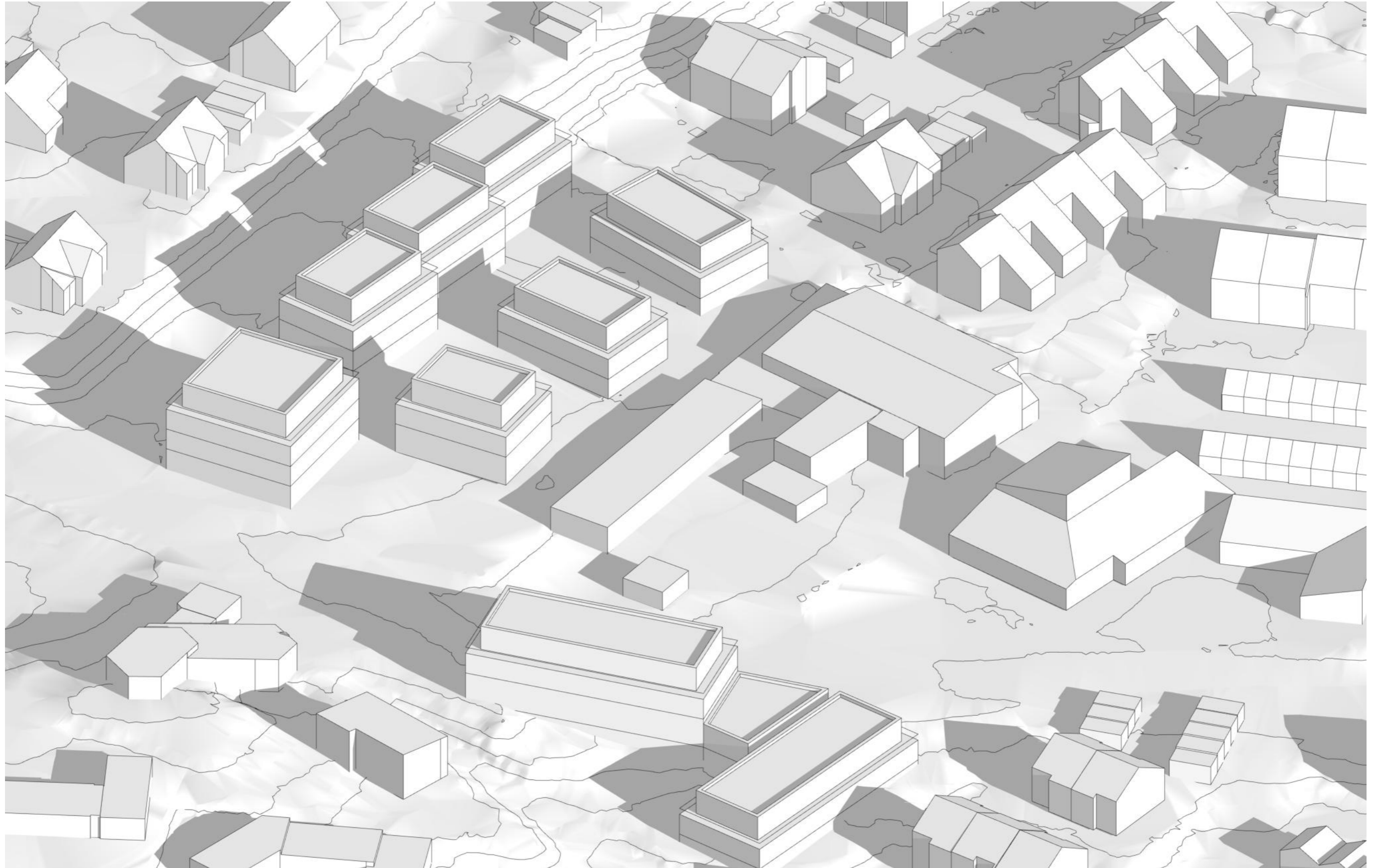
MG



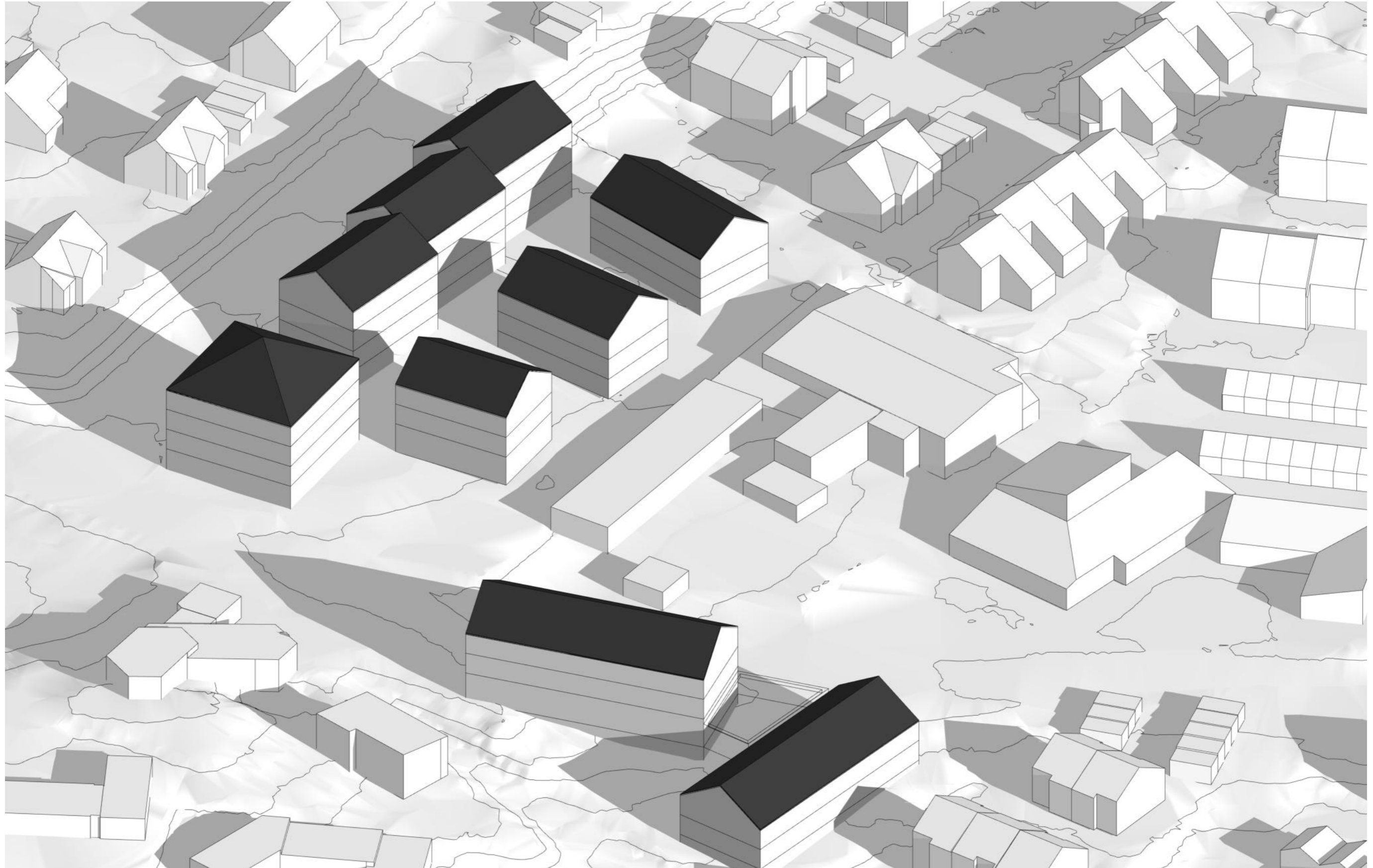
MG



MG



MG



MG