



# TEIL C Begründung zur Satzung

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Ziele</b> .....	<b>2</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	2
2.2	Regionalplan Augsburg .....	3
2.3	Teilraumgutachten Augsburg .....	3
2.4	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung .....	3
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen .....	4
<b>3</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>4</b>
3.1	Verkehrerschließung .....	4
3.2	Ver- und Entsorgung .....	4
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Entwicklungskonzept</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Begründung zu den einzelnen Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b> .....	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Flächenstatistik</b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Literatur</b> .....	<b>7</b>

## 1 Anlass der Planung

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92/I der Stadt Friedberg liegt darin, innerhalb der Kernstadt weitere Wohnbauflächen zu entwickeln und in einem ersten Schritt, dem Wunsch der Regierung von Schwaben und des Landkreises Aichach-Friedberg entgegen zu kommen, einen geeigneten Standort für eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber zur Verfügung zu stellen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 92/I stellt einen Ausschnitt der künftig vorgesehenen Wohnbebauung im Gebiet dar. Die von der Stadt Friedberg mittelfristig vorgesehene Wohnnutzung erstreckt sich dabei bis zur Bahnlinie im Norden und etwa 200 m von der Afrastraße in Richtung Westen. Die Fläche umfasst im Gesamten etwa 2,5 ha.

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 92/I erstreckt sich zunächst ausschließlich auf städtische Flächen im direkten Anschluss an die Afrastraße. Damit ist sichergestellt, dass eine zügige Bebauung im Gebiet stattfinden kann. Die Afrastraße erschließt das Areal. Insbesondere können die im Landkreis Aichach-Friedberg dringend erforderlichen Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber zeitnah errichtet werden. Der Landkreis sieht dabei vor, die Unterkünfte in Modulbauweise für ca. 70 Personen zu erstellen. Der Bebauungsplan definiert allerdings über die Nutzung als Gemeinschaftsunterkünfte hinausgehende Festsetzungen für die Entwicklung des Gebietes als Wohnbaufläche mit Geschosswohnungsbau.

Die Leerbauflächen westlich der Afrastraße und südlich der Bahnlinie waren bisher für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die inzwischen durch die neuen Verkehrsführungen zwischen Friedberg und Augsburg und durch die neue Anschlussstelle Friedberg an der BAB 8 vorgesehenen bzw. bereits realisierten attraktiven und besonders verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen ermöglichen es, die nur eingeschränkt zu verwendende und nur suboptimal erschlossene Gewerbefläche an der Afrastraße südlich der Bahnlinie einer anderen Nutzung zuzuführen. Die seit 1989 vorhandene Leerbaufläche war bereits mehrmals Diskussionsgrundlage zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland und bei der Ausweisung von Wohnbauflächen in Friedberg.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 29.07.2004 ist der Planungsumgriff als emissionsreduzierte Gewerbefläche dargestellt und in geringem Umfang am südlich anschließenden Mischgebiet auch bereits bebaut. Die Stadt Friedberg ändert den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren und widmet die bisherigen Gewerbeflächen im Rahmen der 30. Änderung in Wohnbauflächen um.

## 2 Übergeordnete Ziele

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern formuliert u. a. folgende Ziele:

B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung

1 Siedlungsstruktur

(G) Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.



- 1.1 (Z) Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig
- die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
  - flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

(G) Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.

(Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

1.3 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. Im Wohnsiedlungswesen ist eine überorganische Entwicklung auch in anderen geeigneten Gemeinden der Stadt- und Umlandbereiche in Verdichtungsräumen möglich.

Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Schützenswert und von Bebauung freizuhalten sind weithin sichtbare Hanglagen und Hochwasserabflussbereiche.

1.5 (G) Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

## 2.2 Regionalplan Augsburg

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

### Fachliche Ziele zu Siedlungswesen:

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die räumlich unterschiedliche Ausprägung der Siedlungsstruktur soll erhalten werden.

## 2.3 Teilraumgutachten Augsburg

Das Teilraumgutachten zur Stärkung und Entwicklung des Raumes Augsburg bildet zwischen Friedberg und Friedberg West Trenngrün sowie die Aufwertung der Ortsränder ab.

Der Bereich gilt als Teil eines landschaftsökologischen Funktionsraumes mit Bedeutung für den Grundwasserschutz und teils für den Naturschutz, für den Klimaschutz sowie einer extensiven Erholung.

Für eine wohnbauliche Nutzung des Gebietes an der Afrastraße wird das ökologische Risiko für die Entwicklung von Wohnbauflächen als gering eingestuft. Nach Westen - im Anschluss an bereits dargestellte Bauflächen - zeigt das Teilraumgutachten weiteres bauliches Entwicklungspotential auf.

## 2.4 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg geändert (30. Änderung).

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (12. Änderung) in der Fassung vom 29.07.2004 sieht für das Gebiet Gewerbeflächen mit reduzierten Emissionen vor.

In der 30. Änderung werden bisher ein als Gewerbefläche definiertes Areal in eine Wohnbaufläche umgewidmet.

Der Änderungsumgriff des Flächennutzungsplanes geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus und stellt die bisherigen Gewerbeflächen in einem Umfang von 2,7 ha künftig als Wohnbauflächen dar. Der südlich des Geltungsbereiches befindliche Teil (ca. 0,35 ha) wird künftig als gemischte Baufläche vorgesehen.

## 2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Auf dem Planungsgebiet und westlich davon findet landwirtschaftliche Nutzung statt. Östlich der Afrastraße folgt Wohnbebauung mit Einzelhäuser und Doppelhaushälften einschl. Siedlungsgrün. Südlich der Fläche schließt ein Areal mit gewerblicher Nutzung an. Weiter südlich folgen wieder Siedlungsflächen mit überwiegend Einzelhausbebauung.

Die Bahnlinie Augsburg- Ingolstadt trennt das Gebiet räumlich nach Norden hin zur dortigen Gewerbenutzung ab.

## 3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 3.1 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Afrastraße erschlossen. In Richtung Süden besteht der Anschluss an die Südumfahrung Friedberg, nach Norden liegt der Anschluss an übergeordnete Verkehrswege über die Augsburger Straße bzw. der Röntgenstraße und dem Chippenham-Ring vor.

### 3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz bzw. die Entsorgung von Abwasser ist durch die Einrichtungen der Stadtwerke Friedberg sichergestellt. Der Anschluss kann jeweils von der Afrastraße aus realisiert werden.

## 4 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 92/I stellt einen Teil der künftigen Wohnbauflächen im Gebiet dar. Nach Westen und Norden folgen weitere Wohnbauflächen, die über den Weg südlich der Bahnlinie erschlossen werden. Die für eine Wohnnutzung vorgesehenen Areale umfassen dabei ein Gebiet von etwa 2 ha. Diese Flächen geben den Umgriff der im Parallelverfahren durchgeführten 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wieder. Die künftige Bauflächen werden durch einen etwa 10 m breiten Grünstreifen nach Süden und Westen abgegrenzt.

## 5 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

Das Planungsgebiet dient der Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Hierfür wird gem. § 4 BauNVO ein **allgemeines Wohngebiet** definiert. Mit der umgebenden Nutzung - Wohnbauflächen östlich der Afrastraße und einer geplanten gemischten Bebauung im südlichen Anschluss, liegen günstige Voraussetzungen für diesen Nutzungszweck vor. Neben dem Wohnen sind die unter § 4 der BauNVO vorgesehenen Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe oder Einrichtungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke grundsätzlich möglich. Die aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen) unter Abs. 3 des § 4 BauNVO werden aber ausgeschlossen. Dies stellt eine qualitativ hohe Wohnnutzung im Gebiet sicher.

Die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke lässt die Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften für Asylbewerber zu.

Der Landkreis Aichach Friedberg beabsichtigt, den südlichen Bereich des Bebauungsplanes (ca. 2.500 - 3.000 m<sup>2</sup>) von der Stadt Friedberg zur Unterbringung von Sammelunterkünften für Asylbewerber zu pachten. Vorgesehen ist, temporäre Wohncontainer bereitzustellen und Freiflächen einschl. eines Spielplatzes zu errichten.

Die Baugrenzen des Bebauungsplanes sind auf die konzeptionelle Wohnnutzung des Gebietes ausgelegt. Um im südlichen Teilbereich mehr Spielraum für die Anordnung der temporären Wohncontainer zu schaffen, wird es ermöglicht, auch innerhalb der Umgrenzung für Garagen / Tiefgaragen Wohncontainer anzuordnen. Damit können günstigere städtebauliche Strukturen umgesetzt werden. Nach Ablauf der besonderen Form der Wohnnutzung (Unterbringung von Sammelunterkünften für Asylbewerber) können - wie im nördlichen Teil des Gebietes - Gebäude für Zwecke des Geschosswohnungsbaues - errichtet werden. Nach Auflösung des Pachtverhältnisses gelten ausschließlich die Baugrenzen des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil eines Wohnbaukonzeptes westlich der Afrastraße (vgl. Anlage 1). Dort sieht die Stadt Friedberg langfristig Wohnbauflächen in einem Umfang von etwa 2,7 ha vor. Ziel des Konzeptes ist eine abgestufte Bebauung zum angrenzenden Außenbereich. An den Erschließungsstraßen sollen dabei Gebäuderiegel mit Geschosswohnungsbau entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht eine sich nach Süden und Westen hin öffnende Bebauung vor. Einzelhäuser und Doppelhaushälften im zentralen Bereich werden von Ein- oder Zweifamilienhäusern in den Randbereichen eingefasst. Den abschließenden Siedlungsrand bilden öffentliche Grünstrukturen. Der jetzige Bebauungsplan Nr. 92/I umfasst nur den südöstlichen Teilbereich des Konzeptgebietes mit entsprechenden Gebäuden an der Afrastraße. Dieses Teilgebiet eröffnet die kurzfristige Entwicklung von Wohnbauflächen wie auch die Nutzung als Sammelunterkunft für Asylbewerber.

Die **Baugrenzen** in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche fest. Die vorgesehene Längen und Tiefen ermöglichen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Die Umgrenzung von Garagen und Tiefgaragen schaffen die Voraussetzung, ausreichend Stellplatzflächen im Gebiet umzusetzen. Eine 50%ige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 der BauNVO ist zulässig. Die Ausnutzung der Baugrundstücke kann damit bis zu 60 % betragen. Dem hohen baulichen Nutzungsgrad auf den Flächen wird einer verdichteten Bauweise mit Mehrfamilienhäusern entgegen gewirkt, so dass auf die Fläche bezogen mehr Wohneinheiten errichtet werden können.

Die **Höhe der Gebäude** ergibt sich aus der definierten Höhe zur Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe und zur Firsthöhe der Gebäude. Demnach sind Gebäude mit bis zu 10,5 m Höhe zulässig. Zusammen mit den vorgesehenen Wandhöhen von 8,5 m können bis zu drei Geschosse entstehen. Um diese Geschossigkeit auch bei Flachdachbauten oder bei Pultdächern zu ermöglichen darf in diesem Zusammenhang die Wandhöhe bis zu einem Meter mehr betragen. Im Hinblick auf die Verringerung von Grund und Boden für Siedlungszwecke sowie der Siedlungsstruktur und Nachfrage im direkten Umfeld zu Augsburg ist eine bestmögliche Bodennutzung unter Berücksichtigung des Standortes erforderlich. Mit den definierten Gebäudehöhen und der nach BauNVO für Wohngebiete als Obergrenze vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 wird dies erreicht.

Im Gebiet gilt die **offene Bauweise**. Damit werden Gebäude in ihrer Längenausdehnung begrenzt. Das Baufenster im Süden mit 60 m Länge wird bei voller Ausnutzung mind. zwei Gebäude umfassen und damit die Bebauung auflockern.

Die **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** bilden zunächst eine räumliche Trennung zwischen der gewerblichen Nutzung im Süden und langfristig einen Teil des grünordnerischen Grundgerüsts der Wohnbauflächen westlich der Afrastraße. Im Hinblick auf die Erweiterungsflächen nach Westen sieht der jetzige Bebauungsplan auch keine weitergehende Eingrünung in den Randbereichen vor.



Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzung;
- bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

## 6 Immissionsschutz

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wird durch die Stadt Friedberg eine Schalltechnische Untersuchung veranlasst. Dabei erfolgt eine Betrachtung der im Norden verlaufenden Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt, der Verkehrssituation auf der Afrastraße wie auch der an der Afrastraße stattfindenden gewerblichen Nutzung. Das Gutachten wird noch erarbeitet und die Ergebnisse im Laufe des Verfahrens in den Bebauungsplan integriert.

## 7 Umweltverträglichkeit

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und -bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter bezogen auf das Bauvorhaben. Der Umweltbericht liegt dem Bebauungsplan bei.

## 8 Flächenstatistik

Nutzung		
Wohnbaufläche	4.690 m <sup>2</sup>	80 %
Öffentliche Verkehrsfläche	326 m <sup>2</sup>	5 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	878 m <sup>2</sup>	15%
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>5.894 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Ausgleichsfläche (1736/2 der Gmkg. Rohrbach)	1.503 m <sup>2</sup>	



## 9 Literatur

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003: Landesentwicklungsprogramm, München

BAYSTMLU 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

BAYSTMLU (1992 bzw. 2007): Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, (Hrsg.). Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Aichach-Friedberg, Aktualisierte Fassung, München

BAYGLA (Bayerisches Geologisches Landesamt) 1986: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern M 1: 50.000, Blatt Nr. L 7730 Augsburg. München

BAYSTMLU 1997: Teilraumgutachten „Stärkung und Entwicklung des Raumes Augsburg“. München.

BK 1988-2001: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Fortführung der Biotopkartierung Bayern Flachland, Maßstab 1 : 5.000, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 2007: Regionalplan der Region Augsburg (9). Augsburg.

SCHULER/GÖDECKE 2002: Stadt Friedberg, Hydrogeologische Untersuchungen und mathematisches Grundwasserströmungsmodell „Friedberger Au“, Machbarkeitsstudie zur Absenkung hoher Grundwasserstände. Augsburg.

STADT FRIEDBERG 2004: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 12. Änderung  
SEIBERT 1968: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen

