



Beschlussvorlage 2013/226	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u. Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	19.09.2013	öffentlich
Planungs- und Umweltausschuss	15.10.2013	öffentlich

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 92/I für das Gebiet südlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt und westlich der Afrastraße in Friedberg
-Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit-**

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/09.09.2013

Die Stellungnahme des Landratsamts Aichach-Friedberg vom 09.09.2013 wird zur Kenntnis genommen. Die Legende der Planzeichnung wie auch die Präambel des Bebauungsplanes werden entsprechend angepasst.

Untere Immissionsschutzbehörde

Wie in den Unterlagen der Bauleitplänen vermerkt, hat die Stadt Friedberg eine Schalltechnische Untersuchung für das Gebiet veranlasst. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen auf FI-Nr. 2060 der Gemarkung Friedberg sind durch die umgebende Wohnbebauung hinsichtlich Lärmemissionen bereits eingeschränkt. Die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet von 65 / 50 dB(A) gem. TA Lärm oder DIN 18005 können an diesem Standort tatsächlich nicht ausgeschöpft werden.

Die Stadt Friedberg verfolgt nicht die Absicht, die dortige Nutzung einzuschränken. Im Hinblick auf die Schalltechnische Untersuchung, die sowohl die Gewerbenutzung wie auch den nördlich verlaufenden Schienenverkehr mit einbezieht, werden die entsprechenden Empfehlungen und ggf. Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen und die örtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Immissionskonflikte im Bebauungsplan abgewogen und berücksichtigt. Grundsätzlich ist die Stadt Friedberg der Auffassung, dass auch im Norden eine Wohnnutzung im Sinne der DIN 18005 möglich ist. Im Süden der Fläche - der Flächennutzungsplan stellt hier ein Mischgebiet dar, reicht die tatsächliche Wohnnutzung wesentlich näher an den Gewerbestandort, als die Baugrenzen des Bebauungsplanes dies ermöglichen.

Die inzwischen vorliegende Schalltechnische Untersuchung bestätigt diese Einschätzung. Dem Gutachten liegt die derzeitige tatsächliche Nutzung mit einer Kfz-Werkstatt auf dem Gelände zugrunde. Mit dem Heranrücken einer Wohnbebauung von Norden her ist mit keiner weitergehenden Einschränkung des dortigen Betriebes zu rechnen. Künftige Wohngebäude

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



werden einen größeren Abstand zu den gewerblich genutzten Flächen aufweisen als dies zu den direkt südlich der Gewerbehallen bestehenden Wohngebäuden der Fall ist.

Der nördlich verlaufende Schienenverkehr besteht überwiegend aus Personenbeförderung. In den Nachtstunden ist die Beförderung stark eingeschränkt. Nach den derzeitigen Fahrplänen kommt es im gesamten Nachtzeitraum insgesamt zu 9 Fahrbewegungen. Die Strecke liegt zwischen den Haltestellen Hochzoll und dem Bahnhof Friedberg.

Auf Basis der schalltechnischen Untersuchungen werden die entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Diese Maßnahmen gelten entsprechend auch für die temporäre Errichtung von Wohncontainern für Asylsuchende. Die Anlagen sind so zu errichten, dass an der Nord- und Ostseite Treppenanlagen und / oder Laubengänge bzw. Räume für sanitäre Einrichtungen, Küchen, Lagerräume etc. die Wohnräume vom Straßenlärm abschirmen. Schützenswerte Räume wie Aufenthalts- oder Schlafräume sind ausschließlich nach Westen oder Süden zu orientieren.

A-2) Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat/07.08.2013

Die Stellungnahme des Kreisbrandrats vom 07.08.2013 wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 92/I setzt südlich der Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt und westlich der Afrastraße ein allgemeines Wohngebiet im Umfang von 4.690 m² fest. Die Erschließung erfolgt über die unmittelbar angrenzende Afrastraße. Dort befinden sich auch die Hauptversorgungsleitungen. Die Löschwasserversorgung kann im Rahmen der Kapazitäten der bestehenden Versorgungsleitungen für einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet werden. Darüber hinausgehender notwendiger Löschwasserbedarf ist durch die Grundstückseigentümer, z.B. über Löschwasserbrunnen, selbst zu sichern.

Der Bebauungsplan setzt die Art und das Maß der baulichen Nutzung fest. Die vom Kreisbrandrat übermittelten Inhalte wie zweiter Rettungsweg oder die Ausführung von Haustüren bei Mehrfamilienhäusern - sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und können im Bebauungsplan nicht definiert werden.

A-3) Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt/16.08.2013

Die Stellungnahme des Gesundheitsamts vom 16.08.2013 wird zur Kenntnis genommen. Die künftigen Wohnbauflächen werden an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Diese Versorgung ist über die vorhandenen Leitungen innerhalb der Afrastraße sichergestellt.

Der im Gebiet vorhandene hohe Grundwasserstand muss bei der konkreten Gebäudeplanung Berücksichtigung finden. Bei der Errichtung von Keller oder Tiefgaragen ist dieser Aspekt aus Sicht der Daseinsvorsorge von besonderer Bedeutung.

Mit der Entwicklung von Bauflächen ist zudem die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der damit auch einhergehenden Verlagerung von Nährstoffen oder auch Pestiziden ins Grundwasser verbunden.

Insgesamt kann mit der Errichtung von Wohngebäuden nicht von einer quantitativen oder qualitativen Beeinträchtigung des Grundwassers ausgegangen werden.

A-4) Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege/29.08.2013

Die Stellungnahme des Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege vom 29.08.2013 wird zur Kenntnis genommen. Gem. bayernviewer-denkmal sind Bodendenkmäler



im Planungsgebiet selbst nicht bekannt. Weiter westlich werden Hügelgräber aus der Hallstattzeit vermutet.

Im Bebauungsplan wird bereits auf Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG und die entsprechenden Bestimmungen hingewiesen. Diese Aussagen werden um den Art. 7 denkmalpflegerische Erlaubnis ergänzt.

Zusätzlich sollen weitere Planungsschritte mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden.

A-5) IHK/09.09.2013

Die Stellungnahme der IHK vom 09.09.2013 wird zur Kenntnis genommen. Die von der Stadt Friedberg vorgesehene Ausweisung von Wohnbauflächen schließt im Norden des gewerblich genutzten Grundstücks Flur-Nr. 2060 der Gemarkung Friedberg an. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Friedberg eine schalltechnische Untersuchung veranlasst. Diese berücksichtigt u.a. die Lärmemissionen bzw. Kontingente aus der gewerblichen Nutzung. Die Ergebnisse liegen zwischenzeitlich vor. Dem Gutachten liegt die derzeitige tatsächliche Nutzung mit einer Kfz-Werkstatt auf dem Gelände zugrunde. Mit dem Heranrücken einer Wohnbebauung von Norden her ist mit keiner weitergehenden Einschränkung des dortigen Betriebes zu rechnen. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung des Straßenlärms und den Emissionen aus dem Bahnverkehr erforderlich. Immissionsprobleme mit der derzeitigen Gewerbenutzung südlich der neuen Wohnbauflächen treten allerdings nicht auf. Die Baugrenzen im Bebauungsplan stellen hier ausreichend Abstand sicher.

Die für die gewerbliche Nutzung maßgeblichen Begrenzungen sind bereits in den direkt südlich anschließenden Wohngebäuden begründet. Künftige Wohngebäude im Norden liegen dagegen wesentlich weiter entfernt.

A-6) DB Services Immobilien GmbH/14.08.2013

Die Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 14.08.2013 wird zur Kenntnis genommen. Die zwischen Augsburg -Hochzoll und Friedberg auf einem Bahndamm verlaufende Schienentrasse erfährt mit der Entwicklung einer Wohnbaufläche keine Beeinträchtigung. Bahnstromleitungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auf die Stellungnahme der DB Netze vom 03.09.2013, die keine Einwände gegen den Bebauungsplan erhebt, wird verwiesen. Derzeit wird eine Schalltechnischen Untersuchung erarbeitet, welche auch den nördlich des Gebietes bestehenden Schienenverkehr berücksichtigt. Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Emissionen sind nicht von denen der DB Netz AG oder dem Betreiber der Züge zu tragen.

A-7) Eisenbahn-Bundesamt/05.09.2013

Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamts vom 05.09.2013 wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitpläne hat die Stadt Friedberg eine schalltechnische Untersuchung veranlasst. Diese berücksichtigt auch die Lärmemissionen aus dem Bahnverkehr. Die Ergebnisse der Untersuchung fließen in den Bebauungsplan mit ggf. aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ein.



A-8) Deutsche Telekom/21.08.2013

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 21.08.2013 wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt in Abstimmung mit weiteren Sparten. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung wird die Telekom wie andere Versorgungsträger frühzeitig in Kenntnis gesetzt.

Für die Versorgung der Gebäude mit Telefon muss wegen gestalterischer Standards eine Erdverkabelung vorgesehen werden. Diese Festsetzung entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, wonach die Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen festgesetzt werden kann. Auch das Telekommunikationsgesetz geht von einer regelmäßigen unterirdischen Verlegung aus. Eine oberirdische Leitungsführung scheidet aus Gründen des Ortsbildes, der Wohnqualität sowie der damit verbundenen Einschränkungen für die Bebauung und die Bepflanzung – insbesondere im öffentlichen Verkehrsraum – aus.

A-9) Lechwerke AG - LEW Verteilnetz GmbH/09.08.2013

Die Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH vom 09.08.2013 wird zur Kenntnis genommen. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen stehen in keinem Konflikt mit der vorhandenen Leitung der LEW. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Anlagen bleibt weiterhin sichergestellt.

A-10) Stadtwerke Augsburg/10.09.2013

Die Stellungnahme der Stadtwerke Augsburg vom 10.09.2013 wird zur Kenntnis genommen und die Planung entsprechend ergänzt.

A-11) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/05.09.2013

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Donauwörth vom 05.09.2013 wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan weist bereits unter Punkt 4.9 der Hinweise auf die Meldung von schädlichen Bodenverunreinigungen hin.

Das Kanalnetz an der Afrastraße ist für die Aufnahme von anfallendem Schmutzwasser aus dem Bebauungsplangebiet ausgelegt.

Zur Entlastung der Kanalsysteme sieht der Bebauungsplan die Versickerung von Niederschlagswasser über geeignet bewachsene Oberbodenschichten vor. Ergänzend wird auf die NWFreiV sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 verwiesen. Die weiteren noch nicht berücksichtigten Ausführungen des Wasserwirtschaftsamts werden in den Hinweisen aufgenommen.

A-12) Bund Naturschutz/09.08.2013

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 09.08.2013 wird zur Kenntnis genommen. Auch in der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan verweist die Stadt Friedberg darauf, dass der Regionale Grünzug wie ihn der Regionalplan der Region Augsburg ausweist, nicht beeinträchtigt wird. Auf die Beschlussfassung zum Flächennutzungsplan wird verwiesen.

Die Stadt Friedberg erwirbt seit Jahren geeignete Flächen, wertet diese naturschutzfachlich auf und führt diese dem städtischen Ökokonto zu. Die Stadt Friedberg schafft hier eine Vorleistung zu Gunsten von Natur und Landschaft ohne rechtliche Verpflichtung. Dies sollte vom BN grundsätzlich gewürdigt werden.



Der Gesetzgeber hat bewusst einen räumlichen Spielraum für die Kommunen bei der Lage der Ausgleichsflächen geschaffen. Dies ist auch aus fachlicher Sicht sinnvoll, denn nur mit der Konzentration von Ausgleichsflächen können entsprechend zusammenhängende und funktionale Lebensräume geschaffen, erhalten und weiterentwickelt werden. Auf die südliche Friedberger Au, in der die Stadt viele Flächen bereits realisiert hat und eine weitere naturschutzfachliche Verbesserung anstrebt, ist in diesem Zusammenhang zu verweisen. Der geforderte und letztlich kleinflächige Ausgleich am Eingriffsort, kann diese Gesamtgestaltung und -funktion nicht herbeiführen. Insgesamt stehen der Stadt Friedberg derzeit etwa 33 ha Flächen im Stadtgebiet zur Verwendung als Ausgleich zur Verfügung. Dies ist auch der Sinn und Zweck des städtischen Ökokontos.

A-13) Vermessungsamt Aichach/09.08.2013

Die Stellungnahme des Vermessungsamts Aichach vom 09.08.2013 wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 92/1 an der Afrastraße in Friedberg beschränkt sich auf Teilflächen der Flurstücke 2058 und 2059. Die dort beabsichtigte Entwicklung lässt sich zunächst ohne erkennbare Probleme umsetzen. Bei Bedarf wird die Stadt Friedberg sich mit dem Vermessungsamt für weitere Abmarkungen in Verbindung setzen.

A-14) Bay. Bauernverband/06.09.2013

Die Stellungnahme des Bayer. Bauernverbandes vom 06.09.2013 wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan weist bereits auf landwirtschaftliche Immissionen im Gebiet hin. Die vom BBV zusätzlich angeregten Formulierungen können ergänzt werden.

B-1) vom 30.08.2013

Der Bebauungsplan Nr. 92/1 setzt nördlich des Gewerbestandortes FI-Nr. 2060 ein allgemeines Wohngebiet fest. Die parallel erfolgende Flächennutzungsplanänderung definiert das Gebiet künftig als Wohnbaufläche. Auf die Beschlussfassung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Gesamteinstufung des Gebietes - gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen - wird verwiesen.

Zwischen der Gewerbenutzung und den künftigen Baugrenzen verbleibt ein Abstand zwischen 12 und 17 m. Ergänzend bewirkt die Bestandsbebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 2060 der Gemarkung Friedberg auch eine Abschirmung der dort ggf. entstehenden Lärmentwicklungen. Die bisherigen Bauleitpläne verweisen auf eine Schalltechnische Untersuchung des Gebietes, die im weiteren Verfahren Teil des Bebauungsplanes wird. Im Rahmen dieser Begutachtung wird die Stadt Friedberg sicherstellen, dass in den künftigen Wohnbauflächen auch gesunde Wohnverhältnisse eintreten.

Die Ergebnisse liegen zwischenzeitlich vor. Dem Gutachten liegt die derzeitige tatsächliche Nutzung mit einer Kfz-Werkstatt auf dem Gelände zugrunde. Mit dem Heranrücken einer Wohnbebauung von Norden her ist mit keiner weitergehenden Einschränkung des dortigen Betriebes zu rechnen. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung des Straßenlärms und den Emissionen aus dem Bahnverkehr erforderlich. Immissionsprobleme mit der derzeitigen Gewerbenutzung südlich der neuen Wohnbauflächen treten allerdings nicht auf. Die Baugrenzen im Bebauungsplan stellen hier ausreichend Abstand sicher.



Die für die gewerbliche Nutzung maßgeblichen Begrenzungen sind bereits in den direkt südlich anschließenden Wohngebäuden begründet. Künftige Wohngebäude im Norden liegen dagegen wesentlich weiter entfernt.

B-2) vom 04.09.2013

Die Stadt Friedberg schafft mit den Bauleitplänen - Flächennutzungsplan und Bebauungsplan - die rechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen westlich der Afrastraße. Das Gebiet zeichnet sich durch die Nähe zum Stadtkern und zum Bahnhof Friedberg, die beide fußläufig gut erreichbar sind, aus. Auch die Erreichbarkeit zur Straßenbahnhaltestelle mit etwa 1 km Entfernung ist vorteilhaft. Die Stadt Friedberg teilt die Auffassung hinsichtlich schlechter Infrastruktur daher nicht.

Die gesellschaftlichen Diskussionen zur Unterbringung und Betreuung von Asylbewerbern - in Sammelunterkünften oder dezentral in Einzelgebäuden, mit oder ohne Residenzpflicht - kann nur auf politischer Ebene erfolgen. Die Instrumente der kommunalen Bauleitplanung lassen dies nicht zu und sind hierfür auch nicht geeignet.

Die Zuständigkeit der Unterbringung von Flüchtlingen liegt beim Landkreis. Wie dies konkret erfolgt, kann die Stadt Friedberg nicht beeinflussen.

Tatsache ist, dass der Landkreis Aichach-Friedberg sich intensiv um Einzelgebäude wie auch Sammelunterkünfte bemüht hat. Alternativen zu dem jetzigen zeitlich begrenzten Vorhaben einer Sammelunterkunft an der Afrastraße liegen derzeit nicht vor. Gleichwohl müssen die Landkreise für die derzeit wachsende Zahl an Flüchtlingen geeignete Unterbringungsmöglichkeiten für die zugeteilten Menschen nachweisen.

Die bei diesem Sachverhalt immer aufgeworfenen Befürchtungen hinsichtlich Sicherheit und Kriminalität lassen sich zum Einen durch die Erfahrungen der Behörden mit Flüchtlingsunterkünften wie auch der Betreiber der Unterkünfte nicht bestätigen und verallgemeinern, zum Anderen kann diese Thematik im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan weder erfasst, behandelt noch gelöst werden.

B-3) vom 26.08.2013

Die Stadt Friedberg schafft mit den Bauleitplänen - Flächennutzungsplan und Bebauungsplan - die rechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen westlich der Afrastraße. Das Gebiet zeichnet sich durch die Nähe zum Stadtkern und zum Bahnhof Friedberg, die beide fußläufig gut erreichbar sind, aus. Auch die Erreichbarkeit zur Straßenbahnhaltestelle mit etwa 1 km Entfernung ist vorteilhaft.

Die gesellschaftlichen Diskussionen zur Unterbringung und Betreuung von Asylbewerbern - in Sammelunterkünften oder dezentral in Einzelgebäuden, mit oder ohne Residenzpflicht - kann nur auf politischer Ebene erfolgen. Die Instrumente der kommunalen Bauleitplanung lassen dies nicht zu und sind hierfür auch nicht geeignet.

Tatsache ist, dass der Landkreis Aichach-Friedberg sich intensiv um Einzelgebäude wie auch Sammelunterkünfte bemüht hat. Alternativen zu dem jetzigen zeitlich begrenzten Vorhaben einer Sammelunterkunft an der Afrastraße liegen derzeit nicht vor.

B-4) vom 06.09.2013

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen / Tiefgaragen



definiert. Diese Festsetzungen dienen der langfristigen städtebaulichen Ordnung und stellen ausreichend Abstände zwischen künftigen Wohngebäuden her.

Die südliche Baufläche des Bebauungsplanes soll temporär der Errichtung einer Sammelunterkunft für Asylbewerber dienen. Der Landkreis Aichach-Friedberg sieht mangels alternativer Unterkünfte Wohnräume in Container-Bauweise vor. Grundsätzlich können die Wohncontainer auch innerhalb der 60 m langen und 15 m tiefen Baugrenze angeordnet und mehrstöckig gestapelt werden. Um die Aufenthaltsqualitäten innerhalb wie außerhalb der Wohnräume zu verbessern und aus städtebaulicher Sicht eine positivere Anordnung zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan vor, Wohncontainer auch innerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Tiefgaragen zu ermöglichen. Die Stadt Friedberg eröffnet damit dem Landkreis mehr Spielraum, der letztlich den dortigen Bewohnern sowie der Umgebung zugutekommen soll. Es ist richtig, wonach bei einer festgesetzten Baugrenze Gebäude oder Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen (§ 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO). Es ist aber auch richtig, dass im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden können (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO). Diese Möglichkeit der Festsetzung nutzt die Stadt Friedberg. Die vorgebrachten Ausführungen berücksichtigen dies nicht.

Inzwischen liegt die Schalltechnische Untersuchung vor. Aus Immissionsschutzgründen ist langfristig eine Riegelbebauung entlang der Afrastraße vorzusehen. Die Baugrenzen werden daher entsprechend geändert und angepasst. Die bisher als Ausnahme vorgesehene Nutzung der Umgrenzungen für Garagen und Tiefgaragen zur Aufstellung von Wohncontainern kann daher entfallen.

Die Baugrenze und die Umgrenzungen für Garagen / Tiefgaragen im südlichen Teil weisen eine Gesamtfläche von 1.620 m² auf und ermöglichen damit in Lage und Größe eine hohe Flexibilität. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die entsprechenden Stellplätze für PKW nach der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg nachzuweisen.

Für Wohnheime hinsichtlich Sammelunterkünften für Asylbewerber erfolgen in der städtischen Satzung keine exakten Definitionen. Zur Bedarfserfüllung kann daher auf die "Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze" (GaStellV) verwiesen werden. Demnach müssen für Obdachlosenheime oder Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber ein Stellplatz pro 30 Betten, mindestens aber drei Stellplätze nachgewiesen werden. Hierzu -und weit darüber hinaus - steht ausreichend Platz innerhalb des Gebietes zur Verfügung. Die vom Bay. Staatsministerium des Innern erlassene Verordnung beruht auf entsprechenden Erfahrungswerten. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanes liegt für die Stadt Friedberg nicht vor. Eine konkrete Bedarfsprüfung erfolgt ohnehin erst im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens.

Die Wohnraumqualitäten und auch das Umfeld hängen nicht von Wohncontainern ab. Es wurden in Deutschland ganze Studentenwohnheime in Containerbauweise errichtet. Niemand käme auf die Idee, dies als menschenunwürdig zu bezeichnen. Entscheidend ist letztlich die Umsetzung.

Grundsätzlich hat die Stadt Friedberg keinen Einfluss darauf, wie der Landkreis in seiner Zuständigkeit Flüchtlinge unterbringt. Im Bebauungsplan kann dies nicht geregelt werden. Die Stadt Friedberg hat allerdings ihre Planungsinstrumente genutzt, um eine lockere Containerbauweise mit einem ansprechenden Wohnumfeld zu ermöglichen. Sie trägt - wenn auch mit begrenzten Möglichkeiten - dazu bei, die in der Gesellschaft wie auch von der Fam. Ocker kritisierte Unterbringung von Asylbewerbern zu verbessern.



B-5) vom 04.09.2013

B-6) vom 04.09.2013

B-7) vom 04.09.2013

Der Bebauungsplan definiert für das Gebiet ein Wohnbaufläche. Damit und auch durch die Errichtung einer Sammelunterkunft für Asylbewerber kann kein Wertverlust von Grundstücken oder Gebäuden abgeleitet werden.

Allgemein ist eine möglicherweise eintretende Wertminderung von Grundstücken im Umfeld eines Plangebiets nur eine mittelbare Folge der Bauleitplanung und als solche eine zumutbare/hinzunehmende Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums. Die Auswirkungen der Planung auf den Verkehrswert der Grundstücke in der Umgebung sind mithin nicht abwägungsrelevant (BVerwG Beschluss v. 21.1.1992- 4 NB 2.90); abzustellen ist alleine auf die faktische und unmittelbare Beeinträchtigung. Mögliche Wertminderungen kann die Stadt Friedberg mit der Entwicklung von Wohnbauflächen und deren Folgenutzung nicht erkennen und sind auch nicht abwägungsrelevant. Eine faktische und unmittelbare Beeinträchtigung des Grundstücks der Einwender liegt nach obiger Ausführung nicht vor.

Der Stadt Friedberg ist die kritische Haltung von Bürgern gegenüber dem Vorhaben zur Unterbringung von Flüchtlingen bekannt. Dennoch ist es erforderlich, auch in Friedberg als größter Stadt im Landkreis Wohnraum für Asylbewerber bereitzustellen. Die Bemühungen des Landkreis Aichach-Friedberg, innerhalb des Stadtgebietes Friedberg Alternativen zu finden, waren bisher nicht erfolgreich. Alternative Standorte - weder für eine dezentrale Unterbringung noch für eine Sammelunterkunft - liegen derzeit nicht vor. Aufgrund des anhaltenden Flüchtlingszustromes, des Zeitdrucks menschenwürdige Unterkünfte bereitzustellen, kommt die Stadt Friedberg ihrer gesellschaftlichen Verantwortung nach und folgt der Bitte der Regierung von Schwaben und des Landkreises und schafft mit den Bauleitplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben an dem überplanten Standort.

Die bei diesem Sachverhalt immer aufgeworfenen Befürchtungen hinsichtlich Sicherheit und Kriminalität lassen sich durch die Erfahrungen der Behörden und der Einrichtungen selbst nicht als Grundsatz bestätigen und damit verallgemeinern. Auch treten an Sammelunterkünften keine erheblichen Lärmbelastungen auf, welche im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens Berücksichtigung finden könnten. In den Medien werden natürlich die Konfliktstandorte thematisiert und in manchen Fällen vielleicht sogar instrumentalisiert. Dort wo keine Probleme auftreten, liegt kein Medieninteresse zur Berichterstattung vor. Grundsätzlich ist diese Thematik nicht Inhalt eines Bebauungsplanes und kann dort auch nicht geregelt werden.

Die Verpflichtung zur Unterbringung im Stadtgebiet Friedberg kann mit dem leer stehenden Rasthaus bei Dasing nicht erbracht werden. Darüber hinaus ist die Verfügbarkeit nicht bekannt. Die Gemeinde Dasing nutzt dieses Areal erkennbar nicht. Dies gilt analog für die Verfügbarkeit anderer Objekte. Das städtische Grundstück im Bereich der Bahnhofstraße / Münchener Straße ist allein durch die Flächengröße nicht geeignet, um hier die erforderlichen Unterkünfte für 70 Personen errichten zu können.

B-8) vom 08.09.2013

B-9) vom 08.09.2013

B-10) vom 08.09.2013

Der Stadt Friedberg ist die kritische Haltung von Bürgern gegenüber dem Vorhaben zur Unterbringung von Flüchtlingen bekannt. Dennoch ist es erforderlich, auch in Friedberg als größter Stadt im Landkreis Wohnraum für Asylbewerber bereitzustellen.

Die Stadt Friedberg stellt einen Bebauungsplan zur Entwicklung von Wohnbauflächen auf und definiert die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Temporär wird das südliche Bau Feld dem



Landkreis für die Errichtung einer Sammelunterkunft für Asylbewerber zur Verfügung gestellt. Langfristig ist hier eine Wohnbebauung vorgesehen.

Die gesellschaftlichen Diskussionen zur Unterbringung und Betreuung von Asylbewerbern - in Sammelunterkünften oder dezentral in Einzelgebäuden, mit oder ohne Residenzpflicht - kann nur auf politischer Ebene erfolgen. Für eine dezentrale Unterbringung müssen die entsprechenden Gebäude auch zur Verfügung gestellt werden. Die Bemühungen des Landkreis Aichach-Friedberg, innerhalb des Stadtgebietes Friedberg Alternativen zu finden, waren bisher nicht erfolgreich. Alternative Standorte - weder für eine dezentrale Unterbringung noch für eine Sammelunterkunft - stehen für eine Unterbringung nicht zur Verfügung.

Die Instrumente der kommunalen Bauleitplanung lassen keine Regelung der angesprochenen Punkte zu.

Die Zuständigkeit der Unterbringung liegt beim Landkreis. Hierauf hat die Stadt Friedberg keinen direkten Einfluss.

B-11) vom 06.09.2013

Der Bebauungsplan Nr. 92/1 umfasst ausschließlich Teilflächen der Flur-Nrn. 2058 und 2059 der Gemarkung Friedberg und sieht ein allgemeines Wohngebiet vor. Das dem Bebauungsplan beiliegende städtebauliche Gesamtkonzept zeigt auf, wie sich die im Flächennutzungsplan abgebildete Wohnbaufläche langfristig entwickeln kann.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, eine abgestufte Bebauung zum angrenzenden Außenbereich herbeizuführen. An den Erschließungsstraßen sollen dabei Gebäuderiegel mit Geschosswohnungsbau entstehen. Nach Süden und Westen hin öffnet sich die Bebauung. Einzelhäuser und Doppelhaushälften im zentralen Bereich werden von Ein- oder Zweifamilienhäusern in den Randbereichen eingefasst. Den abschließenden Siedlungsrand bilden öffentliche Grünstrukturen.

Nach der inzwischen vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung ist auch eine Riegelbebauung entlang der Afrastraße erforderlich, um Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr in ein künftiges Wohngebiet abzuschirmen. Das Gesamtkonzept wird diesbezüglich angepasst.

Absicht ist es dabei, den Verbrauch von Grund und Boden für Siedlungszwecke zu begrenzen und die verwendeten Flächen hinsichtlich der Siedlungsstruktur und Nachfrage im direkten Umfeld zu Augsburg bestmöglich unter Berücksichtigung des Standortes für Wohnzwecke zu nutzen. Mit den definierten Gebäudehöhen und der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Wohngebiete als Obergrenze vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 wird dies erreicht. Gleichzeitig können die Gebäuderiegel dazu beitragen Emissionen aus dem Schienenverkehr zu verringern.

Der jetzige Bebauungsplan Nr. 92/1 umfasst nur den südöstlichen Teilbereich des Konzeptgebietes mit entsprechenden Gebäuden an der Afrastraße. Für das weitere Gebiet verfügt die Stadt Friedberg noch nicht über die entsprechenden Grundstücke. Das jetzige Teilgebiet eröffnet die kurzfristige Entwicklung von Wohnbauflächen wie auch die temporäre Nutzung als Sammelunterkunft für Asylbewerber. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt. Die Bemühungen des Landkreis Aichach-Friedberg, innerhalb des Stadtgebietes Friedberg Alternativen zu finden, waren bisher nicht erfolgreich. Alternative Standorte - weder für eine dezentrale Unterbringung noch für eine Sammelunterkunft - liegen derzeit nicht vor. Aufgrund des anhaltenden Flüchtlingszustromes, des Zeitdrucks menschenwürdige Unterkünfte bereitzustellen, kommt die Stadt Friedberg ihrer gesellschaftlichen Verantwortung nach und folgt



der Bitte der Regierung von Schwaben und des Landkreises und schafft mit den Bauleitplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben an dem überplanten Standort. Die Zuständigkeiten zur Unterbringung von Flüchtlingen liegt beim Landratsamt Aichach-Friedberg. Die aufgeworfenen Themen müssen grundsätzlich gesellschaftlich und politisch diskutiert und gelöst werden. Die Instrumente der kommunalen Bauleitplanung sind hierzu weder vorgesehen noch geeignet.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Änderungsbeschluss FNP und Aufstellungsbeschluss Beb.PI.	13.06.2013 STR
Entwurfsanerkennung	23.07.2013 PUA
Bekanntmachung Aufstellungs- beschluss u. frühz. Bet. Öffentlichkeit	07.08.2013 Stabo
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	bis 09.09.2013

Während der frühzeitigen Beteiligung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/09.09.2013
2. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat/07.08.20123
3. Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt/16.08.2013
4. Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Dienstst. Thierhaupten/29.08.2013
5. IHK für Schwaben und Augsburg/09.09.203
6. DB Services Immobilien GmbH München/14.08.2013
7. Eisenbahn-Bundesamt München/05.09.2013
8. Deutsche Telekom AG/21.08.2013
9. Lechwerke AG Augsburg/04.09.2013
10. Stadtwerke Augsburg/10.09.2013
11. WWA Donauwörth/05.09.2013
12. Bund Naturschutz, Kreisgruppe AIC-FDB/09.08.2013
13. Vermessungsamt Aichach/09.08.2013
14. Bayer. Bauernverband, Gesch.stelle Schwaben/06.09.2013

15. Amt für Landwirtschaft, Forsten und Ernährung Augsburg/03.09.2013
16. Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt/13.08.2013

Die unter A-15) und A-16) vorliegenden Stellungnahmen erheben keine Einwände und sind der Sitzungsvorlage deshalb nicht beigefügt.

B) Öffentlichkeit:

1. Schreiben Bürger/30.08.2013 [REDACTED]
2. Schreiben Bürger/04.09.2013 [REDACTED])
3. Schreiben Bürger/26.08.2013 ([REDACTED])
4. Schreiben Bürger/06.09.2013 [REDACTED]



- 5. Schreiben Bürger/04.09.2013
- 6. Schreiben Bürger/04.09.2013
- 7. Schreiben Bürger/04.09.2013
- 8. Schreiben Bürger/08.09.2013
- 9. Schreiben Bürger/08.09.2013
- 10. Schreiben Bürger/08.09.2013
- 11. Schreiben Bürger/06.09.2013

