



Beschlussvorlage 2013/234	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u. Denkmalschutz
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	23.10.2013	öffentlich

30. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich südlich der Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt und westlich der Afrastraße in Friedberg zur Umwandlung des dargestellten reduzierten Gewerbegebietes in eine Wohnbaufläche und eine gemischte Baufläche
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit -

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz/13.08.2013

Die Stadt Friedberg ordnet das Gebiet westlich der Afrastraße neu. Im Zuge der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung bisheriger gewerblicher Leerbauflächen in Wohnbauflächen sowie eine bebaute Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche. Eine Einschränkung der vorhandenen Gewerbenutzung soll dabei nicht erfolgen.

An die aktuell stattfindende Gewerbenutzung grenzen nach Süden und Osten hin Wohnnutzungen an. Die für Gewerbegebiet üblichen Immissionsrichtwerte von 65 / 50 dB(A) unterliegen gegenüber der vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung bereits Einschränkungen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg trägt diesem Sachverhalt mit der Darstellung "reduzierter" Gewerbeflächen Rechnung. Das Sachgebiet Immissionsschutz weist auf diesen Aspekt hin.

Die Stadt Friedberg hat eine Schalltechnische Untersuchung für das Gebiet veranlasst, welche sowohl die Gewerbenutzung als auch die Bahnlinie im Norden und die Verkehrsemissionen aus der Afrastraße berücksichtigt. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachters finden sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan Beachtung.

Aktive und /oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind zum Schutz vor Emissionen aus dem Straßen- und Bahnverkehr vorzusehen. Lärmprobleme mit der südlich angrenzenden Gewerbenutzung treten dagegen nicht auf. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird die Erfordernis hinsichtlich lärmindernder Maßnahmen sowohl in Richtung Bahnlinie als auch zur Afrastraße mit Planzeichen dargestellt. Detaillierte Maßnahmen sind in den jeweiligen Bebauungsplänen aufzuzeigen und festzusetzen.

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

Der Flächennutzungsplan definiert die Art der Bodennutzung. Konkret legt die 30. Änderung des FNP eine Rücknahme von gewerblichen Bauflächen zu Gunsten von Wohnbauflächen fest. Der

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



Flächennutzungsplan zeigt dabei die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung auf. Die Wohnbauflächen kommen dabei direkt an der Afrastraße zu liegen, an deren östlicher Seite bereits Wohnbauflächen bestehen. Die entsprechenden Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Afrastraße.

Die vom Kreisbrandrat übermittelten Aspekte des abwehrenden Brandschutzes sind nicht Inhalt einer Flächennutzungsplanung und können auf dieser Planungsebene auch nicht geregelt werden.

Grundsätzlich erfolgt ein Anschluss des künftigen Baugebietes an die öffentliche Wasserversorgung. Die Leitungen sind in unmittelbarer Nähe innerhalb der Afrastraße. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung das Hydrantennetz gem. den entsprechenden Richtlinien errichtet und die die Löschwasserversorgung des Gebietes gewährleistet wird. Auf die Stellungnahme der Stadtwerke Friedberg ist zu verweisen. Auch die Erschließungsstraßen innerhalb der künftigen Baugebiete können für die Feuerwehr verwendet werden.

Die Aspekte des abwehrenden Brandschutzes werden in weiteren Planungsprozessen ggf. mit Abstimmung des Kreisbrandrates erarbeitet.

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

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Umnutzung einer gewerblichen Baufläche für eine künftige Wohnnutzung.

Gegenüber einer Nutzung für Wohnzwecke ist von einer verringerten Gefahr für das Grundwasser auszugehen, als dies bei einer Gewerbenutzung - ggf. mit dem Umgang wassergefährdender Stoffe - der Fall sein kann. Gleichzeitig bleibt innerhalb von Wohnbauflächen die Versiegelung gegenüber gewerblichen Flächen deutlich zurück, was sich auch positiv auf den Grundwasserkörper auswirkt.

Grundsätzlich entstehen auf der Ebene der Flächennutzungspläne allerdings keine unmittelbaren Umweltwirkungen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Gebiet vorhanden.

A-4) Industrie- und Handelskammer für Schwaben/09.09.2013

Die Stadt Friedberg ordnet das Gebiet westlich der Afrastraße neu. Im Zuge der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung bisheriger gewerblicher Leerbauflächen in Wohnbauflächen sowie eine bebaute Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche. Eine Einschränkung der vorhandenen Gewerbenutzung soll dabei nicht erfolgen.

In diesem Zusammenhang hat die Stadt Friedberg eine schalltechnische Untersuchung veranlasst. Diese berücksichtigt die Lärmemissionen bzw. Kontingente aus der gewerblichen Nutzung. Die Ergebnisse der Untersuchung fließen in den Flächennutzungsplan mit ein. Im Hinblick auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg erfolgt im Flächennutzungsplan die Aufnahme der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen um die Wohnbaufläche.

A-5) DB Services Immobilien/14.08.2013

Im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes werden bisherige gewerbliche Bauflächen südlich der Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt in Wohnbauflächen umgewidmet. Die



zwischen Augsburg -Hochzoll und Friedberg auf einem Bahndamm verlaufenden Schienentrasse erfährt mit der Umwidmung keine Beeinträchtigung. Bahnstromleitungen sind im Änderungsbereich und darüber hinaus nicht vorhanden. Auf die Stellungnahme der DB Netze vom 03.09.2013 wird verwiesen. Derzeit wird für die Bauleitpläne eine Schalltechnischen Untersuchung erarbeitet, welche auch den nördlich des Gebietes bestehenden Schienenverkehr berücksichtigt. Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind nicht von den der DB Netz AG oder dem Betreiber der Bahnlinie zu tragen.

A-6) Eisenbahn-Bundesamt/05.09.2013

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 Flächennutzungsplan mit ein. Im Hinblick auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg erfolgt im Flächennutzungsplan die Aufnahme der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen um die Wohnbaufläche.

A-7) Stadtwerke Augsburg 10.09.2013

Die Stellungnahme der Stadtwerke Augsburg vom 10.09.2012 wird zur Kenntnis genommen und die Planung entsprechend ergänzt.

A-8) Bund Naturschutz/09.08.2013

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 09.08.2013 wird zur Kenntnis genommen. Der Regionale Grünzug zwischen Friedberg und Augsburg wird im Rahmen der Regionalplanung definiert. Die rechtsgültige Flächennutzungsplanung der Stadt Friedberg wie auch die 30. Änderungen zeigen den Regionalen Grünzug auf.

Die Umwidmung der bisherigen Gewerbeflächen in eine Wohnbaufläche beeinträchtigt den Regionalen Grünzug nicht. Eine weitere Bebauung und damit Einengung des Regionalen Grünzuges wird mit der 30. Änderung nicht herbeigeführt.

Mit der Änderung in eine Wohnbaufläche ist dagegen eine geringere Verdichtung und damit mehr Freiflächen innerhalb dem - bereits in der Flächennutzungsplanung der Stadt Friedberg für eine gewerbliche Bebauung vorgesehenen - Gebiet auszugehen.

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche in diesem Gebiet wird damit - im Gegensatz einer gewerblichen Bebauung - auch günstigere kleinklimatische Verhältnisse bewirken.

A-9) Lechwerke AG/04.09.2013

Die Stellungnahme der Lechwerke AG vom 04.09.2013 wird zur Kenntnis genommen.

A-10) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/05.09.2013

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 04.09.2013 wird zur Kenntnis genommen. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Umnutzung einer gewerblichen Baufläche für eine künftige Wohnnutzung.



Gegenüber einer Nutzung für Wohnzwecke ist von einer verringerten Gefahr für das Grundwasser auszugehen, als dies bei einer Gewerbenutzung - ggf. mit dem Umgang wassergefährdender Stoffe - der Fall sein kann. Gleichzeitig bleibt innerhalb von Wohnbauflächen die Versiegelung gegenüber gewerblichen Flächen deutlich zurück, was sich auch positiv auf den Grundwasserkörper auswirkt.

Grundsätzlich entstehen auf der Ebene der Flächennutzungspläne allerdings keine unmittelbaren Umweltwirkungen.

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

A-11) Bayer. Bauernverband/06.09.2013

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 06.09.2013 wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich auf einen Hinweis im Bebauungsplan und wird dort berücksichtigt. Für die Flächennutzungsplanung bestehen keine Auswirkungen oder Änderungen.

B-1) Schreiben Bürger /30.08.2013

Die Stellungnahme [REDACTED] wird zur Kenntnis genommen. Die jetzt für eine Umwidmung vorgesehenen Flächen an der Afrastraße südlich der Bahnlinie sind bereits seit Jahrzehnten als reduzierte gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Allerdings konnte der Gesamtbereich bisher keiner der Gebietskategorie entsprechenden Bebauung zugeführt werden. Die Nutzung der Fläche scheiterte insbesondere an Immissionsproblemen. Diese Problematik ist durch die angrenzende Wohnbebauung östlich der Afrastraße weiterhin aktuell. Die Darstellung als „reduzierte gewerbliche Bauflächen“ macht deutlich, dass nicht alle in einem Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen gewerblichen Nutzungen dort möglich sind. Vielmehr dürften dort nur Betriebe zugelassen werden, deren Emissionen das dem Wohnen vorherrschenden Umfeld gerecht werden, als solche die das Wohnen nicht wesentlich stören. Derartige Gewerbebetriebe sind aber bereits in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO allgemein zulässig. Im Sinne der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und der TA Lärm gelten im Mischgebieten Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts. Maßgebliches Kriterium hierfür sind die südlich angrenzenden vorhandenen Wohngebäude. Auf dieser Basis werden auch die gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück Flur-Nr. 2060 der Gemarkung Friedberg betrieben. Insofern geht mit der veränderten Darstellung des Grundstücks im Flächennutzungsplan keine Verschlechterung einher. Für die bestehenden wie auch die früheren Betriebe waren stets die vorhandene Gemengelage und das schutzbedürftige Wohnen zu berücksichtigen. Die bestehenden Nutzungen können im Rahmen dieser Richtwerte auf dem Grundstück Flur-Nr. 2060 auch weiterhin betrieben werden.

Die Ausweisung einer gemischten Baufläche bedingt letztlich auch im Bebauungsplan die Sicherstellung einer "gemischten" Nutzung. Städtebauliches Ziel für die Flächen im Norden ist aber Wohnen. Der Standort ist nach Auffassung der Stadt Friedberg nicht für Geschäfts- oder Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe oder den weiteren für ein Mischgebiet vorgesehenen Nutzungen geeignet. Für die Stadt Friedberg kommt daher die Ausdehnung des Mischgebietes bis zur Bahnlinie nicht in Betracht. Mit diesem Lösungsvorschlag verbliebe zudem das Grundstück Flur-Nr. 2060 als Gewerbeinsel innerhalb gemischter Bauflächen übrig. Dies stellt keinen geordneten städtebaulichen Ansatz dar.



Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die bauliche Situation an der Afrastraße bestmöglich geordnet und ergänzt. Die reale Situation an der Afrastraße - südlich wie östlich und nordöstlich des Grundstückes Flur-Nr. 2060 - wird von Wohnen geprägt. Südlich des genannten Grundstückes bildet der Flächennutzungsplan zwar gemischte Bauflächen ab, tatsächlich herrscht allerdings überwiegend Wohnnutzung vor. Eine typisch gewerbliche Nutzung im Sinne der BauNVO liegt an der Afrastraße südlich der Bahnlinie nicht vor. Entscheidend für die Beurteilung sind dabei nicht die Darstellungen im Flächennutzungsplan, sondern die tatsächlich stattfindende Nutzung. Diese zeigt - wie bereits beschrieben - überwiegend Wohnnutzung auf. Zusammen mit dem Gewerbe auf Flur-Nr. 2060 liegt letztlich eine gemischte bauliche Nutzung vor. Diese tatsächliche Nutzung wird in den Flächennutzungsplan im Rahmen der 30. Änderung übernommen.

Die Rücknahme der gewerblichen Baufläche ist nach obiger Darstellung städtebaulich im Sinne des § 1 BauGB begründet. Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In diesem Zusammenhang ordnet die Stadt Friedberg das Gebiet neu und sieht die gewerbliche Nutzung auf Flur-Nr. 2060 als Teil der gemischten Baufläche. Das Grundstück Flur-Nr. 2060 kann als Teil der gemischten Baufläche weiterhin gewerblich genutzt werden. Einschränkungen liegen durch die benachbarte Wohnnutzung bereits vor und werden wie aufgezeigt nicht verschlechtert. Dies wird durch den rechtsgültigen Flächennutzungsplan und der dort dargestellten reduzierten gewerblichen Baufläche schon zum Ausdruck gebracht.

In den Bauleitplanungen wird darauf hingewiesen, dass eine Schalltechnische Untersuchung des Gebietes erfolgt und im weiteren Verfahren selbstverständlich auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird. Die Ergebnisse liegen zwischenzeitlich vor. 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.

An der Darstellung im Flächennutzungsplan wird daher festgehalten.

B-2) Schreiben Bürger/30.08.2013

Die Stellungnahme [REDACTED] wird zur Kenntnis genommen. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht grundsätzlich keine Neuausweisung von Bauflächen vor. Vielmehr werden bisher für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen künftig für Zwecke des Wohnungsbaues umgewidmet.

Durch die Feuerwehr wurde im Juni 2013 aufgrund der damaligen Niederschläge und dem damit verbundenen Anstieg des Grundwassers Warnung für das Gebiet an der Afrastraße veranlasst. Die Bevölkerung sollte vorbeugend auf das ansteigende Grundwasser hingewiesen werden. Nach Informationen der Stadt Friedberg ist es aber zu keinen Schadensauswirkungen gekommen. Hochwasser in Form von Überschwemmungen lagen nicht vor.

Die Stadt Friedberg hat seit dem Pfingsthochwasser 1999 Maßnahmen ergriffen. Das von Süden aus der Paar kommende Wasser wird über die in der südlichen Friedberger Au vorhandenen Gräben über den Afrasee I und die neu gestaltete Flutmulde nach Norden in die Friedberger Ach abgeleitet.

Eine künftige bauliche Entwicklung des Gebietes wird den Sachverhalt möglicher Hochwässer oder auch Anstiege des Grundwassers mit der Höhe der Erschließungsstraßen wie auch der



Erdgeschoss-Höhen der Gebäude berücksichtigen müssen. Dem vorbeugenden Hochwasserschutz ist Rechnung zu tragen.

Das überplante Gebiet liegt dabei weder im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch wird es als wassersensibel eingestuft. Die Topografie gibt diese Einschätzung auch wider. So liegen die Gebiete zwischen Achgraben und Friedberger Ach (wassersensibler Bereich) niedriger als das Gebiet westlich der Afrastraße.

B-3) Schreiben Bürger /04.09.2013 [REDACTED]

Die Stellungnahme [REDACTED] wird zur Kenntnis genommen. In einem Flächennutzungsplan stellen die Kommunen die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar. Im vorliegenden Fall widmet die Stadt Friedberg bisherige Gewerbeflächen an der Afrastraße in Wohnbauflächen um. Ziel der Stadt Friedberg ist demnach, das Gebiet für eine Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen. In einem ersten Schritt werden auf der Ebene des Bebauungsplanes die städtischen Flächen Flur-Nrn. 2058 und 2059 konkret entwickelt. Hierzu wird die Stadt Friedberg bauleitplanerisch tätig. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan definiert die Stadt Friedberg die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die zulässigen Nutzungen in solchen Gebieten regelt § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es ist zutreffend, dass der Landkreis Aichach-Friedberg an diesem Standort Flächen pachten und dort eine Sammelunterkunft für 70 Asylbewerber errichten will. Wohnheime jeglicher Art sind baurechtlich Anlagen für soziale Zwecke und grundsätzlich vom § 4 BauNVO abgedeckt. Der Stadt Friedberg ist die kritische Haltung von Bürgern gegenüber dem Vorhaben der Regierung von Schwaben und des Landkreises Aichach-Friedberg durchaus bekannt. Dennoch ist es erforderlich, auch in Friedberg als größter Stadt im Landkreis Wohnraum für Asylbewerber bereitzustellen. Die Bemühungen des Landkreises 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 mit den Bauleitplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Die bei diesem Sachverhalt immer aufgeworfenen Befürchtungen hinsichtlich Sicherheit und Kriminalität lassen sich zum Einen durch die Erfahrungen der Behörden und der Einrichtungen selbst nicht bestätigen und damit verallgemeinern, zum Anderen kann diese Thematik im Flächennutzungsplan bzw. im Bebauungsplan weder erfasst, behandelt noch gelöst werden.

Die Zuständigkeit der Unterbringung liegt beim Landkreis. Hierauf hat die Stadt Friedberg keinen direkten Einfluss. Grundsätzlich kann über das Für und Wider von Container-Siedlungen diskutiert werden. Aufgrund der regelmäßig schwankenden Flüchtlingszahlen werden temporäre Einrichtungen oft als wirtschaftlicher erachtet. Inwieweit sich Container-Siedlungen in eine gewachsene Siedlungsstruktur einfügen, hängt letztlich von der Ausgestaltung der Anlage ab. Der von der Stadt Friedberg vorgesehene Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für ein qualitativ hochwertiges Wohnen, auch für Asylsuchende.

B-4) Schreiben Bürger /01.09.2013 [REDACTED]



Die Stellungnahme [REDACTED] vom 01.09.2013 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Friedberg ordnet das Gebiet südlich der Bahnlinie und westlich der Afrastraße neu. Vorgesehen ist hier anstatt einer gewerblichen Nutzung die Entwicklung von Wohnbauflächen. Der Flächennutzungsplan sieht hierfür insgesamt 2,8 ha künftiges Wohnbauland vor. Wie sich die Stadt Friedberg die Gesamtentwicklung vorstellen kann, ist in den Unterlagen der Bauleitpläne aufgezeigt.

In einem ersten Schritt erfolgt hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92/I. Inhalt ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Das Gebiet beschränkt sich zunächst auf die städtischen Flächen in einem Umfang von knapp 0,5 ha Baufläche.

Der Landkreis Aichach-Friedberg hat die Absicht, einen Teil dieser künftigen Wohnbauflächen zu pachten und dort für einen begrenzten Zeitraum Unterkünfte für Asylbewerber zu errichten.

Der Landkreis hat sich intensiv bemüht, Gebäude für die Unterbringung von Flüchtlingen anzumieten. Innerhalb des Stadtgebietes Friedberg konnten aber keine alternativen Unterbringungsmöglichkeiten aufgetan werden. Im Gegensatz zu den in der Stellungnahme suggerierten geeigneten "leer stehenden Gebäuden" liegen tatsächlich weder geeignete und verfügbare dezentrale Formen einer Unterbringung noch zweckdienliche Sammelunterkünfte vor. Aufgrund des anhaltenden Flüchtlingszustromes, des Zeitdrucks auch 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.

Die Konzeption des Bebauungsplanes ist auf die Errichtung von Wohngebäuden ausgerichtet. Städtebauliches Ziel ist dabei, Gebäude mit Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Die Baugrenzen im Bebauungsplan zeigen diese beabsichtigte Entwicklung auf. Daraus ergeben sich auch die vorgeschlagenen Grundstücksabgrenzungen und Flächengrößen. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, Wohncontainer für den Pachtzeitraum zwischen Stadt und Landkreis errichten zu können. Dies ermöglicht eine flexiblere, aus städtebaulicher Sicht und für Wohnzwecke günstigere Anordnung als dies in ersten Vorstellungen zur Anordnung von Wohncontainern der Fall ist. Nach Süden setzt der Bebauungsplan Grünflächen fest. Diese führen eine räumliche und optische Trennung zwischen der dort stattfindenden gewerblichen Nutzung und der vorgesehenen Wohnnutzung herbei und ist aus städtebaulichen Gründen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsformen geboten.

Die Stadt Friedberg sieht das Gebiet im Gesamten als besonders für eine Wohnnutzung geeignet an. Zur Straßenbahnhaltestelle Friedberg West beträgt die Entfernung etwa einen Kilometer. Auch liegt das Gebiet zum Bahnhof Friedberg und zum Stadtkern günstig.

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

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



Die Stellungnahme [REDACTED] vom 06.09.2013 wird zur Kenntnis genommen. Die grundsätzliche Zustimmung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt die Stadt Friedberg zur Kenntnis.

Im Rahmen der 30. Änderung erfolgen keine neuen Ausweisungen von Bauflächen. Vielmehr werden bisherige Gewerbeflächen in Wohnbauflächen umgewidmet. Der westliche Randbereich des Grundstücks Flur-Nr. 2051/6 verbleibt wie die südlich folgenden Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 2053, 2054, 2054/2, 2058 und 2059 wie in der rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche. Diese Grünfläche am westlichen Rand ist als Teil der Wohnbauflächen anzusehen und bei einer künftigen Entwicklung auch als Ortsrand auszubilden. Bei einer Aufplanung des Gebiets mittels Bebauungsplan wird also das vollständige Grundstück Flur-Nr. 2051/6 enthalten sein.

Die westliche Abgrenzung folgt der Baufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und ist nicht willkürlich definiert.

Die 30. Flächennutzungsplanänderung ordnet die Bauflächen westlich der Afrastraße neu. Die Neuordnung beschränkt sich dabei auf die Gebiete nördlich der Mischgebietsfläche. Nach § 50 des BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gewerbeflächen sieht die 30. Änderung westlich der Afrastraße künftig nicht mehr vor. Das jetzt gewerblich genutzte Areal wird in ein Mischgebiet überführt. Der bisherige Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg hat mit der Einstufung als reduzierte Gewerbefläche bereits auf Immissionskonflikte mit der benachbarten Nutzung aufmerksam gemacht. Die Entwicklung von Wohnbauflächen nördlich davon, reduziert künftige Emissionskontingente dieser Flächen, bzw. es müssen mit aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnbedingungen nördlich davon sichergestellt werden. Die Stadt hat eine Schalltechnische Untersuchung hierzu veranlasst und wird die Ergebnisse in die Bauleitpläne einfließen lassen.

Mit der Zuordnung gewerblich genutzter Flächen zum bestehenden Mischgebiet wird dort die bestehende Nutzung gestärkt. Es ist zutreffend, dass insgesamt betrachtet dort eine Wohnnutzung dominiert. Die gewerbliche Nutzung nördlich, die Umspannstation südlich davon sowie auch die THW-Halle im Osten der Afrastraße begründen aber eine gemischte Nutzung des Gebietes. Eine ergänzende Umwidmung des Mischgebietes im südlichen Teil der Afrastraße in Wohnbauflächen würde eine unverhältnismäßige Einschränkung der gewerblich genutzten Grundstücke bewirken. Zudem emittiert auch die Umspannstation Emissionen, die in einem Konflikt mit einer benachbarten Wohnnutzung stehen. Genaue Untersuchungen hierzu liegender Stadt Friedberg nicht vor. Allerdings zeigt sich in gleichgelagerten Konstellationen immer ein Konfliktpotential zwischen Transformatoren einer Umspannstation und einer Wohnfunktion.

Die Rücknahme der Gewerbefläche ist nach obiger Darstellung städtebaulich im Sinne des § 1 BauGB begründet. Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In diesem Zusammenhang ordnet die Stadt Friedberg das Gebiet und sieht die gewerbliche Nutzung auf Flur-Nr. 2060 als Teil der nach Süden folgenden gemischten Baufläche.

Die künftige Gebietseinstufung reduziert nach Auffassung der Stadt das Konfliktpotential der unterschiedlichen Nutzungen und ist aus städtebaulichen Gründen die geeignetste Lösung. Alternativ wäre es denkbar, die jetzt im Bebauungsplan Nr. 92/I definierte Fläche als Mischgebiet zu entwickeln und die gewerbliche Nutzung auf Flur-Nr. 2060 dieser gemischten Nutzung anzugliedern und in den Bebauungsplan Nr. 92/I aufzunehmen. Dieses Vorgehen und



die Umwidmung des jetzigen Mischgebiets in ein allgemeines Wohngebiet ändert aber nichts an möglichen Immissionskonflikten mit der Umspannstation und ist daher aus Sicht der Stadt Friedberg keine wirkliche Lösung.

B-6) Schreiben Bürger/06.09.13 [REDACTED]

Die Stellungnahme [REDACTED] vom 06.09.2013 wird zur Kenntnis genommen. 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 hier kritisierte Unterbringung von Asylbewerbern zu verbessern.

B-7) Schreiben Bürger [REDACTED]

Die Stellungnahme [REDACTED] wird zur Kenntnis genommen. Im ersten Schritt ist die Stadt Friedberg dabei den Flächennutzungs- und Landschaftsplan zu ändern und anstatt der bisherigen Darstellung von reduzierten gewerblichen Bauflächen Wohnbauflächen darzustellen. Dies bildet die Basis für eine weitere Entwicklung des Bereichs. Bevor nach Abschluss des Änderungsverfahrens die weitere verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans eingeleitet werden kann, sind allerdings noch privatrechtliche Vereinbarungen mit den diversen im Planungsbereich befindlichen Grundstückseigentümern abzuschließen. Das Finanzreferat wird diesbezügliche Gespräche aufnehmen. Erst nach Abschluss entsprechender Vereinbarungen mit sämtlichen Eigentümern kann eine Bebauungsplanung eingeleitet werden.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Änderungsbeschluss	13.06.2013 STR
Entwurfsanerkennung	11.07.2013 STR
Bekanntmachung Änderungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der 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 und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz/13.08.2013
2. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat/27.08.2013
3. Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt/16.08.2013
4. Industrie- und Handelskammer für Schwaben/09.09.2013
5. DB Services Immobilien GmbH/14.08.2013
6. Eisenbahn-Bundesamt/05.09.2013
7. Stadtwerke Augsburg/10.09.2013
8. Bund Naturschutz/04.09.2013
9. Lechwerke AG/04.09.2013
10. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/05.09.2013
11. Bayer. Bauernverband/06.09.2013

12. Stadt Augsburg, Stadtplanungsamt/13.08.2013
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/03.09.2013

Die unter A-12) und A-13) genannten Behörden haben keine Einwendungen vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind deshalb der Sitzungsvorlage nicht beigefügt.

B. Öffentlichkeit:

1. Schreiben Bürger/30.08.2013
2. Schreiben Bürger/30.08.2013
3. Schreiben Bürger/04.09.2013
4. Schreiben Bürger/01.09.2013
5. Schreiben Bürger/06.09.2013
6. Schreiben Bürger/06.09.2013
7. Schreiben Bürger

