



Beschlussvorlage 2013/339	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u. Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	23.01.2014	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
- Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung -

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/12.12.2013

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 12.12.2013 wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass keine Einwendungen vorgebracht werden.

A-2) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten/20.11.2013

Die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten vom 20.11.2013 wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird bereits auf Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG und die entsprechenden Bestimmungen sowie auf die Erfordernis zur Einholung einer denkmalpflegerische Erlaubnis nach Art. 7 DSchG hingewiesen.

Die vom Landesamt übermittelten Inhalte zum Vollzug des DSchG zur Erteilung einer denkmalpflegerischen Erlaubnis unter Beachtung bestimmter fachlicher Anforderungen werden zur Kenntnis genommen.

B-1) Schreiben Bürger/12.12.2013

Die Stellungnahme des Herrn Gustav Hartmann vom 12.12.2013 wird zur Kenntnis genommen. Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Gewerbeflächen an der Afrastraße umgewidmet. Das nördliche und noch unbebaute Areal soll künftig für die Entwicklung von Wohnbauflächen dienen, der Flächenumfang der ehem. Fa. Gärtner wird dagegen der südlich folgenden gemischten Bebauung zugeordnet.

Im Rahmen der Bauleitplanungen hat die Stadt Friedberg eine schalltechnische Untersuchung veranlasst. Dabei wurden insbesondere der Verkehrslärm aber auch die Emissionen aus dem bestehenden Gewerbebetrieb bewertet. Als Ergebnis dieses Fachgutachtens sind bei der Errichtung von künftigen Wohngebäuden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu ergreifen. Lärmkonflikte mit der derzeitigen Gewerbenutzung auf der vorhandenen Gewerbe- und künftigen Mischgebietsfläche treten dagegen nicht auf. Mit den künftigen Gebäuden wird allerdings auch ein größerer Abstand zur Gewerbenutzung gewahrt, als dies südlich des Areals

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



der Fall ist. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt bei der Beurteilung des Gewerbelärmes auch die Wohngebäude auf den Flurstücken 2139 und 2140. Hier finden die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes Anwendung. Die Berechnungen ergeben dabei tagsüber Überschreitungen um 1,6 bzw. 0,6 dB(A), nachts werden die Richtwerte deutlich unterschritten. Mit einer anderweitigen Einstufung des Gebietes als Wohnbaufläche wäre die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Flurstück 2139 wohl nicht möglich gewesen. Eine künftige Nutzungsänderung innerhalb der gewerblich genutzten Gebäude und Freiflächen auf dem Gelände der ehem. Fa. Gärtner muss sich an der Umgebung orientieren. Dies bedeutet für eine gewerbliche Nutzung die Berücksichtigung der nördlich künftig entstehenden wie der südlich vorhandenen Wohnnutzung. Eine für die bestehende Wohnnutzung nachteilige Entwicklung kann durch die Flächennutzungsplanung nicht abgeleitet werden. Vielmehr werden die Konfliktpotentiale verringert.

Wie bereits in der Beschlussfassung aus der frühzeitigen Beteiligung dargelegt, ist die Rücknahme der Gewerbefläche 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 FI-Nr. 2060 als Teil der nach Süden folgenden gemischten Baufläche. Eine Umwidmung des vorhandenen Mischgebietes in eine Wohnbaufläche würde dagegen Konflikte zwischen den tatsächlichen Nutzungen eher befördern. Die künftige Gebietseinstufung reduziert dagegen das Konfliktpotential und ist aus städtebaulichen Gründen die geeignetste Lösung.

Die weiteren Ausführungen beziehen sich auf den Bebauungsplan und werden dort behandelt.



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
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	23.10.2013 STR
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	23.10.2013 STR
Öffentliche Auslegung	14.11. – 16.12.2013

Während der öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/12.12.2013
2. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienstst. Thierhaupten/20.11.2013
3. Eisenbahn-Bundesamt, Außenst. München/22.11.2013
4. Industrie- und Handelskammer Schwaben/03.12.2013
5. Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt/04.12.2013
6. LEW Verteilnetz GmbH Günzburg/12.12.2013
7. DB Energie GmbH/13.12.2013
8. Stadtwerke Augsburg/16.12.2013
9. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/16.12.2013

Die unter A-3) bis A-9) genannten Behörden haben keine Einwendungen vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind deshalb der Sitzungsvorlage nicht beigelegt.

B) Öffentlichkeit:

1. Schreiben Bürger/12.12.2013 [REDACTED]

