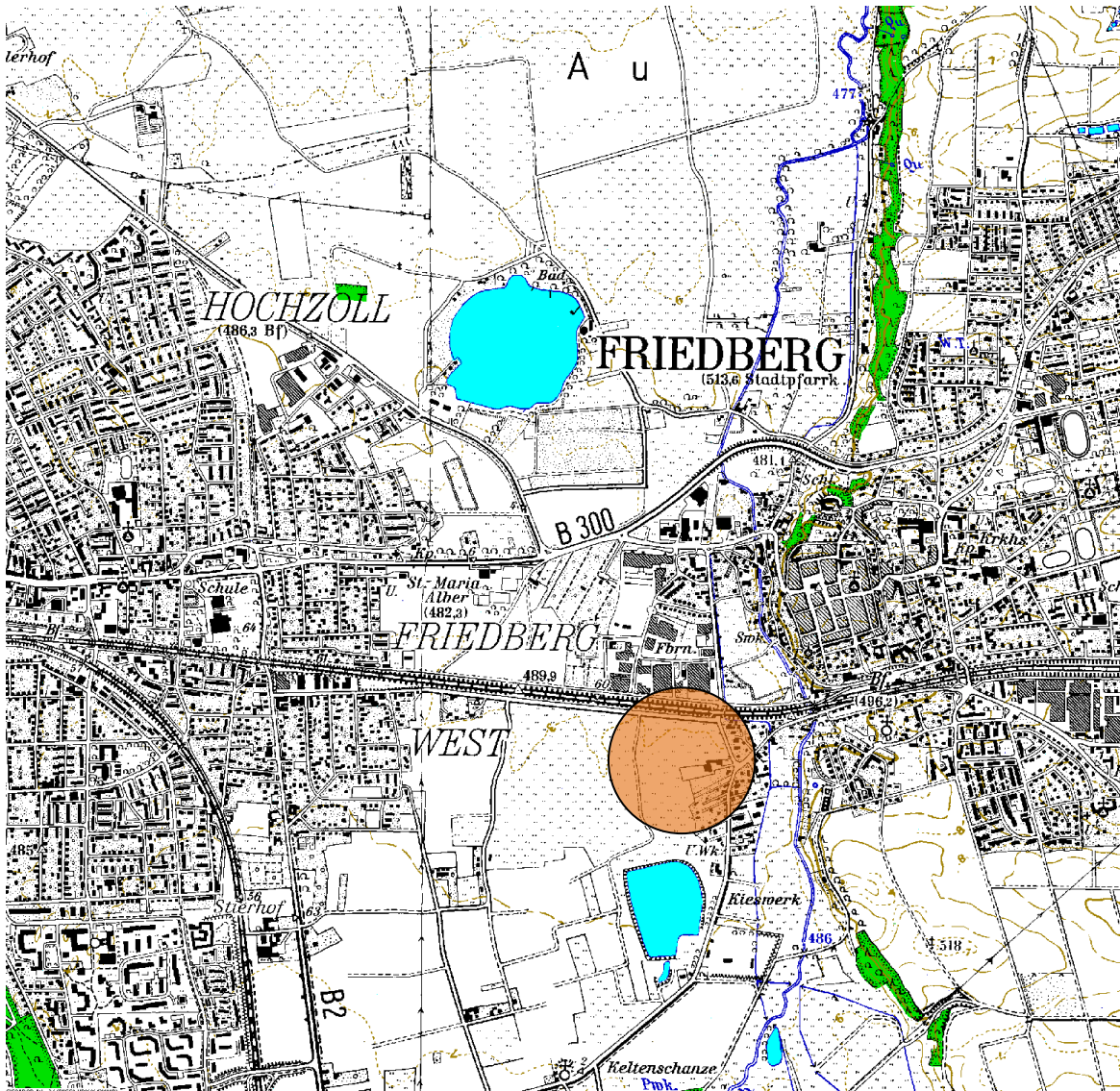


30. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPANS

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



Übersicht maßstabslos

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 06.06.2013

FASSUNG VOM 23.10.2013

ENTWURFSVERFASSER:

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

BAUREFERAT STADT FRIEDBERG
MARIENPLATZ 7
86316 FRIEDBERG
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Die Veranlassung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Friedberg liegt darin, innerhalb der Kernstadt weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Leerbauflächen westlich der Afrastraße und südlich der Bahnlinie waren bisher für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung östlich der Afrastraße ließen sich Gewerbeansiedlungen bisher nicht realisieren. Die Niederlassung eines Baumarktes im Gebiet konnte aufgrund der dadurch bedingten Immissionsprobleme nicht verwirklicht werden. Die bisherige Gebietskategorie reduziertes Gewerbe westlich der Afrastraße ist daher aus städtebaulichen Überlegungen heraus grundsätzlich in Frage zu stellen.

Die inzwischen durch die neuen Verkehrsführungen zwischen Friedberg und Augsburg und durch die neue Anschlussstelle Friedberg an der BAB 8 vorgesehen 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. Gleichzeitig kommt die Stadt Friedberg dem Wunsch der Regierung von Schwaben und des Landkreises Aichach-Friedberg entgegen, dringend einen geeigneten Standort für eine Gemeinschaftsunterkunft für ca. 70 Asylbewerber zur Verfügung zu stellen.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 29.07.2004 ist der Bereich der 30. Änderung als emissionsreduzierte Gewerbefläche dargestellt und in geringem Umfang am südlich anschließenden Mischgebiet auch bereits bebaut.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ändert die Stadt Friedberg den rechtsgültigen Flächennutzungsplan und schafft somit die rechtliche Voraussetzung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der überplante Bereich befindet sich südlich der Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt und westlich der Afrastraße. Die Flächennutzungsplanänderungen umfasst die Flurstücke 2051, 2051/4, 2051/5, 2051/6 TF, 2053 TF, 2054 TF, 2054/2 TF, 2058 TF, 2059 TF und 2060 der Gemarkung Friedberg. Diese Flächen summieren sich auf ca. 3,05 ha.

3. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. Der Umweltbericht liegt als Anlage der 30. Änderung des Flächennutzungsplans bei.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern formuliert u. a. folgende Ziele:

B VI Siedlungsstruktur

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.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig vorhandene Potentiale in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

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

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden.

Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

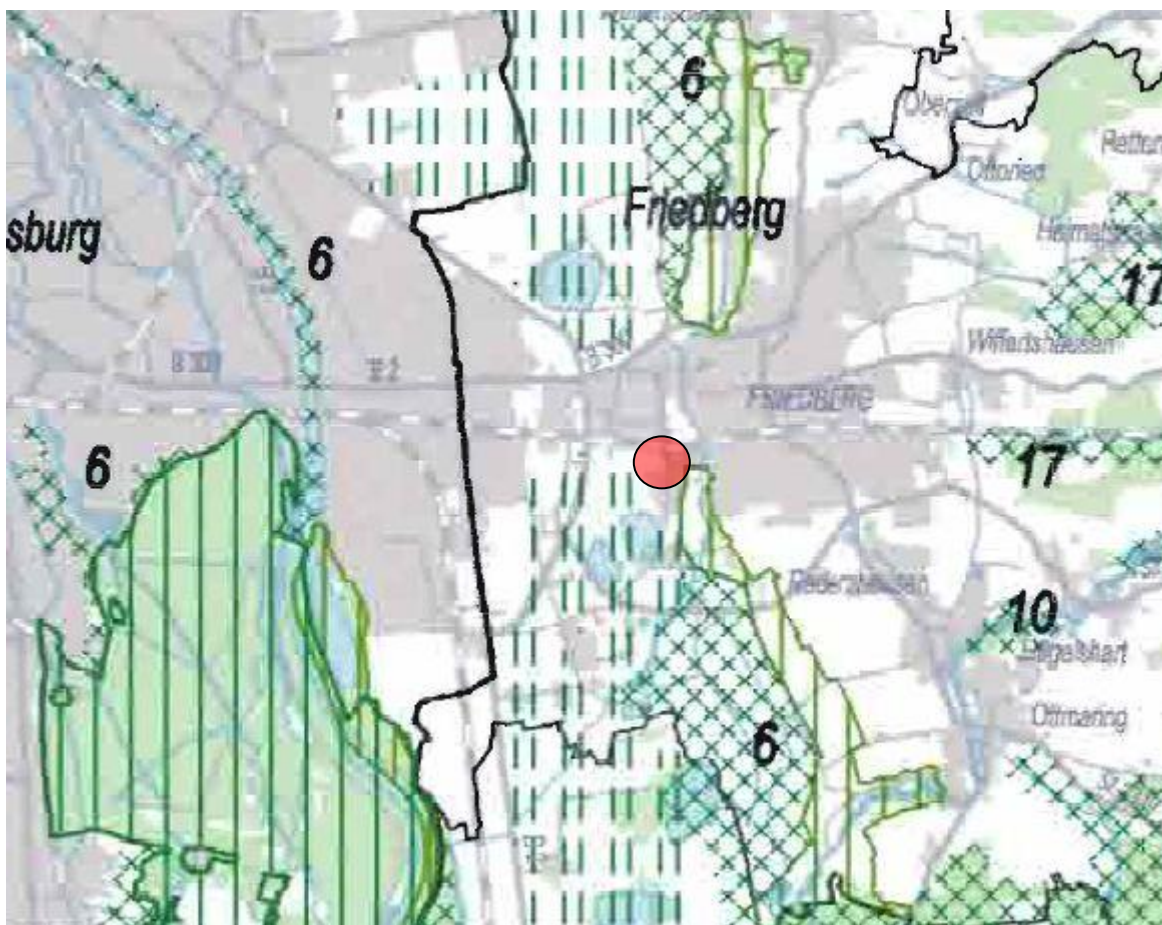
Regionalplan der Region Augsburg

Fachliche Ziele zum 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.

Regionale Grünzüge

Die regionalen Grünzüge auf den Hochterrassen südlich und nördlich von Augsburg und im Bereich der Friedberger Au sollen erhalten und entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Regionalplan (Karte 3 Natur und Landschaft)

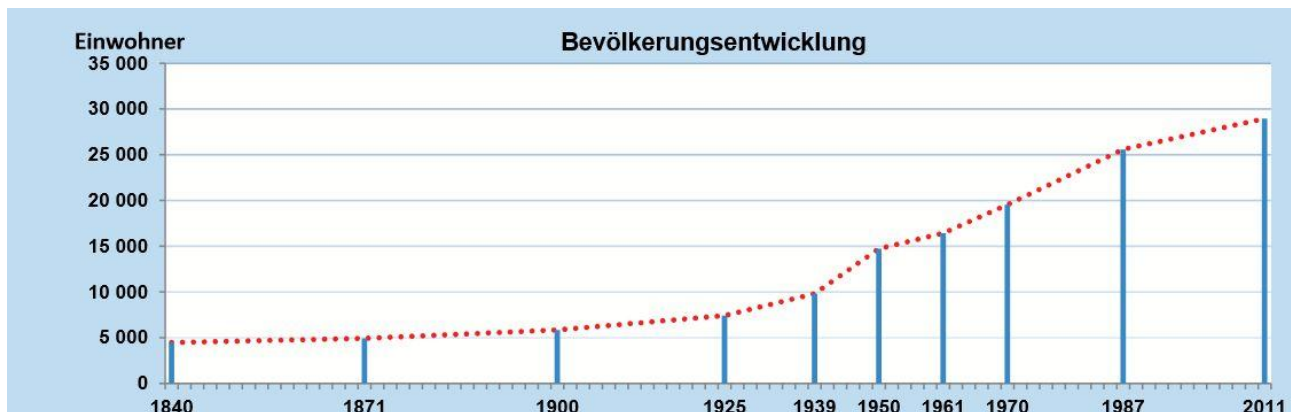
5. LANDSCHAFTSPLANUNG STADT FRIEDBERG

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sieht für das Gebiet derzeit die Nutzung als emissionsreduzierte Gewerbefläche vor. An deren westlichen Randbereich sollen Grünflächen einen wirksamen Siedlungsrand und den Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ermöglichen. Weitergehende Aussagen werden durch den Landschaftsplan nicht getroffen.

6. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG / BEDARF AN BAUFLÄCHEN

Nach Angaben des Bay. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (Statistik kommunal 2012) ergab sich nachfolgende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Friedberg. Insgesamt ist die Einwohnerzahl im Stadtgebiet die letzten 10 Jahre zwar abnehmend, allerdings besteht tatsächlich ein hoher Bedarf an Bauflächen. Die von der Stadt Friedberg in den letzten Jahren entwickelten Bauflächen fanden eine hohe Nachfrage und sind überwiegend bereits veräußert.

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohner	29.338	29.420	29.386	29.355	29.189	29.171	29.119	29.054	28.947	28.950



Einwohnerentwicklung im Friedberg (Statistik kommunal 2012)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg sind große Gebiete für eine Wohnbauentwicklung in der Kernstadt wie auch in den Stadtteilen ausgewiesen. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit, Immissionskonflikten oder auch die Berücksichtigung von Oberflächenwasser kann die Stadt Friedberg nicht oder nur mit immensen Aufwand planerisch tätig werden. Für den kurzfristigen Bedarf sind deshalb neue Wohnbauflächen erforderlich. Durch die Inanspruchnahme teils städtischer Flächen lassen sich Bauflächen in kurzer Zeit an der Afrastraße in Friedberg entwickeln.

7. GEPLANTE ÄNDERUNG

Die rechtsgültige Fassung des Flächennutzungsplans stellt den Änderungsbereich als Gewerbeflächen mit reduzierten Emissionen dar. Nach Süden folgen gemischte Bauflächen. Östlich der Afrastraße liegen Wohnbauflächen.

In der 30. Änderung werden die seit 1989 vorhandenen gewerblichen Bauflächen auf den Flurstücken 2051, 2051/4, 2051/5, 2051/6 TF, 2053 TF, 2254 TF, 2054/2 TF, 2058 TF und 2059 TF der Gemarkung Friedberg in eine Wohnbaufläche umgewidmet. Dieses Areal umfasst eine Fläche von etwa 2,7 ha.

Das ebenfalls Teil der Gewerbefläche südlich davon liegende Flurstück 2060 der Gemarkung Friedberg ist bereits bebaut und wird im Zuge der FNP-Änderung als Mischgebiet nachgeführt und

den südlich bestehenden gemischten Bauflächen angegliedert. Das Flurstück ist etwa 0,35 ha groß.

Ergänzend werden zur Abrundung der neuen Wohnbaufläche 0,1 ha der bestehenden südlichen Mischgebietsfläche zugeordnet. Die künftige Wohnbaufläche im Änderungsumgriff beträgt damit ca. 2,8 ha.

Insgesamt umfasst die Änderung etwa 3,15 ha.

8. STANDORT

Die Neuordnung der Verkehrsbeziehungen zwischen Augsburg und Friedberg (AIC 25 neu mit der Anbindung an die BAB 8, dem Chippenhamring als Verbindung zur B 2) und der Südumfahrung von Friedberg bewirken wesentlich günstigere Gewerbestandorte in Friedberg als die Lage an der Afrastraße.

Zwischenzeitlich wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Stadt Friedberg der Businesspark zwischen der Lechhauser Straße und der Anbindung an die BAB 8 als attraktiver Gewerbestandort ausgewiesen, entwickelt und realisiert. Zusätzlich erfolgten Ausweisungen verkehrsgünstig gelegener gewerblicher Bauflächen an der B2 im Süden von Friedberg West und auch im nördlichen Stadtteil Derching direkt an der Autobahn.

Die seit 1989 im Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg abgebildete Gewerbefläche südlich der Bahnlinie konnte bisher keiner der Gebietskategorie entsprechenden Bebauung zugeführt werden. Die Nutzung der Fläche für einen Baumarkt scheiterte an Immissionsproblemen. Diese Problematik ist durch die angrenzende Wohnbebauung östlich der Afrastraße weiterhin aktuell. Die Gebietskategorie Gewerbe ist hier städtebaulich grundsätzlich zu hinterfragen.

Die Schwerpunkte der Bebauung beiderseits der Afrastraße liegen in einer Wohnnutzung. Mit der Umwidmung in Wohnbauflächen kann die bisherige Immissionsproblematik überwunden werden. Die nun seit 24 Jahren vorhandene Leerbaufläche war bereits mehrmals Diskussionsgrundlage zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland und bei der Ausweisung von Wohnbauflächen in Friedberg.

Mit den neuen attraktiven Schwerpunkten der gewerblichen Entwicklung bietet sich der Standort an der Afrastraße verstärkt zur Entwicklung von Wohnbauflächen an. Die zentrumsnahe Lage und die räumliche Nähe zum Bahnhof Friedberg stellen heute wichtige Standortkriterien für eine Wohnfunktion dar. Gleichzeitig führen die Wohnbauflächen zu einer Stärkung und Aufwertung des Siedlungskörpers entlang der Afrastraße, der im Wesentlichen bereits jetzt von einer Wohnnutzung geprägt wird.

9. ERSCHLIEßUNG

Erschlossen werden die künftigen Wohnbauflächen über die Afrastraße. Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Der Anschluss des Planungsgebietes an das vorhandene Kanalnetz in der Afrastraße ist - wie bei der bisherigen Gewerbefläche auch - sichergestellt.

Für die erforderliche Neuverlegung von Kommunikationsleitungen im Gebiet werden entsprechende Räume für die Sparten innerhalb Erschließungsareale vorgesehen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Für das Gebiet der künftigen Wohnbauflächen wurde eine Schalltechnische Untersuchung veranlasst. Dabei erfolgt eine Betrachtung der im Norden verlaufenden Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt, der Verkehrsimmissionen aus der Afrastraße wie auch der südlich des Gebietes stattfindenden gewerblichen Nutzung.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung als Kfz-Werkstatt auf der südlich anschließenden derzeitigen Gewerbefläche, kann nach der Schalltechnischen Untersuchung von keiner Einschränkung durch eine heranrückende Wohnbebauung ausgegangen werden.

Aufgrund der Lärmemissionen aus dem Bahn- und Straßenverkehr sind bei einer Wohnbebauung schallreduzierende Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse zu ergreifen. Hierfür kommen folgende aktive und passive Maßnahmen in Betracht:

- Eine lärmabschirmende Riegelbebauung entlang der Afrastraße und langfristig auch im Norden entlang der Bahnlinie. Die Mindesthöhe ist mit 8,5 m anzusetzen. Unterbrechungen der Riegelbebauung sind auf das notwendige Maß für die Erschließung des Gebietes zu beschränken.
- Die Riegelbebauung entlang der Verkehrswege ist primär zu errichten. Erst bei Bestand dieser Lärm abschirmenden Bebauung kann die weitere Entwicklung in Richtung Süden und Westen stattfinden.
- Eine schalloptimierte Grundrissgestaltung der Gebäude, mit Anordnung schutzbedürftiger Räume (Schlaf-, Wohn- oder Kinderzimmer) an den lärmabgewandten Fassaden (Süden oder Westen)
- Passive Lärmschutzmaßnahmen an den Nord- und Ostfassaden der Gebäude, z. B. in Form von Lärmschutzfenster oder Laubengängen

Die Notwendigkeit schallreduzierender Maßnahmen wird in der Planzeichnung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Umgrenzung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen aufgezeigt. Konkrete Festsetzungen sind auf der jeweiligen Bebauungsplanebene zu treffen.

Für Details ist auf die Schalltechnische Untersuchung zu verweisen.

11. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgt ein Bebauungsplanverfahren. Die geplanten Nutzungen stellen nach § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Diese sind auszugleichen.

Über Maß und Art des Ausgleiches gibt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) Auskunft. Durch geeignete Maßnahmen können die Eingriffe minimiert werden.

Die im Änderungsbereich liegenden Flächen werden voraussichtlich in mehreren Abschnitten entwickelt. Die exakte Ermittlung des Eingriffes und die Formulierung der resultierenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren.

12. SONSTIGES

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg mit den bisher erfolgten Änderungen.