| **Beschlussvorlage**<br><br>**2014/280** | Referat | Baureferat |
|---|---|---|
| | Abteilung | Abt. 31, Bauverw., Bau- u.Denkmalrecht |
| | Verfasser(in) | |

| Gremium | Termin | Vorlagenstatus |
|---|---|---|
| **Planungs- und Umweltausschuss** | **04.12.2014** | **öffentlich** |

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich südlich der Luitpoldstraße, östlich der Friedberger Ach und westlich der Straße "Am Stefananger" in Friedberg**
**-Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung /Weitere Vorgehensweise-**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

1. das mit Beschluss des Stadtrates vom 21.06.2012 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich südlich der Luitpoldstraße, östlich der Friedberger Ach und westlich der Straße "Am Stefananger" in Friedberg einzustellen
   und
2. einen Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Luitpoldstraße, östlich der Friedberger Ach und westlich der Straße "Am Stefananger" in Friedberg aufzustellen.

| **anwesend:** | **für den Beschluss:** | **gegen den Beschluss:** |
|---|---|---|

Vorlagennummer: 2014/280

**Sachverhalt:**

**Bisheriger Verfahrensverlauf:**

| | |
|---|---|
| Beratung über Antrag auf Bebauung des Grdst. FlNr. 543, Gem. Friedberg = Empfehlung zur Aufstellung einer ORS | 10.05.2012 PUA |
| Aufstellungsbeschluss | 21.06.2012 STR |
| Billigungs- und Auslegungsbeschluss | 17.07.2014 PUA |
| Bekanntmachung Aufst.beschluss und öffentliche Auslegung | 06.08.2014 Stabo |
| Öffentliche Auslegung | 18.08. – 19.09.2014 PUA |

Während der öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ein:

**A) Behörden:**

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/11.09.2014
2. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat/10.09.2014
2. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/17.09.2014
3. LEW Verteilnetz GmbH/02.09.2014
4. Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt/27.08.2014
5. DB Services Immobilien GmbH/20.08.2014
6. Deutsche Telekom Technik GmbH/09.09.2014
7. Stadtwerke Augsburg/12.08.2014 -
8. Bund Naturschutz/26.08.2014
9. Landesbund für Vogelschutz/19.09.2014

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/12.09.2014
11. Kreisheimatpflege/19.09.2014
12. DB Energie GmbH/19.09.2014

Die unter A-10) bis 12) genannten Behörden haben keine Einwendungen vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind deshalb der Sitzungsvorlage nicht beigefügt.

In seiner Sitzung am 12.05.2012 hat der Planungs- und Umweltausschuss folgenden Beschluss gefasst:

1. *Im Rahmen einer Bebauung des Grundstücks FlNr. 543 der Gemarkung Friedberg bleibt als Ziel, eine Fußwegverbindung in den Bereich zu sichern.*

2. *Eine Erschließung über das derzeitige Grundstück FlNr. 669/15 ist denkbar, sofern*
   *- die wegfallenden Stellplätze auf dem Baugrundstück wieder hergestellt werden und*
   *- die in Ziffer 1 genannte Fußwegverbindung gesichert werden kann.*

3. *Als Grenze einer Bebauung nach § 34 BauGB wird die Verbindungslinie zwischen den Gebäudeecken "Am Stefananger 27" und "Luitpoldstraße 25" sowie eine maximal 2-reihige Bebauung betrachtet.*

4. *Der seitens der Eigentümer vorgelegten Planung mittels 3-reihiger Bebauung kann zugestimmt werden, sofern*
   *- die derzeitige südliche Grenze der gewünschten Bebauung die maximale südliche Ausdehnung darstellt und*
   *- eine höhenangepasste Bauweise gesichert wird.*

5. *Zur Sicherung der Planung ist ein Verfahren zur Aufstellung einer Ortsrandsatzung durchzuführen.*

Beabsichtigt war dabei, entweder das geringere bestehende Baurecht mit 3 Gebäuden im Rahmen des § 34 BauGB umsetzen zu können oder eine Bebauung mit 5 Gebäuden in einem möglichst einfachen bauleitplanerischen Verfahren zu ermöglichen.
Nachdem seitens des Bauherrn die letztere Variante beantragt wurde und die darin enthaltenen Maßgaben auch umgesetzt werden sollen, wurde die nun vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ins Verfahren gegeben.

In der Ausarbeitung der Satzung hat sich nun ein relativ hoher Regelungsgehalt ergeben, dies vor allem wegen der erschwerten Topographie und der daraus resultierenden anspruchsvollen Erschließung und hangangepassten Bauweise sowie wegen erforderlicher Kanalführungen, besehender Verrohrungen und der nötigen wasserwirtschaftlichen Würdigungen, nicht zuletzt auch wegen der gewünschten und vereinbarten öffentlichen Wegeführung.

Die in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zeigen diese Problematik auch auf. Insbesondere das Landratsamt Aichach-Friedberg macht sehr deutlich, dass bei der vorliegenden Regelungsdichte eine Klarstellungs– und Ergänzungssatzung das ungeeignete Mittel und hier ein Bebauungsplan zwingend erforderlich seien.

Nach Prüfung der Verwaltung ist eine Reduzierung der Regelungsdichte kaum möglich, vielmehr wird diese durch die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde sogar noch erhöht werden. Diese fordern zusätzliche Festsetzungen bezüglich des Lärms der Luitpoldstraße und der Bahnlinie bzw. eine Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie eine bessere Ausarbeitung und Gestaltung des südlichen Grünzuges.
Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen und das aktuelle Satzungsverfahren einzustellen. Im Bebauungsplan werden die vorliegenden Erkenntnisse eingearbeitet.

Gleichzeitig wäre dann das derzeitige Verfahren zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einzustellen.

Vorlagennummer: 2014/280