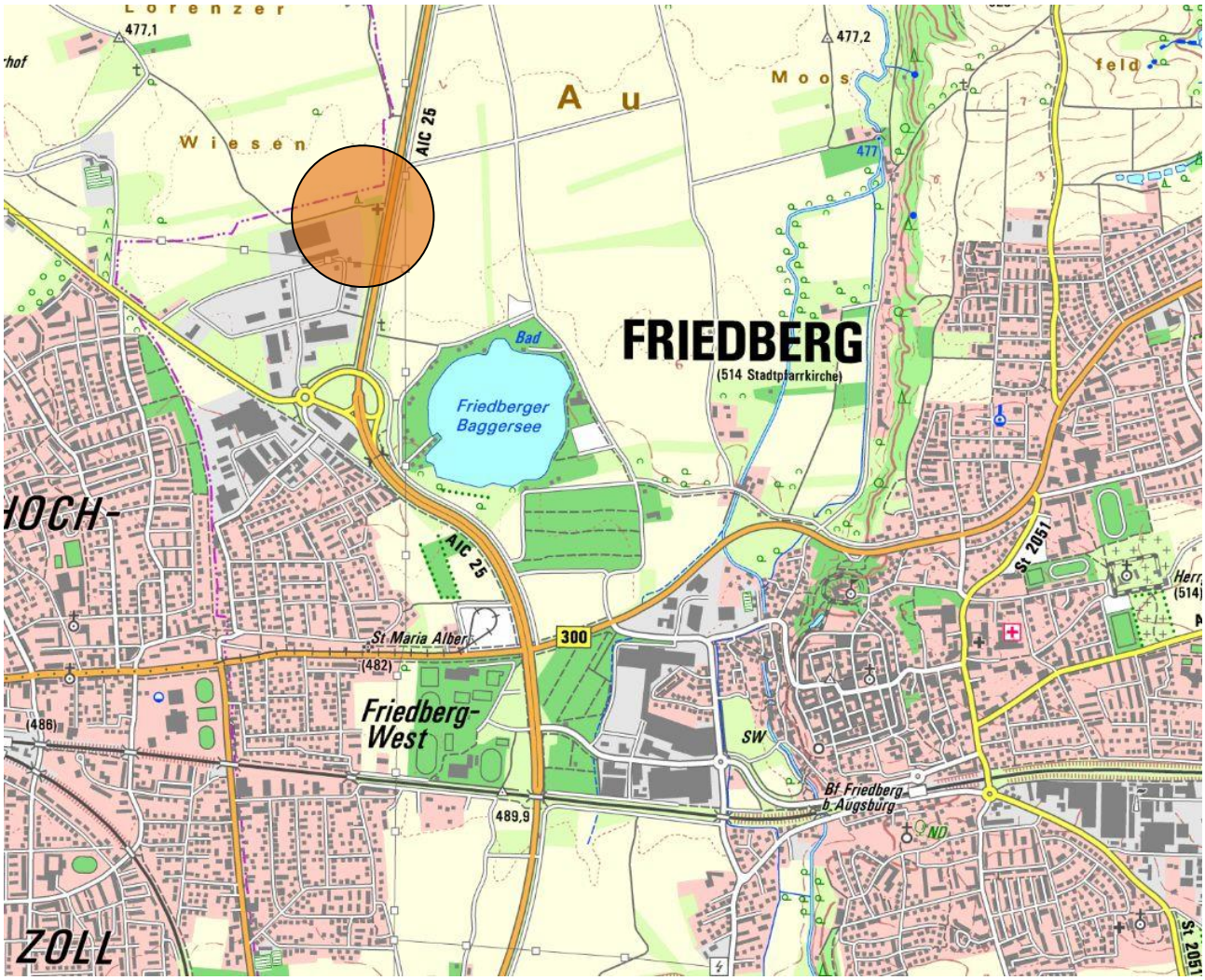
STADT FRIEDBERG

34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS

für den Bereich östlich der bestehenden gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes "Businesspark" und westlich der Kreisstraße AIC 25 neu zur Darstellung von gewerblichen Bauflächen



PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 16.07.2015

brugger landschaftsarchitekten stadtplaner_ökologen

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

BAUREFERAT STADT FRIEDBERG
MARIENPLATZ 7
86316 FRIEDBERG
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Die Veranlassung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Friedberg liegt darin, den konkreten Erweiterungsabsichten der im Businesspark Friedberg angesiedelten Fa. Silberhorn entgegenzukommen. Die bisherige Darstellung der Grünflächen zwischen der AIC 25 neu und den im rechtsgültigen Flächennutzungsplan definierten Gewerbeflächen beruht auch darauf, dass bei der ursprünglichen Entwicklung des Businessparks diese Flächen für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung standen. Die Fa. Silberhorn plant die Neuordnung des Betriebsgrundstücks am Standort Businesspark. Die unmittelbar östlich an die Betriebsflächen angrenzenden Flächen bieten sich für die Fa. Silberhorn besonders an. Im Rahmen der Neuordnung ist auch beabsichtigt das Firmengelände nach Westen auf bereits im Flächennutzungsplan dargestellten und im Bebauungsplan Nr. 8 / II festgesetzten Gewerbeflächen auszudehnen. Der an diesem Standort wichtige Grünkorridor bleibt mit einer Breite von etwa 38 m zwischen Businesspark und AIC 25 neu weiterhin bestehen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ändert die Stadt Friedberg den rechtsgültigen Flächennutzungsplan und schafft somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der überplante Bereich befindet sich nordöstlich des bestehenden Businesspark Friedberg, zwischen der gewerblichen Nutzung und der AIC 25 neu. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst Teilflächen der Flurstücke 1871 und 1874 der Gemarkung Friedberg. Der Änderungsumgriff beträgt ca. 0,6 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 zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungsprogramm LEP 2013

Die Stadt Friedberg liegt in der Region 9 (Augsburg) und wird landesplanerisch als Mittelzentrum innerhalb des Verdichtungsraumes Augsburg eingestuft.

Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

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.

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sieht für das Gebiet derzeit Grünflächen vor. Diese reichen von der bestehenden gewerblichen Nutzung bis zur AIC 25 neu. Neben den Grünflächen bildet der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan nordöstlich der gewerblichen Flächen Gehölzstrukturen ab.

5. GEPLANTE ÄNDERUNG

Die rechtsgültige Fassung des Flächennutzungsplans stellt den Änderungsbereich als Grünfläche zwischen der gewerblichen Nutzung und der AIC 2 neu dar. .

In der 34. Änderung werden die im Südosten des Businessparks verlaufenden Grünflächen mit einer Tiefe von ca. 38 m künftig einheitlich weitergeführt und das sich mit dem parallelen Verlauf der Grünfläche entlang der Kreisstraße ergebende Areal auf einer Länge von etwa 200 m den Gewerbeflächen des Businessparks zugeordnet. Die Abgrenzung nach Norden bildet der dortige Grünstreifen entlang der Stadtgrenze mit Augsburg. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,6 ha.

6. STANDORT

Der jetzige Änderungsbereich dient im Wesentlichen als Teil der Neustrukturierung des Betriebsgeländes der Fa. Silberhorn an der Sebastian Mayr-Straße im Businesspark Friedberg. Neben der jetzt im Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterung nach Osten, beabsichtigt die Firma auch weitere Flächen westlich des Betriebsstandortes zu erwerben. Die Betriebserweiterung nach Westen kann daher nicht als Alternative dienen. Das Betriebskonzept ist darauf ausgerichtet, sowohl Erweiterungsflächen im Westen wie auch im Osten anzustreben. Alternativstandorte im Stadtgebiet scheiden aus.

Mit der Lage des Businessparks im Lechtal ist der dortige Standort am Rand des regionalen Grünzuges als sensibel zu betrachten Die Stadt Friedberg hat dies mit den umfangreichen Grünflächen zur Einbindung und Durchgrünung der gewerblichen Flächen im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebracht. Diese Grundstruktur bleibt mit der 34.

Änderung des Flächennutzungsplanes mit der rel. Geringfügigen Erweiterung der Gewerbeflächen um 0,6 ha in Richtung AIC 25 neu und der Berücksichtigung eines ca. 38 m breiten Grünstreifens auch weiterhin bestehen.

7. ERSCHLIEßUNG

Erschlossen werden die künftigen Gewerbeflächen über die bestehenden Straßen des Businessparks. Die künftige gewerbliche Nutzung dient ausschließlich bereits dort angesiedelten Betrieben. Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Telekommunikation und Wasser erfolgt über das dort bereits vorhandene Leitungsnetz. Der Anschluss des Änderungsbereiches vor an das vorhandene Kanalnetz ist sichergestellt.

8. 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.

Eine exakte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs und die Festlegung der Flächen und Maßnahmen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

9. SONSTIGES

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