



TEIL C BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1	Anlass der Planung	2
2	Übergeordnete Ziele.....	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013	2
2.2	Regionalplan Augsburg	2
2.3	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	3
2.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen	3
2.5	Vorhandene Grünstrukturen	3
3	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	4
4	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	5
5	Immissionsschutz	6
6	Hochwasserschutz	6
7	Literatur / Quellenangaben	7

ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Friedberg beabsichtigt, östlich der Afrastraße und nördlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt die Voraussetzungen zur Errichtung von Asylunterkünften für etwa 30 Personen zu schaffen. Westlich des dafür vorgesehenen Flurstücks 2047/3 wurden direkt gegenüber in einem ehemaligen Verwaltungsgebäude im dortigen Gewerbegebiet bereits Unterkünfte für 40 Asylbewerber zur Verfügung gestellt. Mit der räumlichen Nähe der Unterkünfte können die bestehenden Einrichtungen in dem ehem. Verwaltungsgebäude auch für die Bewohner der neuen Anlage auf dem Flurstück 2047/3 mit genutzt werden.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt die Fläche als Grünfläche dar. Das Flurstück war bereits baulich genutzt. Von dem ursprünglichen Gebäudekomplex ist auf dem Grundstück noch ein - derzeit leer stehendes Wohngebäude - vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, das im Außenbereich liegende Flurstück 2047/3 für einen befristeten Zeitraum von 10 Jahren zur Errichtung von Asylunterkünften zu nutzen. Gleichzeitig werden die dortigen Grünflächen und Grünstrukturen dauerhaft planungsrechtlich gesichert und auch die Folgenutzung festgesetzt.

ÜBERGEORDNETE ZIELE

1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

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.

1.2 Regionalplan Augsburg

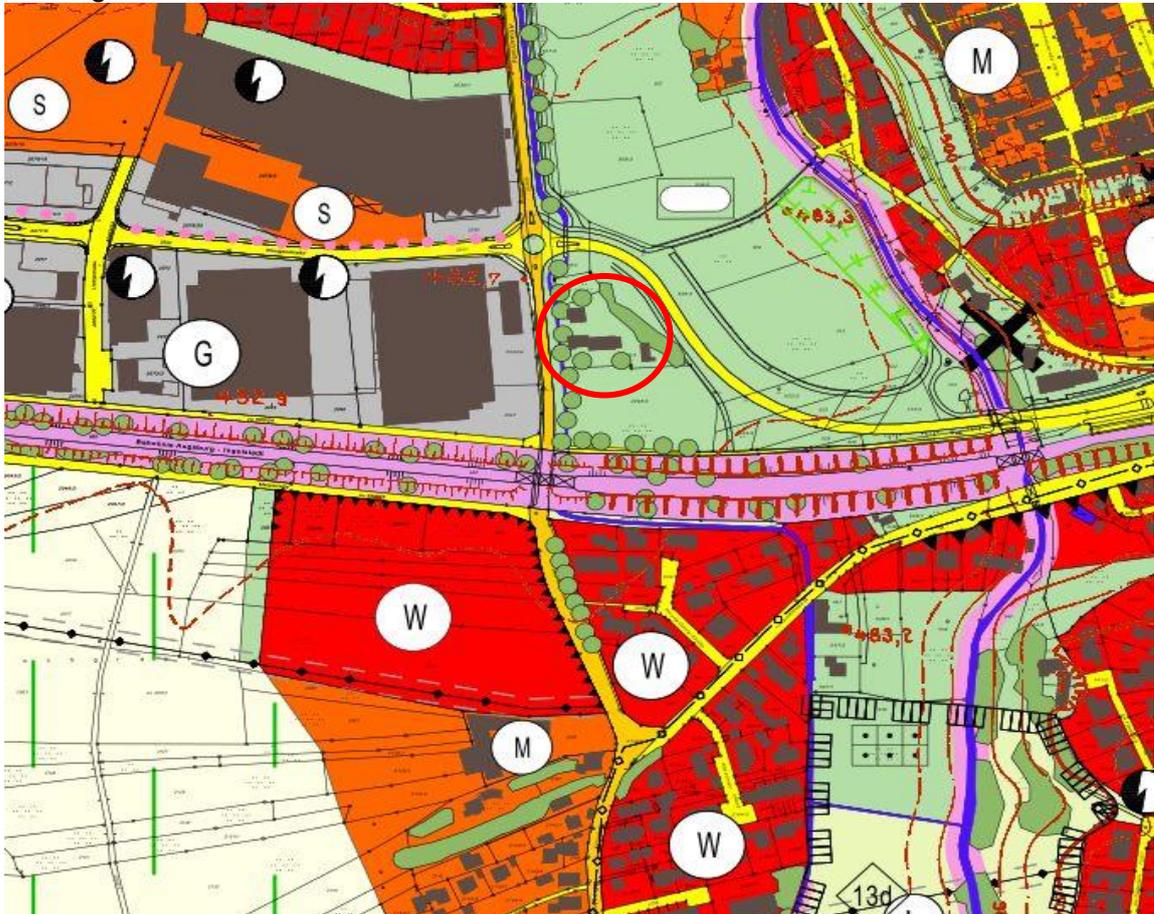
Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

Fachliche Ziele zu 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.

1.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Friedberg bildet das Areal als Grünfläche mit Gehölzbeständen ab. Die Grünfläche ist Teil der nördlich der Bahnlinie liegende siedlungsgliedernden Freifläche zwischen der Afrastraße und der Friedberger Ach. Westlich der Afrastraße folgen Gewerbeflächen sowie Sondergebietsnutzungen.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Friedberg (30. Änderung vom 23.10.2013)

1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das teilbebaute Grundstück ist von Gehölzen umgeben und grenzt an die Afrastraße an. Entlang der Afrastraße verläuft der Achgraben nach Norden. Zwischen dem Gebiet und der südlich verlaufenden Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt findet landwirtschaftliche Nutzung statt. Diese setzt sich nach Norden und Osten fort. Unterbrochen werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die zum Bahnhof Friedberg führende Straße "Steirer Berg" und als Bolzplatz genutzte Grünflächen. Westlich des Gebietes schließen entlang der Röntgenstraße Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen an. Die Verkehrswege sind begleitet von Gehölzstrukturen.

1.5 Vorhandene Grünstrukturen

Das ehem. durch baulichen Anlagen genutzte Flurstück 2047/3 ist umgeben von Gehölzstrukturen. Im nördlichen Teil ist noch ein (leer stehendes) Gebäude vorhanden. Entlang der Afrastraße dominieren überwiegend Hybrid-Pappel sowie Ahorn und Fichte als Begleitbäume. Der Bewuchs befindet sich sowohl auf dem Flurstück der Afrastraße mit dem

parallel verlaufenden Gewässer als auch auf dem Planungsgrundstück selbst. Nach Süden hin folgt nur ein lockerer Bestand mit Ahorn und Fichten.

Östlich erstreckt sich ein größerer Gehölzkomplex, der in das an der Straße "Steirerberg" entwickelten Straßenbegleitgrün übergeht. Neben Ahorn und einer Linde befinden sich dort mehrere, teils bereits abgestorbene Fichten. Im nördlichen Anschluss folgt ein Gartengrundstück.

Östlich des bestehenden Gebäudes stockt eine Fichte, ansonsten ist das Zentrum der Fläche frei von Bäumen. Der Zugangsbereich von der Afrastraße her ist gepflastert. Der Weg zieht sich bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze. Die Fläche südlich des Weges ist noch durch die ursprüngliche Bebauung gekennzeichnet und hat sich weitgehend selbst begrünt.



Luftbild von 2012 (Bay. Vermessungsverwaltung)

ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Afrastraße. Stellplatzflächen für Pkw stehen auf der gegenüberliegenden Flüchtlingsunterkunft bereits zur Verfügung.

Die Versorgung mit Trinkwasser und voraussichtlich auch Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz sowie der Anschluss an die Abwassersysteme der Stadt Friedberg ist durch die vorhandenen Versorgungssysteme in der Afrastraße gesichert.

Eine bedarfsgerechte Versorgung mit Erdgas kann aus dem bestehenden Leitungsnetz der Stadtwerke Augsburg von der Afrastraße aus umgesetzt werden.

BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Das Planungsgebiet ist Teil der innerstädtischen Freifläche zwischen der Altstadt und der Afrastraße und soll mit den vorhandenen Gehölzen auch langfristig diese Grünflächenfunktion ausüben. Der Bebauungsplan definiert das Flurstück 2047/3 deshalb auch als private Grünfläche. Die künftige Nutzung bleibt auf einen konkreten Personenkreis beschränkt und steht der Allgemeinheit nicht zur Verfügung. Das früher mit mehreren Gebäuden bestandene Grundstück wird von Gehölzen eingerahmt. Der östliche Abschnitt wird zum Erhalt festgesetzt. Standortfremde, darunter z.T. bereits abgestorbene Fichten, sollten entnommen werden. Entlang der Afrastraße dominieren Hybrid-Pappeln mit Ahorn. Eine Entnahme der Pappeln würde den Unterwuchs mit Ahorn befördern. Die Bäume befinden sich sowohl auf öffentlichem Grund wie auch auf dem Baugrundstück selbst. Die Bäume im Umgriff des Geltungsbereiches stellen zwischen der Afrastraße und der Friedberger Altstadt prägende Gehölzstrukturen dar.

Die bauliche Nutzung der privaten Grünfläche wird gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf 10 Jahre begrenzt. Für diesen Zeitraum steht das Flurstück 2047/3 zur Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung. Die Stadt Friedberg reagiert damit auf den seit Jahren anhaltenden Flüchtlingszustrom und den meist fehlenden bzw. überlasteten Kapazitäten zur Unterbringung. Es wird aber davon ausgegangen, dass sich die Situation mittelfristig entspannt. Aus heutiger Sicht ist daher die zeitliche Begrenzung - auch im Hinblick auf die Akzeptanz in der Bevölkerung - zielführend.

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die überbaubaren Flächen zur Unterbringung von Flüchtlingen fest. Sie ermöglicht die immissionsschutzfachlich optimierte Anordnung von Wohncontainer und berücksichtigt gleichzeitig die bestehenden Gehölzstrukturen. Die Grundflächenzahl von 0,35 schafft die notwendige Flexibilität zur Herstellung der erforderlichen Einrichtungen.

Die Höhendefinition von 6,5 m erlaubt die Errichtung von zweigeschossigen Wohncontainer. Damit wird die in Anspruch genommene Fläche optimal ausgenutzt.

Die bauliche Nutzung der privaten Grünfläche mit Wohncontainer wird gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf 10 Jahre begrenzt. Für diesen Zeitraum steht das Flurstück 2047/3 zur Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung. Aus heutiger Sicht scheint der Zeitraum von 10 Jahren für ausreichend.

Der Gesetzgeber hat auf den Zustrom von Asylsuchenden und Flüchtlingen in Deutschland reagiert und mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.11.2014 Erleichterungen zur Schaffung von Unterkünften ermöglicht. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kann ggf. nach Art. 1 Abs. 9 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 die neue Regelung des § 246 Abs. 9 BauGB Anwendung finden. Die Stadt Friedberg sieht es aber dennoch für erforderlich an, die Nutzung für das Grundstück nicht nur mittelfristig zu regeln, sondern mit einem Bebauungsplan gleichzeitig eine planungsrechtliche Sicherung der Grünflächen zu erwirken. Mit der zeitlichen Befristung wird eine dauerhaft Nutzung als Baufläche ausgeschlossen.

Durch die ehem. Bebauung des Grundstücks und der temporären Nutzung des Areals zur Unterbringung von Flüchtlingen entsteht kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG. Vorhandene Gehölzstrukturen werden erhalten und teils planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan gesichert. Innerhalb des Areals selbst, liegen bereits teilbefestigte Flächen - gepflasterter Weg und ehem. Gebäudestandorte, vor. Ausgleichsflächen für die temporäre Nutzung werden deshalb nicht festgesetzt.

IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 29 „östlich der Afrastraße und südlich und westlich des Steirer Berges“ der Stadt Friedberg wurde vom Ingenieurbüro Andreas Kottermair die schalltechnische Untersuchung vom 28.07.2015 mit der Auftragsnummer 5347.0 / 2015 - TM angefertigt. In ihr wird aufgezeigt, welche Geräuschemissionen sich an den geplanten Wohncontainern aus den unmittelbar vorbeiführenden Straßen (Afrastraße, Steirer Berg) und der Bahnstrecke ergeben.

Im Ergebnis zeigen sich nur nachts Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den, der Afrastraße zugewandten Außenwänden. Im Nahbereich der Afrastraße sind Fenster von Wohn- und Schlafbereichen entsprechend abgewandt zu orientieren.

Westlich der Afrastraße liegt gewerbliche Nutzung vor. Eine Einschränkung dieser Nutzung in Richtung des Bebauungsplanes Nr. 29 durch Berücksichtigung der künftigen Wohnnutzung besteht nicht und ist auch nicht zu erwarten, da

- gem. Schreiben des Staatsministeriums des Innern vom 06.03.2015 Asylunterkünfte auch in bzw. neben Gewerbegebieten errichtet werden können (Schutzwürdigkeit entspricht dann einer Betriebsleiterwohnung mit tagsüber/nachts zulässigen Pegeln von 65/50 dB(A),
- diese Richtwerte nach derzeitiger Lage nicht überschritten werden,
- das im Bebauungsplan Nr. 29 überplante Grundstück im Eigentum des westlich benachbarten Gewerbebetriebes ist und
- eine Wohnnutzung durch den Bebauungsplan auf 10 Jahre beschränkt und als Folgenutzung eine private Grünfläche festgesetzt wird.

HOCHWASSERSCHUTZ



Pfingsthochwasser 1999 (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete)

Das Flurstück 2047/3 war vom Pfingsthochwasser 1999 betroffen. Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes entstand das HW-Schutzkonzept Obere Paar. Auch die Stadt Friedberg hat mit dem Flutmuldensystem südlich der Bahnlinie auf das Ereignis reagiert. Die schrittweise Umsetzung von Maßnahmen an der Paar wirkt sich positiv auf die Hochwassersituation in Friedberg aus. Eine ausreichende Sicherheit vor Hochwasser ist aber erst mit der Realisierung und Inbetriebnahme des weiteren Hochwasserrückhaltebeckens in Mering gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 29 berücksichtigt diesen Sachverhalt, indem die herzustellenden Hochbauten höhentekhnisch so zu errichten sind, dass die Höhe der Wohnebenen lediglich 0,15 m unter dem Straßenniveau der Afrastraße zu liegen kommt. Das Gelände liegt im Osten bis zu 0,85 m tiefer als die Afrastraße, womit der Erdgeschossfußboden dort um mind. 0,70 m aus dem Erdboden gehoben wird. Nach den vorliegenden Erkenntnissen der Stadt Friedberg für den Fall eines schweren Hochwasserereignisses wäre lediglich mit einer deutlich niedrigeren Einstauhöhe zu rechnen. Das festgesetzte Höhenmaß reicht daher aus um die Hochwassergefahr zu bannen.

Friedberg, 10.12.2015

Haupt
Baureferent

LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Medien, Energie und Technologie)
2013: Landesentwicklungsprogramm, München

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)
1992/2007: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Aichach-Friedberg. München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 2007: Regionalplan der Region Augsburg (9). Augsburg.

STADT FRIEDBERG 2013: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 32. Änderung

STADT FRIEDBERG 2015: Schallschutztechnische Untersuchung zur Unterbringung von Asylbewerbern in der Stadt Friedberg, Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur: Altomünster
28.07.2015