



Beschlussvorlage 2019/075	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	28.02.2019	öffentlich

**Sicherung des Betriebsstandortes Ziegenaus an der Afrastraße 103, Fl.-Nr. 2327, Gem. Friedberg
- Aufstellung eines Bebauungsplanes -**

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung des Betriebsstandortes Afrastraße 103 der [REDACTED] auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2327 der Gemarkung Friedberg.

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



Sachverhalt:

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 12.01.2016 wurde das Planungskonzept „Solarsiedlung am Thostisee“ der Grundstückseigentümer der Grundstücke Fl.-Nrn. 2168/1 und 2334, Gem. Friedberg in Zusammenhang mit einer von ihnen vorgelegten schalltechnischen Machbarkeitsstudie der [REDACTED] vom 30.10.2014 vorgestellt und behandelt.

Problem war, dass das Gutachten von tatsächlichen Lärmmessungen ausging, die niedrigere Pegelwerte am Südrand der nördlichen Wohnbebauung zu Grunde legten als die der Fa. Ziegenaus im Rahmen des Genehmigungsbescheides zugestandenen Pegel.

Zunächst wurde vorgeschlagen die immissionsschutzfachlich relevante 40 dB(A)-Grenze auf Grundlage der im Genehmigungsbescheid zugelassen Pegel an der Südseite der vorhandenen Wohnbebauung gutachterlich zu ermitteln.

Vom Grundstückseigentümer des nördlichen Grundstücks Fl.-Nr. 2168/1, Gem. Friedberg, wurde die Fa. ACCON mit der Überarbeitung des Gutachtens beauftragt.

Die daraufhin überarbeitete schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung der [REDACTED] vom 08.04.2016 führt den Nachweis, dass eine Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ auf Grundlage dieser Vorgaben auf dem nördlichen Grundstück Fl.-Nr. 2168/1, Gem. Friedberg immissionsschutzfachlich ohne Einschränkung der Fa. Ziegenaus wohl möglich ist, was auch von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aichach- Friedberg, mit der die Vorgehensweise des Gutachters im Vorfeld abgestimmt wurde, bestätigt wurde.

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 25.01.2018 wurde daraufhin folgender Beschluss gefasst:

- 1. Der Planungs- und Umweltausschuss befürwortet die Aufplanung des Bereichs südöstlich der Afrastraße, Grundstück Flur-Nr. 2168/1 zur Realisierung einer Wohnbebauung.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Grundstückseigentümern die Umsetzbarkeit eines Bebauungsplanes zu verhandeln und die grundstückspolitischen Ziele der Stadt Friedberg zu sichern.*
- 3. Unter der Voraussetzung, dass Ziffer 2. dieses Beschlusses erfüllt ist, empfiehlt der Planungs- und Umweltausschuss dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB für das Gebiet südöstlich der Afrastraße in Friedberg mit dem Ziel einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.*

Bezüglich Punkt 2 konnten die Gespräche noch nicht zu einem Ergebnis geführt werden, sodass der Aufstellungsbeschluss im Stadtrat noch nicht behandelt werden konnte.



Vor dem Hintergrund einer anstehenden Wohngebietsausweisung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2168/1 der Gemarkung Friedberg ist die [REDACTED] auf die Stadt zugekommen, um die zukünftige Entwicklung des Betriebes zu diskutieren.

Insbesondere wird im Rahmen der Zukunftssicherung die Notwendigkeit von folgender Erweiterungsmöglichkeiten als notwendig erachtet:

- weitere Getreidesilos
- 2. Annahmehalle mit Verladung
- Bürogebäude
- Mühlengebäude mit Sackwarenhalle und Verladung

Dabei sollen die weiteren Getreidesilos kurz- bis mittelfristig und die weiter genannten Erweiterungen mittel- bis langfristig erfolgen.

Aus bauordnungs- / bauplanungsrechtlicher Sicht ist festzustellen, dass die auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen in drei Schritten im Außenbereich auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen genehmigt wurden. Für eine geordnete Betriebsentwicklung ist eine Fortsetzung dieser Vorgehensweise nicht sinnvoll. Aus diesem Grund, aber auch vor dem Hintergrund des heranrückenden Wohngebietes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2168/1, Gem. Friedberg kommt das Baureferat zu der Auffassung die anstehende Erweiterungsplanung auf Grundlage eines Betriebsentwicklungskonzeptes im Rahmen eines Bebauungsplanes zu lösen, bei der insgesamt ein Interessensausgleich zwischen Betriebsstandort und der Wohnbebauung erfolgen kann. Eine weitere Abspaltung von Einzelmaßnahmen aus dem letztlich heute feststehenden Konzept, den Betrieb zu verlagern, wird unabhängig davon aus Sicht der Bauordnung rechtlich nicht mehr für möglich gehalten.

In einer gemeinsamen Besprechung bei BM Eichmann wurde diese Vorgehensweise am 08.01.2019 zusammen mit [REDACTED] besprochen und angekündigt diese Vorgehensweise dem Planungs- und Umweltausschuss in der Februar-Sitzung vorzulegen. Dabei wurde auch eine Kostenübernahme für die Planung angesprochen.

Anlagen:

Luftbildübersicht M 1 : 2500