



Beschlussvorlage 2021/195	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	24.06.2021	öffentlich

**Gemeinde Ried, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 & 8. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Stellungnahme der Stadt Friedberg gem. § 4 Abs. 1 BauGB -**

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Friedberg erhebt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegen den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 „Betreutes Wohnen“ sowie zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ried, jeweils in der Fassung vom 29.04.2021, keine Einwände.

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



Sachverhalt:

Mit Mail vom 20.05.2021 bittet das Büro Brugger – Landschaftsarchitekten im Auftrag der Gemeinde Ried die Stadt Friedberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 31.07.2021 um Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 „Betreutes Wohnen“ sowie zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ried zur Darstellung eines Sondergebiets „Betreutes Wohnen“.

Ziel der Planung ist der Neubau einer Anlage für Betreutes Wohnen am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Ried. Mit den geplanten 30 Wohneinheiten sollen für Senioren/-innen eine altersgerechte Wohnform entstehen, ohne das soziale Umfeld aufgeben zu müssen. Zusätzlich ist beabsichtigt, Räumlichkeiten für eine Tagespflege für etwa 15 Betreuungsgäste zur Verfügung zu stellen. Weitere Nutzungsformen ohne Bezug zum betreuten Wohnen sollen unzulässig sein. Für das betreute Wohnen werden im Bereich des SO 2 vier Geschosse ermöglicht werden. In Bezug zur zulässigen Erdgeschosshöhe kann ein 12,5 m hohes Gebäude entstehen. Durch die Zurückversetzung des obersten Geschosses soll in Richtung Eisbach eine abgestufte Bebauung erfolgen. Der Bereich des SO 1 ist mit einem eingeschossigen Gebäudeteil für die Tagespflege vorgesehen. Für die Gebäude sind ausschließlich Flachdächer mit einer extensiven Begrünung zulässig.

Der etwa 0,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im Auenbereich des Eisenbachs. Wesentliche Lebensstätten sind von der künftigen Sondergebietsfläche nicht betroffen. Die Flächen entlang des Eisenbachs sowie des Biotops werden neugestaltet und ökologisch aufgewertet. Auf der Grundlage der fachlichen Bewertung des Eingriffs in die Natur wird unter Berücksichtigung der Dachbegrünung und der Baumpflanzungen ein **naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf** von 2.834 m² berechnet. Die Lage der Ausgleichsfläche sowie die detaillierten Maßnahmen hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die geplante **Erschließung** verläuft über die Bachernstraße (St 2379).

Der **rechtskräftige Flächennutzungsplan** stellt den Bereich des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche dar. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der ca. 0,75 ha große Änderungsbereich soll teilweise in ein Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ und teilweise in Grünfläche geändert werden.

Aus Sicht des Baureferats ergibt sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 sowie die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes kein Einfluss auf das Stadtgebiet Friedberg. Es wird deshalb vorgeschlagen, gegen die genannten Bauleitplanverfahren keine Einwendungen zu erheben.

Anlagen:



- 1 – Lageplan
- 2 – Flächennutzungsplanänderung – Änderungsausschnitt
- 3 – Flächennutzungsplanänderung - Planzeichnung und Begründung (digital angehängt)
- 4 – Flächennutzungsplanänderung – Umweltbericht (digital angehängt)
- 5 – vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung
- 6 – vorhabenbezogener Bebauungsplan - Satzungstext (digital angehängt)
- 7 – vorhabenbezogener Bebauungsplan - Begründung (digital angehängt)
- 8 – vorhabenbezogener Bebauungsplan - Umweltbericht (digital angehängt)

Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Begründungen und die Umweltberichte des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung, jeweils in der Fassung vom 29.04.2021, können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 24.06.2021 Planungs- & Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.