



Beschlussvorlage 2021/282	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	29.07.2021	öffentlich

**Gemeinde Ried, Bebauungsplan Nr. 32 "An der Goldwiese" & 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Stellungnahme der Stadt Friedberg gem. § 4 Abs. 2 BauGB -**

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Friedberg erhebt im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 32 „An der Goldwiese“ sowie zum Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans, jeweils in der Fassung vom 01.07.2021, der Gemeinde Ried keine Einwände.

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



Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 16.07.2021 bittet das Büro TB Markert – Stadtplaner * Landschaftsarchitekten im Auftrag der Gemeinde Ried im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 20.08.2021 um Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 32 „An der Goldwiese“ sowie zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** wurde von Seiten der Stadt Friedberg keine Bedenken geäußert (**Beschlussvorlage 2021/095**).

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Quartiers mit unterschiedlichen Nutzungen. Es werden unterschiedliche Wohnformen vorgesehen, dazu zählen eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhausbebauung und Wohngebäude mit integrierten gewerblichen Nutzungen in Form von urbanen Gebieten. Daneben werden zudem Flächen für Gewerbe entstehen. Bei der Quartiersgestaltung soll die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen untereinander, sowie zur Staatsstraße und zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung sichergestellt werden. Weiterhin wird bei der Umsetzung Wert auf die ökologische Qualität gelegt. Die Ortsrandsituation soll durch angemessene ökologische Festlegungen gewürdigt werden. Die öffentlichen Räume sollen Aufenthaltsqualitäten bieten und die Anbindung an den Hauptort für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer ermöglichen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7,2 ha.

Folgende wichtige Änderungen wurden im Vergleich zum Vorentwurf der frühzeitigen Beteiligung vorgenommen bzw. neu eingepflegt:

- Verkleinerung des GE → Erweiterung des MU (MU 3 neu & Erweiterung MU 4)
- Erweiterung des Regenrückhaltebeckens → Wegfall des Spielplatzes
- Einpflegen der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen & -maßnahmen
- Änderung der Straßenführung im Bereich des Kreisverkehrs / Änderungen der Wegeverbindungen / Einarbeitung Wendekreis
- schalltechnische Untersuchung
- Bodenerkundung / Gutachten
- Verringerung der GE-Flächen → Erweiterung der MU-Flächen / Änderung Straßenführung im Bereich des Kreisverkehrs (Flächennutzungsplan)

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden auf den Flurstücken 308 der Gemarkung Sirchenried und dem Flurstück 623, Gemarkung Mering Ausgleichsmaßnahmen, die die dauerhafte ökologische Funktion erhalten sollen und daher vor dem Eingriff umgesetzt sein müssen (**CEF-Maßnahmen** = continuous ecological functionality-measures), durchgeführt. Der **naturschutzfachliche Ausgleich** des Eingriffs erfolgt als multifunktionaler Ausgleich auf den artenschutzrechtlichen Flächen. Der verbleibende naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 169 der Gemarkung Eismannsberg. Die Gesamtausgleichsfläche beträgt 2,76 ha.

Um im Plangebiet **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** zu gewährleisten, wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Durch eine Lärmkontingentierung der Gewerbegebiete sowie weitere Festsetzungen kann eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in den Immissionsorten der anderen Nutzungskategorien erreicht werden.



Der **rechtskräftige Flächennutzungsplan** stellt den Bereich der überplanten Fläche teilweise als von Grünflächen umgebene Wohnbauflächen, teilweise als landwirtschaftliche Fläche dar. Daher erfolgt die 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Darstellung von Wohnbauflächen, urbanen Gebieten, Gewerbeflächen und Grünflächen.

Aus Sicht des Baureferats ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 sowie die 7. Änderung des Flächennutzungsplans, jeweils in der Fassung vom 01.07.2021, weiterhin kein Einfluss auf das Stadtgebiet Friedberg. Es wird deshalb vorgeschlagen, gegen die Planungen keine Einwendungen zu erheben.

Anlagen:

- 1 – Lageplan
- 2 – Planzeichnung Bebauungsplan (01.07.2021)
- 3 – Planzeichnung Flächennutzungsplanänderung (01.07.2021)
- 4 – Textliche Festsetzungen Bebauungsplan (01.07.2021) (digital angehängt)
- 5 – Begründung Bebauungsplan (01.07.2021) (digital angehängt)
- 6 – Begründung Flächennutzungsplanänderung (01.07.2021) (digital angehängt)
- 7 – schalltechnische Untersuchung (23.06.2021) (digital angehängt)
- 8 – Baugrunderkundung / Gutachten (18.06.2021) (digital angehängt)

Die kompletten Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs (Planzeichnung, textl. Festsetzungen, Begründung) der Flächennutzungsplanänderung (Planzeichnung, Begründung), jeweils in der Fassung vom 01.07.2021, sowie die schalltechnische Untersuchung und die Baugrunderkundung können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 29.07.2021 Planungs- & Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.