



Beschlussvorlage 2021/361	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	21.10.2021	öffentlich

**Gemeinde Ried, Bebauungsplan Nr. 32 "An der Goldwiese" & 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
- ern. Stellungnahme der Stadt Friedberg gem. § 4a Abs. 3 BauGB -**

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Friedberg erhebt im Rahmen der Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 32 „An der Goldwiese“ sowie zum Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans, jeweils in der Fassung vom 30.09.2021, der Gemeinde Ried keine Einwände.

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



Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 11.10.2021 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. § 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 25.10.2021 um erneute Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 32 „An der Goldwiese“ sowie zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** (SV 2021/095 PSE) sowie der **förmlichen Beteiligung** (SV 2021/282 PSE) wurde von Seiten der Stadt Friedberg keine Bedenken geäußert.

Da es sich bei der erneuten Beteiligung um eine auf die Änderungen **beschränkte und verkürzte Auslegung** handelt und daher Stellungnahmen mit einer Frist bis zum 25.10.2021 eingereicht werden können, wird der vorliegende Tagesordnungspunkt aus zeitlichen Gründen im Stadtrat und nicht im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beraten.

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 Entwurf der förmlichen Beteiligung (Fassung vom 01.07.2021) vorgenommen bzw. neu eingepflegt:

- Ausführungen zu Flächenpotenzialen und der Strategie der Gemeinde zur Aktivierung dieser
- Anpassung zum Lärmschutz durch Gewerbe im MU
- Ergänzungen zu Geländeauffüllungen und dem Einsatz von Recyclingbaustoffen
- Änderung der CEF – Maßnahmen (Maßnahmenflächen und Maßnahmenfestsetzungen)
- Ergänzungen zu Schutz vor hohen Grundwasserständen
- Aufnahme der OD Grenze in die Legende im Flächennutzungsplan
- Erneuerung der schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage neuer Verkehrsmengen
- Ergänzung zu Versorgungsflächen für die Stromversorgung

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden auf den Flurstücken 308 der Gemarkung Sirchenried und dem Flurstück 211/1, Gemarkung Ried 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 und nun mit angepassten Verkehrsmengen aktualisiert. Durch eine Lärmkontigentierung der Gewerbegebiete sowie weitere Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass die Geräuscheinwirkungen aus dem bzw. auf das Plangebiet nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schutzzieles führen.

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 30.09.2021, weiterhin kein Einfluss auf das Stadtgebiet Friedberg. Es wird deshalb vorgeschlagen, gegen die Planungen keine Einwendungen zu erheben.

Anlagen:

- 1 – Lageplan
- 2 – Planzeichnung Bebauungsplan (30.09.2021)
- 3 – Planzeichnung Flächennutzungsplanänderung (30.09.2021)

- 4 – Textliche Festsetzungen Bebauungsplan (30.09.2021) (digital angehängt)
- 5 – Begründung Bebauungsplan (30.09.2021) (digital angehängt)
- 6 – Begründung Flächennutzungsplanänderung (30.09.2021) (digital angehängt)
- 7 – schalltechnische Untersuchung (20.09.2021) (digital angehängt)
- 8 – Baugrunderkundung / Gutachten (18.06.2021) (digital angehängt)
- 9 – Innenentwicklungsbericht (29.07.2021)

Die kompletten Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs (Planzeichnung, textl. Festsetzungen, Begründung) der Flächennutzungsplanänderung (Planzeichnung, Begründung), jeweils in der Fassung vom 30.09.2021, sowie die schalltechnische Untersuchung, die Baugrunderkundung und der Innenentwicklungsbericht können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 21.10.2021 Stadtrat) abgerufen werden.