



Beschlussvorlage 2024/032	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	22.02.2024	öffentlich

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 29 für das Gebiet östlich der Afrastraße und südlich und westlich des Steirer Berges in Friedberg, 1. Änderung - Änderungsbeschluss und Priorisierung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 29 für das Gebiet östlich der Afrastraße und südlich und westlich des Steirer Berges in Friedberg.

Die Änderung soll im Regelverfahren durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 2047/3 der Gemarkung Friedberg.
Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan vom 22.02.2024 (Anlage 1) stark umrandet gekennzeichnet und ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sollen maßvoll ausgeweitet und als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Soziale/ kulturelle/ gesundheitliche Nutzung/ Gewerbe“ festgesetzt werden.

2. Das Bebauungsplanverfahren wird in Kategorie 4, Rangnummern 24 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung (Anlage 5) eingeordnet.
3. Die Kosten des Verfahrens hat die Eigentümerin zu tragen.

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



Sachverhalt:

Empfehlungsbeschluss 1. Änd.
BP Nr. 29 FDB & 57. Änd. FNP

30.01.2024 PSA (SV 2023/459)

A. Sachstand

Der **Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss** hat in seiner letzten Sitzung am 30.01.2024 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat nachstehende Beschlüsse:

4. *Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 29 für das Gebiet östlich der Afrastraße und südlich und westlich des Steirer Berges in Friedberg.*

Die Änderung soll im Regelverfahren durchgeführt werden.

*Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 2047/3 der Gemarkung Friedberg.
Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan vom 30.01.2024 (Anlage 1) stark umrandet gekennzeichnet und ist Bestandteil dieses Beschlusses.*

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sollen maßvoll ausgeweitet und als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Soziale/ kulturelle/ gesundheitliche Nutzung/ Gewerbe“ festgesetzt werden.

5. *Der Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg wird zur Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Soziale/ kulturelle/ gesundheitliche Nutzung/ Gewerbe“ geändert.*
6. *Die Bauleitplanverfahren werden in Kategorie 4, Rangnummern 24 und 25 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung (Anlage 6) eingeordnet.*
7. *Die Kosten der Bauleitplanverfahren hat die Eigentümerin zu tragen.“*



A. Historie

Mit Schreiben vom 04.12.2023 bat das Landratsamt Aichach-Friedberg um Unterstützung beim Vorhaben der Errichtung einer Asylunterkunft für 50-60 Personen auf dem Flurstück 2047/3 der Gemarkung Friedberg, Afrastraße 33. Am 11.02.2024 fand ein Gesprächstermin hierzu zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Bürgermeister mit Stadtverwaltung statt.

Für das Grundstück Flurnummer 2047/3 der Gemarkung Friedberg gilt bereits der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 29, der eben diese Nutzung (Asylunterkunft) zum Ziel hat. Die Gültigkeit des Bebauungsplanes wurde jedoch auf 10 Jahre ab Rechtskraft beschränkt und läuft daher Anfang 2026 aus. Im Anschluss ist nur noch eine Nutzung als private Grünfläche zulässig.

Die Eigentümerin hat angeboten, eine Asylunterkunft zu errichten und das Gebäude für 5-10 Jahre an das Landratsamt zu vermieten. Um die Investitionen zu tragen, sollen die Gebäude jedoch auch nach Auszug des LRA noch weitergenutzt werden können. Um hier eine gewisse Flexibilität offen zu halten, soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Soziale/ kulturelle/ gesundheitliche Nutzung/ Gewerbe“ festgesetzt werden. Auch eine öffentliche Nutzung, z.B. als Jugendzentrum, ist nicht ausgeschlossen.

Zur Realisierung dieses Vorhabens bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes, welche die Befristung der zulässigen Nutzung ändert bzw. aufhebt, des Weiteren ist eine Ausweitung der Baugrenzen gewünscht, auch um Baurecht im Bereich des Bestandsgebäudes zu sichern. Zudem wird eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nötig. Dieser wurde im Zuge des damaligen Verfahrens aufgrund der Befristung nicht angepasst und stellt aktuell weiterhin eine Grünfläche und Gehölzstrukturen dar.

Vorab wurde eine Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde eingeholt, welche weiterhin keine verkehrslärminduzierten Gesundheitsgefährdungen erwartet. Festsetzungen zum Immissionsschutz werden jedoch, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, weiterhin benötigt, ggf. ist das Immissionsschutzgutachten zu aktualisieren.

Die Hochwassergefahr für das Gebiet ist neu zu evaluieren, da zwischenzeitlich Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt wurden.

Die Planungskosten für die Bebauungsplan- und FNP-Änderung hat die Eigentümerin zu tragen. Die Verwaltung wird mit ihr einen entsprechenden Planungskostenübernahmevertrag schließen.

Die Verwaltung hat der Eigentümerin einen Verfahrensabschluss in zeitlicher Hinsicht in 4-6 Jahren in Aussicht gestellt, vorausgesetzt die Bauleitplanung kann rechtskonform durchgeführt werden. Bzgl. der Priorisierung empfiehlt die Verwaltung daher die Rangnummern (24+25) in Kategorie 4 zu belegen. Ggf. ist im Laufe der Zeit eine Anpassung vorzunehmen.

Anlagen:

1. Entwurf Geltungsbereich BP 29, 1. Änd., Friedberg
2. Rechtskräftiger BP 29 – Planzeichnung
3. Rechtskräftiger BP 29 – Satzung, Begründung (*nur digital beigelegt*)
4. Schreiben Landratsamt 04.12.2023 (nö)
5. Priorisierungsliste Bauleitplanung (nö)