



|                                            |               |                       |
|--------------------------------------------|---------------|-----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br><b>2024/050</b> | Referat       | Baureferat            |
|                                            | Abteilung     | Abt. 32, Stadtplanung |
|                                            | Verfasser(in) |                       |

| Gremium                                  | Termin     | Vorlagenstatus |
|------------------------------------------|------------|----------------|
| Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss | 12.03.2024 | öffentlich     |

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 101 für das Gebiet zwischen der Wiffertshauser Straße und der Singerstraße, westlich der Asamstraße in Friedberg - Entwurfsanerkennung -**

**Beschlussvorschlag:**

Die zusammengestellten Informationen und Erkenntnisse zum Plangebiet des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 101 für das Gebiet zwischen der Wiffertshauser Straße und der Singerstraße, westlich der Asamstraße in Friedberg (Anlagen 1-3) werden anerkannt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieser Unterlagen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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



### **Bisheriger Verfahrensverlauf:**

|                                                                                                                      |                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Vorberatung Anträge auf Bauleitplanung (nö)                                                                          | 29.09.2022 PSE (SV 2022/073 - nö)                       |
| Anträge auf BLP –<br>Vorstellung Sachverhalte                                                                        | 02.03.2023 STR (SV 2023/014)                            |
| Aufstellungsbeschluss BP 101                                                                                         | 02.03.2023 STR (SV 2023/067)                            |
| Empfehlung Aufhebung Aufstellungsbeschluss<br>BP 101 & Empfehlung neuer Aufstellungs-<br>beschluss BP 101a und 101 b | 04.05.2023 PSE (SV 2023/143)                            |
| Aufhebung Aufstellungsbeschluss<br>BP 101 & Empfehlung neuer Aufstellungs-<br>beschluss BP 101a und 101 b            | 25.05.2023 STR (SV 2023/162) –<br><b>ohne Beschluss</b> |
| <i>Empfehlung Billigung der Machbarkeitsstudie<br/>des Landkreises</i>                                               | 27.06.2023 PSE (SV 2023/202)                            |
| <i>Billigung der Machbarkeitsstudie des<br/>Landkreises</i>                                                          | 20.07.2023 STR (SV 2023/265)                            |
| Umpriorisierung                                                                                                      | 21.09.2023 STR (SV 2023/297)                            |
| <i>Billigung der Auslobung für einen<br/>städtebaulichen Planungswettbewerb</i>                                      | 26.10.2023 PSE (SV 2023/363)                            |

---

### **A. Ablauf**

Zuletzt wurde durch den **Stadtrat** am 21.09.2023 (SV 2023/297) der Beschluss zur höchsten Priorisierung dieses Bauleitplanverfahrens gefasst.

Unterdessen läuft weiterhin der **städtebauliche Planungswettbewerb** des Landkreises Aichach-Friedberg. Nach der Auslobung im Dezember 2023 und dem Kolloquium Ende Januar 2024 haben die teilnehmenden Architekturbüros bis Anfang April Zeit ihre Entwürfe einzureichen. Das Preisgericht wird am 24.04.2024 tagen, die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten ist für Anfang Mai vorgesehen.



## **B. Sachlage**

Im Anschluss an den städtebaulichen Wettbewerb soll auf Grundlage dessen Ergebnisses ein **Rahmenplan** im Auftrag des Landkreises erstellt werden, aus dem dann wiederum der **Bebauungsplan** abgeleitet werden soll. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. **§13 a BauGB** erstellt, sodass die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich ist. Aufgrund der strikten Zeitschiene und den vielen gegeneinander abzuwägenden öffentlichen und privaten Belangen hält die Verwaltung es jedoch für sinnvoll dennoch eine solche frühzeitige Beteiligung bereits jetzt durchzuführen, um daraus resultierende Erkenntnisse bereits im Rahmenplan mitverarbeiten zu können.

Anders als in Friedberg normalerweise üblich und aus anderen Verfahren bekannt, werden für diese frühzeitige Beteiligung jedoch **keine bereits ausgearbeiteten Planunterlagen** (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) vorgelegt. Dies liegt am oben beschriebenen Ablauf, da für den konkreten Inhalt das Wettbewerbsergebnis abgewartet werden muss, und am Umstand, dass noch kein Planungsbüro für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt wurde.

Vielmehr handelt es sich um eine **Zusammenstellung der bereits vorliegenden wichtigsten Erkenntnisse**. Dazu gehörten die Untersuchungen zu den Immissionen, dem Verkehrsaufkommen und den Bodenverhältnissen aus der Machbarkeitsstudie, sowie die bereits für die Auslobung vom Gremium beschlossenen Parameter zur anvisierten Anzahl der Wohnungen, der baulichen Dichte und der grundsätzlichen Erschließung (s. Anlagen).

## **Anlagen:**

1. Informationen zum aktuellen Sachstand der Planung für die frühzeitige Beteiligung
2. Lageplan mit Luftbild vom 12.03.2024
3. Plan für die frühzeitige Beteiligung vom 12.03.2024
4. Auszug Verkehrsuntersuchung vom Juni 2023
5. Auszug Schallschutztechnisches Gutachten vom September 2023
6. Vitalitätsuntersuchung Baumbestand vom April 2023
7. Baugrundgutachterliche Stellungnahme vom 28.08.2023