



Beschlussvorlage 2023/131	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	04.05.2023	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 84 nördlich der Augsburgener Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße in Friedberg / 2. Änderung
- Beratung der Stellungnahmen aus der öff. Auslegung -**

Beschlussvorschlag:

A) Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen nachstehender Behörden sind in Anlage 1 beigefügt und sind Bestandteil des Beschlusses.

A-1) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten / 06.03.2023

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 06.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Derzeit befinden sich etwa 45 Stellplätze im Bestand auf dem Grundstück, diese wurden im Vorentwurf des Bebauungsplans in der „Fläche für Stellplätze“ abgebildet. Erfahrungswerte aus vergleichbaren bestehenden Einrichtungen in Augsburg gehen von einem durchschnittlichen Bedarf von etwa 30 Stellplätzen zu Betriebszeiten aus. Ausgehend von max. 199 Personen (Schwellenwert Versammlungsstättenverordnung – VStättV) in den Veranstaltungsräumen und geschätzten 80 in der Kulturkneipe sind auf Grundlage der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg mind. 35 Stellplätze nachzuweisen (sollten mehr Personen zulässig sein, müssen entsprechend mehr Stellplätze nachgewiesen werden). Da beide Werte somit bereits im Bestand deutlich überschritten werden, wird von einer Forderung zusätzlicher Stellplätze in Anbetracht der Verhältnismäßigkeit, der ein Bebauungsplan Rechnung zu tragen hat, verzichtet. Die Fläche für Kfz-Stellplätze wurde im zuletzt öffentlich ausgelegenen Entwurf des Bebauungsplanes in der Planzeichnung jedoch ausgeweitet, sodass zusammen mit der Fläche des Baufensters ein maximaler Spielraum entsteht, in dem weitere Stellplätze durch den Bauwerber ergänzend geplant werden könnten. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe am Friedberger Baggersee weitere große, öffentliche Parkplatzflächen. Da die Hauptbetriebszeit der zulässigen Nutzung, die die meisten Besucher erwarten lässt (vornehmlich größere Kulturveranstaltungen in den Veranstaltungsräumen und der Kulturkneipe), abends liegen wird, sind Parkplatzkonflikte mit Seebesuchern und Badesuchenden als gering einzuschätzen.

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



Durch die im Sommer 2022 erfolgte Umwandlung des Pappelweges in eine Fahrradstraße sowie durch die bereits bestehenden Fahrradwege im Umfeld ist zudem eine sehr gute Erreichbarkeit des Gebietes mit dem Fahrrad gegeben, was sich ebenfalls günstig auf den Kfz-Stellplatzbedarf auswirken dürfte. Zusätzlich wurde der Satzungsentwurf um eine Festsetzung zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen ergänzt, um sicherzustellen, dass für die Besucher Ständer für ein sicheres Abschließen ihrer Fahrräder vorhanden sind.

Zuletzt befindet sich in etwa 700 m Entfernung die Straßenbahnhaltestelle „P+R Friedberg-West“, was insbesondere für Besucher aus Augsburg eine gute Alternative zu einer Anreise mit privatem PKW darstellt. Es ist angedacht, diese Straßenbahntrasse in Zukunft bis zum Friedberger Festplatz/Schulzentrum oder bis zum Friedberger Bahnhof zu verlängern, wodurch sich der Parkplatzbedarf nochmals reduzieren würde.

Aus den genannten Gründen wäre die Festsetzung zusätzlicher Parkplätze nicht verhältnismäßig. Die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg hat sich bewährt und eine generelle Anpassung der Satzung ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

A-2) LEW Verteilnetz GmbH (LVN) / 16.02.2023

Die Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH vom 16.02.2023 wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis über Abbau und Verlegung der 20-kV-Freileitung wird dankend zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen (Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung) entsprechend redaktionell angepasst.

Festsetzungen, die lediglich zur Berücksichtigung der 20-kV-Freileitung und ihres Schutzbereiches getroffen wurden (Verbot von über den First ragenden Antennen u.Ä. sowie festgesetzte Endwuchshöhe von Anpflanzungen im Schutzbereich der Leitung), werden dementsprechend aus der Satzung herausgenommen.

A-3) Bund Naturschutz / 13.03.2023

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 13.03.2023 wird zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Ermöglichung einer Umnutzung eines seit einigen Jahren leerstehenden Bestandsgebäudes, wodurch die Versiegelung zusätzlicher neuer Flächen vermieden werden kann. Die vorgesehene Nutzung fügt sich in die bereits bestehende Freizeit- und Erholungsnutzung der Umgebung ein. Kulturveranstaltungen haben meist immissionsschutzfachliche Auswirkungen, weshalb verkehrlich näher an Siedlungsgebiete angebundene Standorte nicht in Frage kommen können. Um die Belastung durch Anfahrten mit privaten Kraftfahrzeugen möglichst gering zu halten, wurde auf eine gute Erreichbarkeit der Anlage über Fahrradwege, die Festsetzung ausreichender hochwertiger Fahrradstellplätze sowie die Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Friedberg-West geachtet. Es sind somit nach dem aktuellen Kenntnisstand keine besseren Alternativen für das geplante Vorhaben im Stadtgebiet auszumachen.

Plananpassungen sind daher nicht erforderlich.



B) Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen nachstehender Bürger*innen sind in Anlage 2 beigefügt und sind Bestandteil des Beschlusses.

B-1) Bürger 1 / 11.03.2023

Die Stellungnahme vom 11.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Zu Spiegelstrich 1 (Betrieb mit geschlossenen Fenstern und Türen):

In der schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 von noise.business mit der Bezeichnung NB20-088-SU-02-02 vom 09.01.2023 wurde für die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes ein Kulturpark mit Kulturkneipe mit geschlossenen Fenstern angenommen. Durch die Gutachterin erfolgte im Nachgang zusätzlich eine Kontrolle der Rechenergebnisse mit gekippten Fenstern welche weiterhin eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an Werktagen und auch an Sonn- und Feiertagen ergab. Die Gesamtlärmimmissionen durch alle Anlagen änderten sich hierdurch nicht.

Im Zuge des Bauantrages zum Einzelbauvorhaben bzw. der Nutzungsänderung ist die endgültig geplante Nutzung noch genauer zu definieren. Mit Einreichung des Bauantrages ist nochmals die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden schützenswerten Nutzungen zu erbringen. Mit Hilfe dieses Gutachtens werden dann die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für die Baugenehmigung bzw. Betriebsgenehmigung erteilt.

Die geforderten geschlossenen Fenster werden dann ggf. Bestandteil der Betriebsgenehmigung (Baugenehmigung) sein.

Die Stockschützen wurden in der schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 von noise.business mit der Bezeichnung NB20-088-SU-02-02 vom 09.01.2023 berücksichtigt. Zur Nachtzeit wurde kein Betrieb der Stockschützen angenommen.

Die genauen bzw. explizit geplanten Veranstaltungsmöglichkeiten werden in der noch zu erteilenden Baugenehmigung geregelt. Eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Zu Spiegelstrich 2 (Biergarten):

In der schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 von noise.business mit der Bezeichnung NB20-088-SU-02-02 vom 09.01.2023 wurde für die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes ein Kulturpark mit Kulturkneipe und ein Biergartenbetrieb ohne Musikdarbietungen bzw. -beschallung in der Zeit von 09.00 Uhr bis 22.00 Uhr angenommen.

Im Zuge des Bauantrages zum Einzelbauvorhaben bzw. der Nutzungsänderung ist die endgültig geplante Nutzung des Biergartens noch genauer zu definieren. Mit Einreichung des Bauantrages ist nochmals die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden schützenswerten Nutzungen zu erbringen. Mit Hilfe dieses Gutachtens werden dann die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für die Baugenehmigung bzw. Betriebsgenehmigung erteilt.

Der geforderte Biergartenbetrieb ohne Musikdarbietungen bzw. -beschallungen werden dann ggf. Bestandteil der Betriebsgenehmigung (Baugenehmigung) sein.



Die genauen bzw. explizit geplanten Veranstaltungsmöglichkeiten werden in der noch zu erteilenden Baugenehmigung geregelt. Eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Zu Spiegelstrich 3 (Verkehrsbelästigung):

In der schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 von noise.business mit der Bezeichnung NB20-088-SU-02 vom 09.01.2023 wurde der planbedingte Fahrverkehr berechnet. Bei alleiniger Zu- und Abfahrt über die Seestraße werden die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet an den Immissionsorten IO 04 + 05 (Kleingärten) eingehalten.

Bei einer hälftigen Aufteilung des zukünftigen Fahrverkehrs über die Seestraße zur B300 sowie über die Seestraße und Robert-Koch-Straße zur B300 reduzieren sich die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr. Somit werden auch in diesem Planungsfall die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Im Zuge des Bauantrages zum Einzelbauvorhaben bzw. der Nutzungsänderung ist nochmals der anlagenbezogene Fahrverkehr zu berechnen. Hier sind die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den Fahrverkehr mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV zu vergleichen und einer Bewertung zu unterziehen.

Da die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tag- und Nachtzeit um 4 dB(A) höher liegen als die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005, werden die Immissionsgrenzwerte durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr ebenso eingehalten wie die Orientierungswerte.

Der anlagenbezogene Fahrverkehr ist in der schalltechnischen Untersuchung zum Einzelbauvorhaben nochmals zu betrachten. Eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Straßenverkehrsrechtliche Anordnungen, wie z.B. zeitweise Straßensperrungen, sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

B-2) Bürger 2 / 14.03.2023

Die Stellungnahme vom 14.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Zur Sicherung der Gemeinnützigkeit der Nutzung des Grundstücks soll diese sowohl im Erbbaurechtsvertrag als auch im Bebauungsplan vereinbart bzw. festgeschrieben werden. Im Rahmen der Bauleitplanung war die Gemeinnützigkeit im aktuell noch rechtskräftigen Bebauungsplan in Form der Festlegung als „Gemeinbedarfsfläche“ enthalten. Die Bebauungsplanänderung sieht nun jedoch stattdessen ein „Sondergebiet“ mit den Zweckbestimmungen „Kultur, Freizeit, Sport“ vor, um bei den Nutzungsmöglichkeiten grundsätzlich mehr Flexibilität zu erhalten. Dennoch soll auch im Falle eines Mieterwechsels sichergestellt sein, dass die Nutzung auch künftig gemeinnützig bleibt, daher wurde eine textliche Festsetzung unter Ziffer 3.1 „Art der baulichen Nutzung“ hierzu ergänzt.



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Änderungsbeschluss	23.04.2020 STR (SV 2020/114)
Entwurfsanerkennung	22.10.2020 PSA (SV 2020/296)
Frühzeitige Beteiligung	03.12.2020-11.01.2021
Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	19.01.2023 PSE (SV 2022/403)
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	19.01.2023 PSE (SV 2022/404)
Öffentliche Auslegung	13.02.-14.03.2023

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. LEW Verteilnetz GmbH (LVN)/16.02.2023
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten/06.03.2023
3. Bund Naturschutz/13.03.2023

4. Landratsamt Aichach-Friedberg/10.03.2023
5. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat/09.02.2023
6. Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt/09.03.2023
7. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/24.02.2023
8. Regierung von Schwaben/23.02.2023
9. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/02.03.2023
10. Deutsche Telekom AG/03.03.2023
11. Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsicht/13.02.2023
12. Stadtwerke Augsburg Holding GmbH/03.03.2023
13. Stadtplanungsamt Augsburg/14.02.2023
14. Amt für ländliche Entwicklung Schwaben/13.02.2023
15. Bayerischer Bauernverband/20.03.2023

Die unter A-4. Bis A-15. Aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht, daher ist die Stellungnahme der Sitzungsvorlage nicht beigefügt.



B) Öffentlichkeit

1. Bürger 1 ([REDACTED])/11.03.2023
2. Bürger 2 ([REDACTED])/14.03.2023

Anlagen:

1. Stellungnahmen Träger öff. Belange
2. Stellungnahmen Öffentlichkeit
3. Planzeichnung (Fassung vom 19.01.2023)
4. Textliche Festsetzungen (Fassung vom 19.01.2023)
5. Begründung mit Umweltbericht (Fassung vom 19.01.2023)
6. Schalltechnische Untersuchung vom 09.01.2023 (*nur digital beigefügt*)
7. Stellungnahmen Öffentlichkeit (nö)