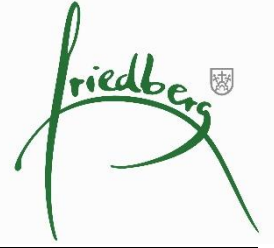


- Teil C -

Stadt Friedberg
Landkreis Aichach-Friedberg



**Einfacher Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet
„Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Be-
reichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“**

gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

vom 01.07.2025

Fassung vom:
07.10.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Geltungsbereich, Lage und Größe	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Planbereich	5
2.4	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung	6
2.5	Topografie und Vegetation	6
2.6	Geologie, Hydrologie und Altlasten.....	7
2.7	Verkehrliche Anbindung	7
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	8
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	10
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
3.4	Sanierungsgebiet „Unterm Berg“	11
3.5	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	11
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	12
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
4.2	Begründung einzelner Festsetzungen	13
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2.2	Weitere Festsetzungen.....	14
4.3	Verkehrliche Erschließung.....	14
5.	Ver- und Entsorgung	15
6.	Umweltbelange	16
6.1	Allgemein	16
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	16
6.3	Artenschutz	17
6.4	Luft, Lärm und Klima	17
6.4.1	Luft.....	17
6.4.2	Lärm.....	18
6.4.3	Klima	19
6.5	Fläche, Bodenschutz.....	19
6.6	Denkmalschutz	19
7.	In-Kraft-Treten	20

Begründung

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet „Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“ der Stadt Friedberg vom 07.10.2025 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass der Planung

Die entlang der Augsburger Straße liegenden Bereiche des Stadtgebietes Friedberg sind vorwiegend durch gewerblich genutzte Strukturen geprägt, die sich beidseits dieses Straßenraumes erstrecken. Insbesondere am Übergang der Augsburger Straße in den Friedberger Berg stellt sich das historisch gewachsene Umfeld um die hier vorhandenen Verkehrsflächen (Schützenstraße, Achstraße, Unterm Berg etc.) als nutzungsgemischtes Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnen dar. Prägender Baustein dieses eher kleinteilig strukturierten Quartiers ist ein relativ zentral liegender, größerer Gewerbebetrieb (Mühlenbetrieb).

In jüngster Vergangenheit wurden für diesen Bereich vermehrt Bestrebungen von Grundstückseigentümern an die Verwaltung herangetragen, bestehende gewerbliche Nutzungen in Wohnraum umzuwandeln. Eine derartige Umnutzung birgt aber grundsätzlich die Gefahr, dass der über Jahrzehnte gewachsene Charakter der gemischt genutzten Bestandsstrukturen dieses Quartiers sich langsam aber sicher zu einer reinen Wohnnutzung verändert. Eine derartige Zunahme der reinen Wohnnutzung würde nicht nur die Entwicklungsmöglichkeiten und den Betrieb bereits ansässiger Gewerbe- und sonstiger Betriebe einschränken, sondern mittelfristig auch eine Ansiedlung neuer gewerblicher Strukturen komplett verhindern und eventuell auch zu einer Aufgabe von weiteren, alteingesessenen Betrieben führen. Um den historisch gewachsenen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe in diesem Quartier dauerhaft erhalten und sichern zu können, hat der Stadtrat die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 für das Gebiet „Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“ beschlossen. Mit diesem einfachen Bebauungsplan soll vor allem die historisch gewachsene Gebiets- und Nutzungsstruktur dieses Quartiers planungsrechtlich gesichert werden, um die seit Jahren / Jahrzehnten verträglich nebeneinander existierende Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auch für die Zukunft sicherstellen zu können. Die langfristige Beibehaltung dieser Durchmischung ist für die Standortsicherung der bestehenden Betriebe zwingend erforderlich, nachdem diese bei einer ausschließlichen Beurteilung nach § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) nicht in dieser Form sichergestellt wäre.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 für das Gebiet „Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Flächen westlich und östlich der Schützenstraße im Norden des Kurvenbereiches der Augsburger Straße mit der Straße Friedberger Berg, sowie die Flächen westlich und östlich der Straße Unterm Berg sowie westlich und östlich der Achstraße im Süden des Kurvenbereiches der Augsburger Straße mit der Straße Friedberger Berg.

Das Plangebiet erstreckt sich nördlich und südlich der Augsburger Straße und liegt etwa 200 m nordwestlich des Friedberger Rathauses. Es umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 159/25, 159/32, 396, 396/1, 396/2, 398, 398/2, 399, 399/1, 399/2, 399/3, 400, 401, 401/1, 401/2, 401/3, 401/7, 402, 403, 414, 414/1, 416, 418, 419, 420, 426, 427, 427/1, 429, 430, 431, 432, 432/2, 432/3, 433, 434, 435, 437, 438, 438/4, 439, 440, 441, 441/2, 442/6, 442/13, 442/18, 443, 444, 444/2, 445, 446, 446/2, 451 und 452/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 159/3 (Am Zwinger), 407/1, 421, 442/4 (Unterm Berg), 442/16, 442/17 (Achstraße), 1596/2 (Schützenstraße), 1984/6 (Friedberger Berg) und 2021/5 (Unterm Berg), jeweils Gemarkung Friedberg, im westlichen Teil des Stadtgebietes Friedberg.



Abb. 1: Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Der Umgriff des Bebauungsplanes wurde so gewählt, um die vorhandene Mischnutzung und die vorhandenen Gewerbebetriebe in den Geltungsbereich einzubeziehen. Besonders emittierende Gewerbenutzungen und deren Erhalt sollen

mit dem Umgriff langfristig sichergestellt werden. Im Besonderen geht es um die Sicherung des bestehenden Mühlenbetriebes, welcher aufgrund seiner betrieblichen Emissionen auf die Lage in einem Mischgebiet angewiesen ist. Eine zunehmende Entwicklung bis hin zu einem Wohngebiet würde diesen Betrieb in seiner Existenz bedrohen. Der Gebietsumgriff wurde daher auch mit Blick auf die Lärmemissionen des Mühlenbetriebs gewählt.

Im Übrigen wird eine Mischnutzung für den Bereich nördlich und südlich der Augsburger Straße und entlang des Friedberger Bergs angestrebt, um zwischen der Altstadt und dem stark frequentierten Fachmarktzentrum an der Augsburger Straße ein lebendiges und durchmisches Quartier zu erhalten.

Das gesamte Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 umfasst ca. 2,26 ha.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der in den Umgriff des einfachen Bebauungsplanes einbezogenen Grundstücksflächen befindet sich in privatem Eigentum. Die in den Umgriff einbezogenen Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen Achstraße (Flur Nrn. 442/17 und 442/18), Am Zwinger (Flur Nr. 159/3), Friedberger Berg (Flur Nr. 1984/6), Schützenstraße (Flur Nr. 1596/2) und Unterm Berg (Flur Nrn. 442/4 und 2021/5) befinden sich einschließlich zugehöriger öffentlicher Grünflächen im Eigentum der Stadt Friedberg.

2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Planbereich

Die überplanten Flächen südlich und nördlich der Augsburger Straße werden durch heterogene Baustrukturen und Nutzungen bestimmt. Im nördlichen Teil des Plangebietes finden sich entlang der Schützenstraße vorwiegend zweigeschossige Gebäudestrukturen mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes von Friedberg. Neben der Wohnnutzung finden sich hier auch gewerbliche Einheiten oder Dienstleistungsbetriebe (Versicherungsagentur, Onlinehandel etc.) wieder.

Der südliche Teil des Planumgriffs wird im Wesentlichen von den an der Achstraße liegenden, vorwiegend großmaßstäblichen (zwei- bis dreigeschossig) Gebäudestrukturen und Anlagenbestandteilen des Mühlenbetriebes dominiert. Die Mühlenutzung existiert an dieser Stelle bereits seit mehreren Jahrhunderten und wurde über Generationen hinweg fortgeführt. Um das Areal der Mühle haben sich ebenfalls sehr heterogene Baustrukturen und Nutzungen entwickelt. Neben ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden finden sich auch hier kleinere Gewerbeeinheiten, Dienstleistungsbetriebe (Unternehmensberatung etc.), Praxen sowie gastronomische Einrichtungen. Der gesamte südliche Planbereich ist durch ein sehr engmaschiges Netz aus kleineren Straßen und Wegen geprägt, welche die historische Entwicklung dieses Areals noch sehr deutlich abbilden.

2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Die Flächen westlich des Plangebietes bis zur Austraße weisen mit dem Plangebiet vergleichbare heterogene Gebäude- und Nutzungsstrukturen auf. Westlich der Austraße und nordwestlich der Augsburger Straße folgen mehrere großmaßstäbliche Handelsgebäude unterschiedlichster Branchen mit nahezu vollflächig versiegelten Stellplatzflächen sowie eine Tankstelle. Im Norden werden die vorwiegend zweigeschossigen, wohngenutzten Gebäudestrukturen entlang der Schützenstraße bis auf Höhe der Josef-Hohenbleicher-Straße fortgeführt.

Östlich des Plangebietes folgen die Anlagen der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung (Stadtmauer, Grünanlagen etc.) von Friedberg, auf welche die historischen Gebäudestrukturen (Bürgerhäuser, Rathaus etc.) der Friedberger Altstadt anschließen. Südlich des Plangebietes laufen die heterogenen Gebäude- und Nutzungsstrukturen der überplanten Flächen langsam aus und gehen in bislang noch nicht baulich genutzte Freiflächen (landwirtschaftliche genutzte Flächen etc.) über.

2.5 Topografie und Vegetation

Der Großteil der überplanten Flächen nördlich der Augsburger Straße sowie im nordwestlichen Teil des Planareals kann mit einem Geländeniveau von etwa 482,0 m ü. NHN (Normalhöhennull) bis etwa 483,0 m ü. NHN noch als weitestgehend eben eingestuft werden. Im Bereich des Friedberger Bergs steigt das Gelände in Richtung der höher gelegenen Altstadt im Verlauf der Straße bis auf ein Niveau von etwa 494,5 m ü. NHN zum südöstlichen Rand des Plangebietes hin an. Zudem ist im Verlauf der Achstraße nach Süden ein Anstieg bis auf ein Niveau von etwa 488,5 m ü. NHN am südlichen Rand des Plangebietes gegeben.

Auf den bereits teilweise stark baulich genutzten Grundstücken im Plangebiet haben sich in den privaten Grundstücksflächen sowie entlang der öffentlichen Verkehrs- oder Platzflächen in den vergangenen Jahren bereits mehrere Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) entwickelt, die infolge ihrer Altersstruktur und Ausprägung teilweise auch ortsbildprägende Funktion übernehmen. Diese Bestandsstrukturen sollen aber auch weiterhin bestehen bleiben. Zudem finden sich auch noch zahlreiche, nicht standortheimische aber durchaus siedlungstypische Ziergehölze innerhalb der überplanten privaten Siedlungsstrukturen, die aber keinen besonderen Schutzstatus aufweisen.

In der Biotopkartierung des Landkreises Aichach-Friedberg sind nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden. Lediglich am östlichen Rand des Plangebietes grenzt der Umgriff des einfachen Bebauungsplanes unmittelbar an den Schloßpark Friedberg an, der dem Biotopschutz nach Bay-NatSchG unterliegt (Biotop Nr. 7631-0027). Die Planung hat für dieses Biotop aber keine wesentlichen Auswirkungen. Bei den benachbarten Parkflächen handelt es sich um keinen Wald im Sinne des § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 BayWaldG.

Besonders geschützte Landschaftsbestandteile oder sonstige besonders wertvolle Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit des Aichacher Hügellandes, einem Teilgebiet des tertiären Donau-Isar-Hügellandes. Die vorherrschende Bodenart in dieser Einheit ist die Braunerde, die hier aus tief- bis mittelgründigem, lehmigem Sandboden gebildet wird. In dem bereits baulich stark vorgeprägten Siedlungsgebiet sind jedoch nur noch bedingt natürliche Untergrundverhältnisse anzutreffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Mit der Friedberger Ach verläuft ein Gewässer 3. Ordnung von Süden nach Norden durch das Plangebiet. In einigen Bereichen ist dieses Gewässer teilweise verrohrt.

Das überplante Areal liegt zwar nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und auch nicht in einem für extreme Hochwasserereignisse ausgewiesenen Bereich, dennoch kam es zuletzt bei dem Hochwasser Mai/Juni 2024 im westlichen Planbereich zu Überschwemmungen infolgedessen Straßen gesperrt und Keller und Tiefgaragen ausgepumpt werden mussten. Infolge des Verlaufs der Friedberger Ach ist das Quartier grundsätzlich als „wassersensibler Bereich“ eingestuft. Zudem kann es bei außergewöhnlichen und / oder extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Potenzielle Fließwege im Plangebiet sind in der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Landesamtes für Umwelt im Bereich der Verkehrsflächen Friedberger Berg, Augsburger Straße und Schützenstraße vermerkt.

Große Teile des Plangebietes liegen innerhalb des 60 m - Bereiches der Friedberger Ach (siehe Planzeichnung). Sämtliche Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Friedberger Ach oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig.

Das Plangebiet ist durch zeitweise sehr hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Zudem wird empfohlen, Keller und Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) sowie sonstige unterirdische Bauwerke grundsätzlich wasserundurchlässig herzustellen. Sofern bei der Umsetzung eines Bauvorhabens Grund- / Schichtenwasser aufgeschlossen werden sollte, ist das Landratsamt Aichach-Friedberg zu benachrichtigen und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

2.7 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Areals ist für den motorisierten

Individualverkehr (MIV) durch die teilweise innerhalb des Plangebietes liegenden Verkehrsflächen (Schützenstraße, Friedberger Berg etc.) gegeben. Über die Augsburger Straße besteht nach Westen eine Anbindung an die Kreisstraße AIC 25 und damit auch an die etwa 5,5 km nordwestlich liegende Anschlussstelle Friedberg (Bayern) der Bundesautobahn A 8. Zudem besteht nach Westen eine Verbindung zur Innenstadt der Nachbarkommune Augsburg. Die Friedberger Altstadt ist in östlicher Richtung über den Friedberger Berg auf kurzem Wege erreichbar.

Für Fußgänger ist das Plangebiet über die Gehwege entlang der Augsburger Straße, der Schützenstraße, der Achstraße und dem Friedberger Berg erschlossen. Die weiteren überplanten Verkehrsflächen (Unterm Berg etc.) sind als Mischverkehrsflächen ausgebildet und damit auch für Fußgänger angemessen nutzbar. Die Radfahrer werden im Straßenraum der vorgenannten Straßen mit dem motorisierten Individualverkehr mitgeführt.

Über die in fußläufiger Entfernung liegende Haltestelle „Friedberg, Unterm Berg“ ist eine angemessene ÖPNV-Erschließung für das Plangebiet gegeben. Mit den AVV-Buslinien 200, 201 und 202 bestehen verschiedene Anbindungen innerhalb des Stadtgebietes Friedberg (u. a. Bahnhof etc.) sowie an die Nachbarkommune Augsburg und das dortige Netz des ÖPNV.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Stadt Friedberg in der Region 9 (Region Augsburg) im Verdichtungsraum um die Metropole Augsburg.

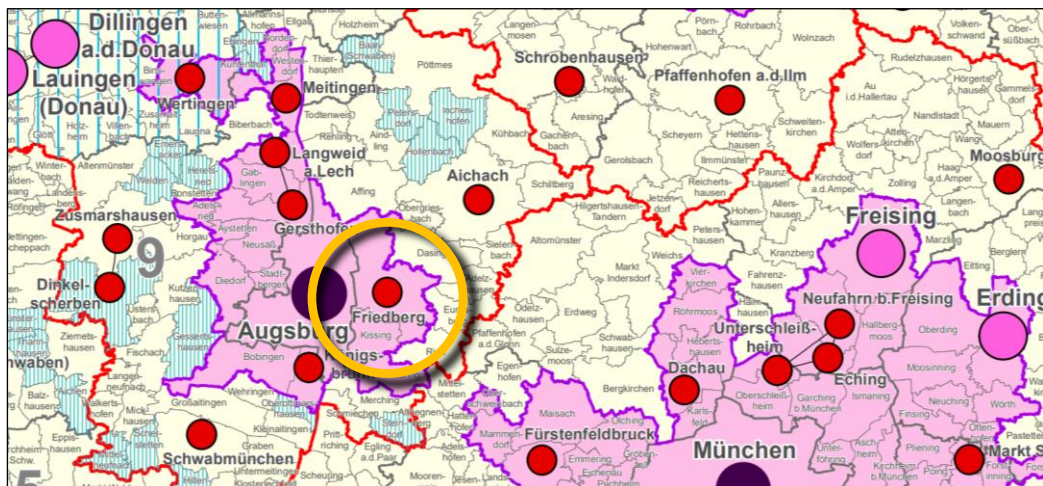


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 2.2.7. LEP sollen die Verdichtungsräume u.a. so entwickelt werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, ...

Nach Ziel (Z) 2.2.8. LEP ist die weitere Siedlungsentwicklung in den Verdichtungsräumen an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

Nach Ziel (Z) 3.2. LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Nach Grundsatz (G) 5.1. LEP sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden.

Im Regionalplan Augsburg (Region 9) liegt die Stadt Friedberg als Mittelzentrum im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum des Oberzentrums Augsburg an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Augsburg-Aichach-Ingolstadt.

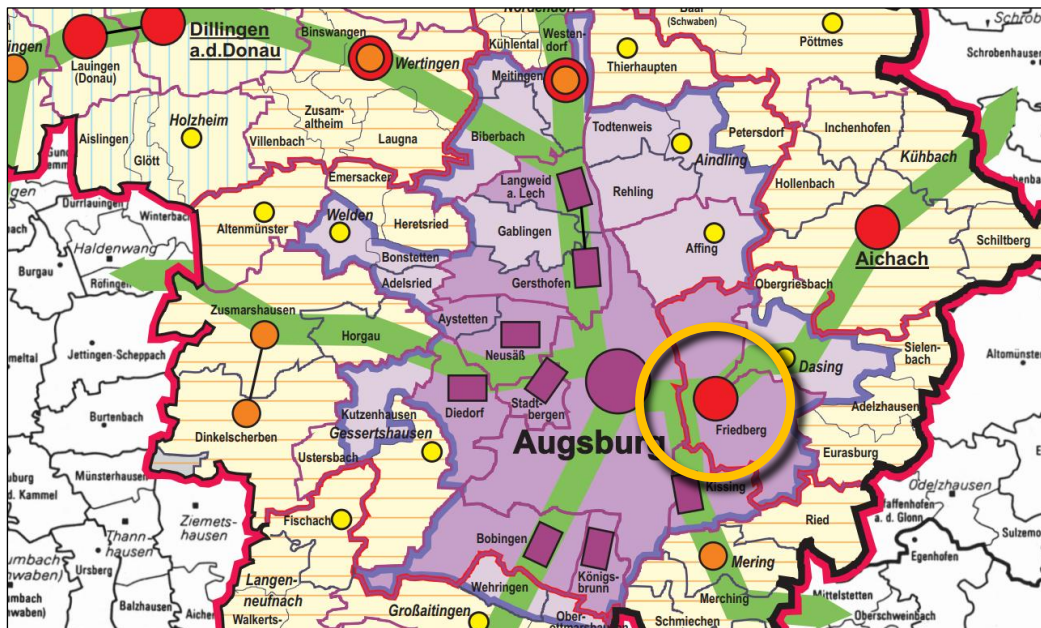


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Augsburg (Region 9)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Augsburg (Region 9) ...

... soll der große Verdichtungsraum Augsburg als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden (A II Z 1.3 RP 9).

... ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln (B V G 1.1 RP 9).

Mit der geplanten Sicherung und Stärkung eines dauerhaft verträglichen Nebeneinanders von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen und wohngenutzten Bereichen kann den Erfordernissen der Landesentwicklung und Raumordnung und den darin genannten Grundsätzen und Zielen („Innen- vor Außenentwicklung“, „Stärkung der Wirtschaft“ etc.) nach Einschätzung der Stadt Friedberg grundsätzlich Rechnung getragen werden.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Friedberg ist der Teil des Plangebietes nördlich der Augsburger Straße und westlich der Schützenstraße als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Bereiche östlich der Schützenstraße und östlich des Friedberger Bergs sind als „Grünflächen“ ausgewiesen. Das überplante Areal südlich der Augsburger Straße und westlich des Friedberger Bergs ist als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Die überplanten Verkehrsflächen (Schützenstraße, Achstraße, Friedberger Berg etc.) sind als „innerörtliche Erschließungsstraßen“, teilweise mit begleitenden „Grünflächen“, ausgewiesen. Die von Süden nach Norden über das Plangebiet verlaufende Friedberger Ach ist als „Fließgewässer“ dargestellt.

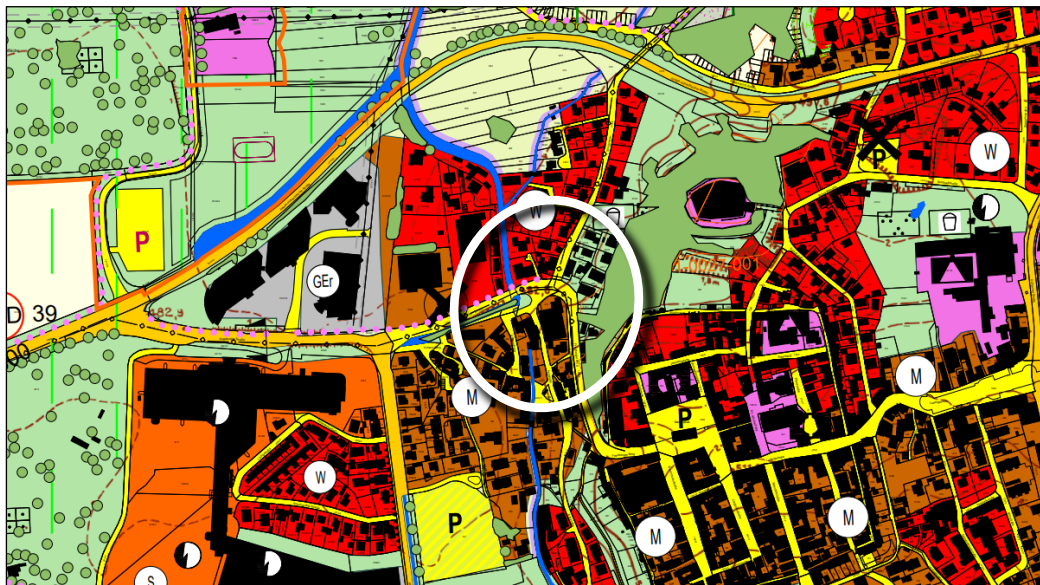


Abb. 4: Auszug wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg, Stand September 2022

Die mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 103 angestrebte Zielsetzung (langfristige Sicherung gemischter Strukturen) ist demzufolge aktuell nicht vollumfänglich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Friedberg ableitbar. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird deshalb nach Abschluss des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 3.5) im Zuge der Berichtigung an die aktuelle Planung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), so dass kein separates Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan erforderlich ist.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die überplanten Flächen im Westen des Stadtgebietes Friedberg befinden sich bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung nach BauGB (Einbeziehungssatzung etc.). Sie sind als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

In der direkten Nachbarschaft des Plangebietes gibt es bislang ebenfalls noch keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

3.4 Sanierungsgebiet „Unterm Berg“

Der südlich der Augsburger Straße liegende Teil des Plangebietes ist Bestandteil der seit 04.10.2017 rechtswirksamen Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Unterm Berg" in Friedberg. Die Sanierungsziele dieser Satzung sollen nicht nur die baulichen Aspekte des Wohnumfeldes betonen, sondern auch Entwicklungsmöglichkeiten für die Grünräume und Wasserläufe des Quartiers aufzeigen. Im Einzelnen sind folgende Sanierungsziele definiert:

- Einbettung im Stadtzusammenhang verbessern,
- Nutzungsmischung erhalten,
- Einbettung in Grünräume sichern,
- Verkehrsansprüche räumlich klären.

Daneben werden konkrete Handlungsbereiche zur Erreichung dieser Sanierungsziele in der Vorbereitenden Untersuchung beschrieben.

Mit der aktuell geplanten planungsrechtlichen Sicherung einer dauerhaften Nutzungsmischung innerhalb der überplanten Flächen, kann ein wesentlicher Aspekt der Sanierungsziele mit dem Bebauungsplan Nr. 103 erreicht werden.

3.5 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (bauliche Neuordnung etc.) kann nach § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Das Verfahren zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 wird nach § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt, nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein inmitten des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes von Friedberg liegendes Innenareal planerisch neu geordnet werden soll.

Darüber hinaus werden auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der aktuellen Planung erfüllt:

- Die im gesamten Plangebiet zulässige (mögliche) Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt künftig deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

- Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 103 soll einerseits der Fortbestand der teilweise bereits seit Jahren / Jahrzehnten auf den überplanten Flächen bestehenden Gewerbebetriebe dauerhaft gesichert werden, andererseits aber auch das seit Jahren weitestgehend verträgliche Nebeneinander von gewerblichen Nutzungsstrukturen und schutzbedürftigerem Wohnen erhalten und langfristig gestärkt werden.

Im Bereich des Überganges der Augsburger Straße in den Friedberger Berg haben sich außerhalb der Friedberger Altstadt im Rahmen der historischen Entwicklung des Stadtgebietes verschiedenartige Nutzungen angesiedelt, die hier über Jahrzehnte hinweg weitestgehend verträglich nebeneinander existiert haben. Die einzelnen Nutzungen mit unterschiedlichstem Schutzanspruch haben sich immer weiter angenähert, so dass bislang nur vereinzelt nachbarschaftliche Probleme bekannt sind. So hat sich der das Quartier prägende Mühlenbetrieb in den letzten Jahren dahingehend neu aufgestellt, dass am Standort ausschließlich noch die Mühle betrieben wird, während die Trocknungsanlage und die sonstigen, vorwiegend emissionsrelevanten Anlagenbestandteile auf einen Standort außerhalb des Plangebietes verlagert wurden. Für den Mühlenbetrieb liegt die Produktionsleistung bei maximal 1 Tonne / Std. (d. h. 24 to pro Tag) und die Annahmeleistung bei 20 Tonnen pro Stunde. Die Leistung der gegenüberliegenden Getreidehalle liegt bei 50 Tonnen pro Stunde, an einzelnen Tagen können auch bis zu unter 300 to am Tag angeliefert werden. Mit diesem vorgenannten Produktionsablauf und einem auf den Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr beschränkten Fahrverkehr (nur mit betriebseigenen Fahrzeugen) stellt sich der Mühlenbetrieb aus Sicht der Stadt für die gemischt genutzte Siedlungsstruktur in dessen Umfeld als nicht wesentlich störend dar. Der Betrieb der Mühle soll von den Eigentümern in der jetzigen Form auch in den nächsten Jahren / Jahrzehnten fortgeführt werden. Andererseits muss sich die Stadtverwaltung im Umfeld der Mühle mit immer stärkeren Bestrebungen der einzelnen Grundstückseigentümer nach einer Umnutzung von

gewerblichen oder ähnlichen Strukturen in Wohnfläche auseinandersetzen. Für diese Umnutzungs- / Baubestrebungen bietet der § 34 BauGB in dem historisch bedingt, sehr heterogen strukturierten Quartier kein adäquates Steuerungselement. Demzufolge besteht die Gefahr, dass das historisch gewachsene, mischgenutzte Quartier im Laufe der Zeit zu einem reinen Wohnquartier kippt, mit allen damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die im Gebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft noch bestehenden gewerblichen Nutzflächen.

Um für den überplanten Innerortsbereich die notwendige Planungssicherheit für zukünftige Entwicklungen zu haben, soll die historisch gewachsene Nutzungsstruktur dieses Quartiers über den einfachen Bebauungsplan Nr. 103 dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden. Damit kann auch die nötige Klarheit für die Existenz der vorhandenen Gewerbebetriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

4.2 Begründung einzelner Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 wird eine Festsetzung als „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen. Die Bandbreite der zulässigen Nutzungen orientiert sich im Wesentlichen am Nutzungskatalog des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), so dass die historisch gewachsene Mischnutzung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe auf den überplanten Flächen künftig auch weiterhin aufrechterhalten werden kann.

Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden für das Plangebiet nicht zugelassen, da diese Nutzungen in dem innerörtlichen Siedlungsgebiet aufgrund einer nicht vorhandenen, nutzungsgerechten Flächenverfügbarkeit (Gartenbaubetriebe) bzw. aus verkehrlichen und immissionsschutzfachlichen Gründen (Tankstellen) nicht geeignet sind. Zudem ist im Westen des Plangebietes an der Augsburgs Straße bereits eine Tankstelle vorhanden.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten werden im Mischgebiet generell ausgeschlossen, da mit diesen Nutzungen erfahrungsgemäß ein hohes Stör-/Konfliktpotenzial, insbesondere hinsichtlich Lärmemissionen und Kundenverkehr/-verhalten, verbunden ist. Eine Ansiedlung derartiger Nutzungen würde eine Minderung der Gebietsqualität im gesamten Quartier und dessen Umfeld nach sich ziehen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen soll städtebaulichen Fehlentwicklung auf den überplanten Flächen frühzeitig gegengesteuert werden.

Einzelhandelsnutzungen sollen innerhalb des Mischgebietes nicht generell ausgeschlossen werden, so dass auch kleinere Handelsflächen innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Das überplante Gebiet ist im Status quo bereits bebaut und es gibt keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass Agglomerationen von

mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang entstehen können. Eine Ansiedlung kleinerer Einzelhandelsbetriebe wäre, wie der Vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet „Unterm Berg“ entnommen werden kann (siehe auch Kapitel 3.4), durchaus wünschenswert für das Gebiet. Die vorhandenen kleinteiligen Strukturen im Plangebiet, aber auch die vielen unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse lassen eine weitere Ansiedlung aber kaum zu, was der Gefahr einer Bildung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration entgegensteht. Zudem ist mit dem gewählten Instrument eines „einfachen Bebauungsplanes“ für jedes Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses einfachen Bebauungsplanes analog zu Vorhaben nach § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) auch weiterhin ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Bereits bestehende Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes stellen keine Mischgebietsflächen dar und unterliegen demzufolge auch nicht den diesbezüglich im einfachen Bebauungsplan Nr. 103 festgesetzten Vorgaben.

4.2.2 Weitere Festsetzungen

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 für das Gebiet „Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“ soll im Rahmen einer kommunalen Bauleitplanung über den § 34 BauGB hinaus eine klare Definition der Gebietsnutzung für das durchmischte Areal südlich und nördlich der Augsburger Straße am Übergang zum Friedberger Berg planungsrechtlich gesichert werden, die eine geordnete Entwicklung des Planareals auch für die Zukunft gewährleistet. Die angestrebte planungsrechtliche Klarstellung der vorliegenden Gebietskategorie soll zu einer Vereinfachung bei der Beurteilung neuer Bauvorhaben nach § 34 BauGB im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren beitragen.

Weitergehende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise etc. sind im einfachen Bebauungsplan Nr. 103 nicht erforderlich, da die künftige Entwicklung innerhalb des Plangebietes in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren hier auch weiterhin ausschließlich auf Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügung in Eigenart der näheren Umgebung, hinsichtlich Maß, Bauweise etc.) erfolgen soll.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig über die bereits anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen (Augsburger Straße, Schützenstraße, Achstraße, Friedberger Berg etc.). Eine Verbreiterung der zum Teil sehr schmalen Straßen ist angesichts der bestehenden Strukturen im Plangebiet nicht umsetzbar. Im Zusammenhang mit der Vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet "Unterm Berg" wurde für die Kreuzungssituation "Achstraße" und "Unterm Berg" ein Quartiersplatz angedacht. Dieser Quartiersplatz soll ein zusätzliches Aufenthaltsangebot darstellen. Weitere neue Erschließungsanlagen sind im

Plangebiet nicht vorgesehen.

Für sämtliche Einmündungen von Privatgrundstücken in den öffentlichen Straßenverkehr ist zu beachten, dass die Sichtfelder gemäß RAS 06 in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von jeglicher Bebauung bzw. Bepflanzung freizuhalten sind.

Die Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher, Kunden etc.) der künftigen Nutzungen im Plangebiet muss auch weiterhin nach den Vorgaben der kommunalen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung auf den einzelnen privaten Grundstücken erfolgen.

Die aktuelle Planung steht den Zielen des derzeit in Aufstellung befindlichen Radverkehrskonzepts zur Verbesserung des Radverkehrs im Stadtgebiet Friedberg nicht entgegen.

Für die ÖPNV-Erschließung der überplanten Flächen ergibt sich mit der aktuellen Planung ebenfalls keine Veränderung.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Telekommunikation etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die bereits in den bestehenden Straßen (Augsburger Straße, Schützenstraße, Achstraße, Friedberger Straße etc.) anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll analog zum Status quo auch künftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind im Baureferat der Stadt Friedberg einzureichen. Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung / Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen etc. und Wiedernutzung als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) an. Derartige Rückhalteeinrichtungen können auch bei ggf. nur eingeschränkter Versickerungsfähigkeit des Untergrundes Verwendung finden. Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser muss generell die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um mögliche Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung muss von den künftigen Bauherren vor der Planung von Versickerungsanlagen durch einen geeigneten Sachverständigen überprüft werden. Ist nachweislich keine Versickerung des Oberflächenwassers möglich, bzw. ist eine Einleitung von Oberflächenwasser in einen Regenwasserkanal oder direkt in die Friedberger Ach bzw. den Achumlaufgraben nicht möglich, so werden vor einer Einleitung in einen bestehenden Mischwasserkanal entsprechende Rückhaltemaßnahmen mit Abflussdrosselung

für Neubauten notwendig. Das erforderliche Rückhaltevolumen und der maximale Drosselabfluss zum Mischwasserkanal werden durch die Stadtwerke Friedberg vorgegeben. Die konkrete Planung der Niederschlagswasserrückhalte-/versickerungsanlagen (Einleitung mit oder ohne Rückhaltung oder Versickerung) ist durch den künftigen Bauherrn im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens im Entwässerungsantrag darzulegen.

Über die vorhandenen Straßen ist auch weiterhin eine ordnungsgemäße Müllentsorgung durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Aichach-Friedberg gewährleistet. Analog zum Status quo sind die Abfallbehältnisse am Abholtag auch künftig an der nächstliegenden, durch die Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Straße zur Abholung bereit zu stellen.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Verfahren zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 für das Gebiet „Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“ wird entsprechend § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.5.). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die aktuelle Planung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit der Planung und der möglichen Auswirkungen dieser berücksichtigt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im gesamten Plangebiet waren bereits vor der aktuellen Planung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig (baulicher Innenbereich nach § 34 BauGB) und sind in der Vergangenheit auch bereits sehr umfangreich erfolgt (gewerbliche, wohnbauliche und sonstige Gebäudestrukturen und Anlagen). Das gesamte historisch gewachsene Siedlungsgebiet ist durch die vorhandenen Gebäude, Nebenanlagen und zugehörigen privaten und öffentlichen Verkehrsflächen im Status quo bereits stark versiegelt.

Abgesehen von der bereits seit Jahren anzutreffenden Bestandssituation gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus den genannten Gründen ist für die aktuelle Planung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der Planung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Der Planbereich fungiert generell als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes. Es liegen derzeit keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor. Zudem werden die überplanten Flächen bereits durch zahlreiche bestehende Baustrukturen sowie private und öffentliche Verkehrsflächen (Augsburger Straße, Schützenstraße, Friedberger Berg etc.) geprägt. Das überplante Areal weist damit bereits eine starke technische Vorprägung auf und ist zudem schon jetzt auf Grundlage der Vorgaben des § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) großflächig baulich nutzbar.

Im Zuge der Umsetzung der aktuellen Planung ist demzufolge nicht davon auszugehen, dass die Lebensstätten der (potenziell) betroffenen Tierarten des Siedlungsgebietes wesentlich beeinträchtigt werden, zumal deren Funktionalität in den privaten und öffentlichen Strukturen des überplanten und umliegenden Siedlungsgebietes auch weiterhin gewahrt bleibt. Zudem löst der einfache Bebauungsplan auch noch kein unmittelbares Baurecht aus. Mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten können im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anhand des konkreten Bauvorhabens bei Bedarf noch vertiefend geprüft werden. Aufgrund des aktuellen Zustandes der überplanten Flächen ist eine direkte Tötung von Individuen der (potenziell) betroffenen Arten jedoch äußerst unwahrscheinlich. Nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen Populationen, die ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfordern, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung damit nicht entgegen.

6.4 Luft, Lärm und Klima

6.4.1 Luft

Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird im Wesentlichen durch den

Verkehr auf der Augsburger Straße und dem Friedberger Berg (ca. 4.185 Kfz/24 h, Stand Februar 2024) bestimmt, wobei die gesetzlichen Grenzwerte für Feinstaub nach derzeitigem Kenntnisstand nicht überschritten werden. Auch von den im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Betrieben sind keine relevanten Luftschadstoffbelastungen bekannt, zumal diese über entsprechende Schutzmaßnahmen (Filteranlagen, Abscheider etc.) verfügen. Mit der aktuellen Planung ist keine Veränderung der lufthygienischen Situation im Plangebiet verbunden. Auch künftig müssen von den Betrieben im Plangebiet die nach dem Stand der Technik geltenden Vorgaben eingehalten werden.

6.4.2 Lärm

Verkehrslärm

Über das Plangebiet verläuft u. a. die Augsburger Straße, welche über den Friedberger Berg in Richtung Friedberger Altstadt führt. Mit einer täglichen Belastung von etwa 4.185 Kfz / 24 h und einem Schwerlastanteil von etwa 13,6 % (letzte Verkehrszählung vom 03.02.2024) sind insbesondere an den unmittelbar zu diesen Verkehrswegen orientierten Gebäuden (sog. „erste Reihe“) erhöhte Straßenverkehrslärmeinwirkungen zu erwarten, welche ggf. ein Erfordernis von passiven Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Lüftungseinrichtungen etc.) nach sich ziehen. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist von den künftigen Bauherren demzufolge ein Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anhand eines Schallschutznachweises zu führen.

Gewerbe- / Anlagenlärm

Infolge der in der Umgebung des Plangebietes bestehenden gewerblichen Betriebe und Handelsnutzungen (vor allem entlang Augsburger Straße) ist für das Plangebiet bereits eine gewisse gewerbliche Vorbelastung vorhanden. Da zwischen dem Plangebiet und diesen gewerblichen Nutzungen aber schon mehrere Nutzungen mit höherem Schutzanspruch (Wohngebäude etc.) bestehen, welche sich reglementierend auf die Schallemissionen dieser gewerblichen Betriebe auswirken (Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm an wohngenutzten Gebäuden), führen diese gewerblichen Lärmemissionen nach derzeitigem Kenntnisstand zu keinen unzulässigen Lärmeinwirkungen an den gemischt genutzten Gebäudestrukturen innerhalb des Plangebietes.

Für die im Plangebiet selbst vorhandenen gewerblichen Betriebe und sonstigen Anlagen (Mühle, Gastronomie etc.) müssen grundsätzlich die Vorgaben der TA Lärm im Hinblick auf deren Schallemissionen eingehalten werden. Dieser Nachweis muss generell im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren geführt werden. Aufgrund einzelner Lärmbeschwerden aus der Nachbarschaft wurden für ansässige Betriebe (Mühlenbetrieb etc.) in der Vergangenheit bereits konkrete immissionsschutzrechtliche Auflagen erlassen, die ein verträgliches Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnen sicherstellen. Die Funktionalität dieser Maßnahmen wurde durch eine Abnahmelärmmessung der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg bestätigt. Mit diesen

Maßnahmen, die im Einzelfall nach Erfordernis in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nochmals zu verifizieren sind, können die im Plangebiet im Status quo vorhandenen Betriebsabläufe (Mühlenbetrieb etc.) aus Sicht der Stadt als in einem Mischgebiet nicht wesentlich störend eingestuft werden. Mit der geplanten planungsrechtlichen Sicherung der Gebietstypologie „Mischgebiet“ kann einerseits ein klarer Schutzanspruch für die innerhalb des Plangebietes bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen dauerhaft fixiert werden und andererseits eine Sicherung des Standorts und möglicher Entwicklungspotenziale für die bestehenden Betriebe erfolgen.

6.4.3 Klima

Infolge der Lage innerhalb des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes der Stadt Friedberg kommt dem überplanten Areal klimatisch keine besondere Bedeutung für das Klima im Stadtgebiet Friedberg zu. Das teilweise bereits stark versiegelte (Gebäude, Verkehrsflächen etc.) Plangebiet, ist aktuell eher durch städtische Aufheizeffekte gekennzeichnet. Die vorhandenen Gehölzstrukturen wirken in gewisser Weise ausgleichend hierzu. Mit der aktuellen Planung ist keine Veränderung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet verbunden.

6.5 Fläche, Bodenschutz

Die überplanten Flächen fungieren bereits jetzt planungsrechtlich als innerörtliches Siedlungsgebiet, zumal sich in der Vergangenheit vor allem auf dem Teilbereich südlich der Augsburger Straße bereits eine verhältnismäßig dichte Überbauung durch verschiedene gewerblich, wohnbaulich und sonstig genutzte Gebäudestrukturen entwickelt hat. Bei Nichtdurchführung der aktuellen Planung wäre für das gesamte Plangebiet auch weiterhin eine bauliche Nutzung auf Grundlage der Vorgaben des § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) möglich.

Mit der aktuellen Planung ergibt sich für die überplanten Flächen künftig keine Veränderung im Hinblick auf die Dichte und Massivität der baulichen Nutzung.

6.6 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmäler bekannt. Mit den Flur Nrn. 460/1 und 467 befinden sich aber in direkter Nähe zum Plangebiet zwei Einzeldenkmäler (Aktennummer D-7-71-130-105, „Bauernhaus, Ende 18. Jh.“ und Aktennummer D-7-71-130-2, „Bürgerhaus, 2. Hälfte 18. Jh.“). Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt zudem der in seiner Gesamtheit unter Ensembleschutz stehende „historische Stadtraum der ehemaligen bayerischen Grenzfestung Friedberg, wie er sich innerhalb der Ausdehnung der spätmittelalterlichen Stadtmauer entwickelt hat, und das Schloss Friedberg mit Wall und Graben“ (Aktennummer E-7-71-130-1) an, in welchem sich auch noch zahlreiche Baudenkmale (Bürgerhäuser, Rathaus etc.) finden. Der gesamte Altstadtbereich ist

weitestgehend von dem Baudenkmal der „Stadtbefestigung einschließlich zugehöriger Befestigungstürme“ (Aktennummer D-7-71-130-1) umschlossen. Zudem ist der gesamte Altstadtbereich als Bodendenkmal eingestuft (Aktennummer D-7-7631-0557, „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Friedberg“). Aus den genannten Gründen liegt auch für das Plangebiet eine gewisse archäologische Relevanz vor. Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Generell unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

7. In-Kraft-Treten

Der einfache Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet „Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 07.10.2025



ARNOLD CONSULT AG