



<b>Beschlussvorlage</b>  <b>2013/284</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u. Denkmalschutz
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	21.11.2013	öffentlich

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II für das Gewerbegebiet Derching-West (Bauabschnitt II) nördlich der Bundesautobahn A 8 und südlich des Gewerbegebietes Nr. 5 im Stadtteil Derching**  
**- Beratung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung -**

**Beschlussvorschlag:**

**A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/14.10.2013**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 14.10.2013 wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis wird beachtet.

**Tiefbau**

Die Stellungnahme geht noch von der früher geplanten Nutzung als Bau- und Gartenmarkt mit einem Großparkplatz und entsprechendem An- und Abfahrtsverkehr aus. Diese Nutzungsabsicht ist jedoch nicht mehr aktuell. Mit dem Bebauungsplan wird die Grundlage für eine gewerbliche Nutzung des Bereichs geschaffen. Konkrete Ansiedlungsabsichten sind bislang noch nicht bekannt. Bei Ansiedlung eines oder mehrerer Gewerbebetriebe wird die Stadt Friedberg aber ein besonderes Augenmerk auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs legen. Zu diesem Zweck besteht im Winterbrückenweg auch noch die Möglichkeit je nach Bedarf erforderliche Abbiegespuren umzusetzen. Bei Vorliegen eines Ansiedlungsprojekts wird im Baugenehmigungsverfahren, sofern dies aufgrund der Planung und des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens erforderlich ist, eine Abstimmung mit dem Sachgebiet Tiefbau am Landratsamt Aichach-Friedberg erfolgen.

**A-2) Regierung von Schwaben/21.10.2013**

Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 21.10.2013 wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen und seitens der Regierung von Schwaben genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und setzt dementsprechend ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. In diesem Gewerbegebiet sollen die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen grundsätzlich auch ermöglicht werden. Dies schließt eine gewisse Einzelhandelsnutzung nicht aus. Allerdings ist es nicht das Ziel der Stadt Friedberg, größere Einzelhandelsbetriebe mit großem Flächenbedarf zu ermöglichen. Die Formulierung in Ziffer 6.3 der Begründung ist

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



insofern irreführend, weshalb dort der Begriff "Einzelhandelsbetriebe" gestrichen wird. Das Landesentwicklungsprogramm 2013 hat in Ziffer 5.3.8 das Ziel, dass Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Projekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Da die Stadt Friedberg kein Einzelhandelsgroßprojekt plant, sondern lediglich die Nutzungsmöglichkeiten eines Gewerbegebietes zulässt, können diesbezügliche oben genannte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Um eine Agglomeration mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe, die in Summe nicht nur unwesentliche Auswirkungen haben könnten, auszuschließen, müsste Einzelhandel mittels § 1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen werden. Hierzu wären aber städtebauliche Gründe erforderlich, die für den Bebauungsplan Nr. 5/II nicht gesehen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 5/II wird lediglich der südliche kleinere Bereich der gesamtgewerblichen Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 5 ergänzt. Auch in diesem nördlich befindlichen Bebauungsplan Nr. 5 sind die allgemein zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO festgesetzt worden. Die bisherige Entwicklung des Gebietes spiegelt auch die Umsetzung der Entwicklungsziele der Stadt Friedberg wieder. Neben einer Tankstelle und einem Restaurantbetrieb wurden bislang reine gewerbliche Nutzungen und keine Einzelhandelsnutzung verwirklicht. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandel wird insofern schon nicht als erforderlich angesehen. Zudem würde die Realisierung einer gewissen Nahversorgung in Derching als durchaus verträglich erachtet, zumal in Derching trotz seiner Größe von ca. 1.710 Einwohnern keine Versorgungsmöglichkeiten vorhanden sind und dies vor Ort auch stets bemängelt wird. Die Stadt Friedberg hält deshalb an den bisherigen Festsetzungen fest und lässt im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen auch zu.

### **A-3) Handelsverband Bayern e.V./14.10.2013**

Die Stellungnahme des Handelsverbandes Bayern e.V. vom 14.10.2013 wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen und seitens der Regierung von Schwaben genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und setzt dementsprechend ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. In diesem Gewerbegebiet sollen die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen grundsätzlich auch ermöglicht werden. Dies schließt eine gewisse Einzelhandelsnutzung nicht aus. Allerdings ist es nicht das Ziel der Stadt Friedberg, größere Einzelhandelsbetriebe mit großem Flächenbedarf zu ermöglichen. Die Formulierung in Ziffer 6.3 der Begründung ist insofern irreführend, weshalb dort der Begriff "Einzelhandelsbetriebe" gestrichen wird.

Um Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art zu verhindern, müsste Einzelhandel mittels § 1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen werden. Hierzu wären aber städtebauliche Gründe erforderlich, die für den Bebauungsplan Nr. 5/II nicht gesehen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 5/II wird lediglich der südliche kleinere Bereich der gesamt-gewerblichen Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 5 ergänzt. Auch in diesem nördlich befindlichen Bebauungsplan Nr. 5 sind die allgemein zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO festgesetzt worden. Die bisherige Entwicklung des Gebietes spiegelt auch die Umsetzung der Entwicklungsziele der Stadt Friedberg wieder. Neben einer Tankstelle und einem Restaurantbetrieb wurden bislang reine gewerbliche Nutzungen und keine Einzelhandelsnutzung verwirklicht. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandel wird insofern schon nicht als erforderlich angesehen. Zudem würde die Realisierung einer gewissen



Nahversorgung in Derching als durchaus verträglich erachtet, zumal in Derching trotz seiner Größe von ca. 1.710 Einwohnern keine Versorgungsmöglichkeiten vorhanden sind und dies vor Ort auch stets bemängelt wird. Eine Gefahr für die Friedberger Kernstadt als Einkaufsziel wird in dem Gewerbegebiet aus den geschilderten Gründen nicht gesehen. Die vom HBE selbst aufgeführten Vorzüge und Entwicklungen der Kernstadt aus der Einzelhandelsanalyse von Hr. Dr. Heider gelten nach wie vor. Die reine Ausweisung eines Gewerbegebiets mit den nach Bundesrecht allgemein zulässigen Nutzungen kann keinen nachhaltigen ersichtlichen Einfluss auf diese Situation in der Kernstadt von Friedberg herbeiführen. Die Stadt Friedberg hält deshalb an den bisherigen Festsetzungen fest und lässt im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen auch zu.

#### **A-4) Industrie- und Handelskammer für Schwaben u. Augsburg/11.10.2013**

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für Schwaben und Augsburg 11.10.2013 wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen und seitens der Regierung von Schwaben genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und setzt dementsprechend ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. In diesem Gewerbegebiet sollen die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen grundsätzlich auch ermöglicht werden. Dies schließt eine gewisse Einzelhandelsnutzung nicht aus. Allerdings ist es nicht das Ziel der Stadt Friedberg, größere Einzelhandelsbetriebe mit großem Flächenbedarf zu ermöglichen. Die Formulierung in Ziffer 6.3 der Begründung ist insofern irreführend, weshalb dort der Begriff "Einzelhandelsbetriebe" gestrichen wird.

Um Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art zu verhindern, müsste Einzelhandel mittels § 1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen werden. Hierzu wären aber städtebauliche Gründe erforderlich, die für den Bebauungsplan Nr. 5/II nicht gesehen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 5/II wird lediglich der südliche kleinere Bereich der gesamt-gewerblichen Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 5 ergänzt. Auch in diesem nördlich befindlichen Bebauungsplan Nr. 5 sind die allgemein zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO festgesetzt worden. Die bisherige Entwicklung des Gebietes spiegelt auch die Umsetzung der Entwicklungsziele der Stadt Friedberg wieder. Neben einer Tankstelle und einem Restaurantbetrieb wurden bislang reine gewerbliche Nutzungen und keine Einzelhandelsnutzung verwirklicht. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandel wird insofern schon nicht als erforderlich angesehen. Zudem würde die Realisierung einer gewissen Nahversorgung in Derching als durchaus verträglich erachtet, zumal in Derching trotz seiner Größe von ca. 1.710 Einwohnern keine Versorgungsmöglichkeiten vorhanden sind und dies vor Ort auch stets bemängelt wird. Eine Gefahr für die Friedberger Kernstadt als Einkaufsziel wird in dem Gewerbegebiet aus den geschilderten Gründen nicht gesehen. Die reine Ausweisung eines Gewerbegebiets mit den nach Bundesrecht allgemein zulässigen Nutzungen kann keinen nachhaltigen ersichtlichen Einfluss auf diese Situation in der Kernstadt von Friedberg herbeiführen. Die Stadt Friedberg hält deshalb an den bisherigen Festsetzungen fest und lässt im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen auch zu.

#### **A-5) Bund Naturschutz/16.09.2013**



Die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 16.09.2013 wird zur Kenntnis genommen. Mit der Realisierung des Gewerbegebietes – die Erschließungsmaßnahmen sind bereits umgesetzt – ergänzt die Stadt Friedberg die durch Flächennutzungsplanänderung bereits genehmigten und nördlich vorhandenen gewerblichen Flächen. Da die vorliegende Planung keiner weiteren Änderung mehr bedarf, kann das Verfahren ohne weitere Planungsschritte abgeschlossen werden.

**A-6) Stadt Augsburg/12.09.2013**

Die Stellungnahme der Stadt Augsburg vom 12.09.2013 wird zur Kenntnis genommen.

**A-7) bayernets GmbH/09.09.2013**

Die Stellungnahme der bayernets GmbH vom 09.09.2013 wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Leitung wird auch im Bereich der Ausgleichsflächen mit den weiteren Erfordernissen zur Abstimmung ergänzt.



**Sachverhalt:**

**Bisheriger Verfahrensverlauf:**

Empfehlung zur Aufstellung 18.11.2010 PUA

Aufstellungsbeschluss 09.12.2010 STR

Von einer frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits gemeinsam mit der frühzeitigen Beteiligung zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-Westl. nördlich der Anschlussstelle an die BAB 8 erfolgt ist.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss 22.03.2012 PUA

Öffentliche Auslegung 18.05. – 20.06.2012

Änderung des Aufstellungs-  
beschlusses 13.06.2013 STR  
(Änderung der Bezeichnung  
wg. Fortführung als reines GE)

Beratung der Stellungnahmen  
aus der öffentlichen Auslegung  
(Planfassung Sondergebiet) 23.07.2013 PUA

Erneuter Billigungs –und Auslegungs-  
beschluss 23.07.2013 PUA

Erneute öffentliche Auslegung 16.08. – 16.09.2013

Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

**A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:**

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/14.10.2013
2. Regierung von Schwaben/21.10.2013
3. Handelsverband Bayern e.V./14.10.2013
4. Industrie- und Handelskammer für Schwaben u. Augsburg/11.10.2013
5. Bund Naturschutz/16.09.2013
6. Stadt Augsburg/12.09.2013
7. bayernets GmbH/09.09.2013
  
8. Gemeinde Affing/12.09.2013
9. Handwerkskammer für Schwaben/16.09.2013
10. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienstst. Thierhaupten/17.09.2013
11. Deutsche Telekom Technik GmbH/18.09.2013



- 12. Bayer. Bauernverband/20.09.2013
- 13. Amt für ländl. Entwicklung Schwaben/27.09.2013
- 14. Gemeinde Obergriesbach/27.09.2013
- 15. Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt/30.09.2013
- 16. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg/02.10.2013
- 17. Lechwerke Verteilnetz GmbH (LVN)/10.010.2013
- 18. Stadtwerke Augsburg/10.10.2013

Die unter A-8) bis Aö-18) genannten Behörden haben keine Einwendungen vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind deshalb der Sitzungsvorlage nicht beigefügt.

**B) Öffentlichkeit:**

./.