Beschlussvorlage 2014/195	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u.Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	**20.11.2014**	**öffentlich**

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II für das Gewerbegebiet Derching-West (Bauabschnitt II) nördlich der Bundesautobahn A 8 und südlich des Gewerbegebiets Nr. 5 im Stadtteil Derching/1. Änderung zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Pferdesportfachmarkt"
- Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit --

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/04.09.2014
Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Bebauungsplanänderung keine Bedenken und Anregungen bestehen. Für die in der Bauleitplanung genannten Rechtsgrundlagen wird jeweils die aktuelle Fassung angegeben. Die gemäß Schreiben des Landratsamtes vom 14. Januar 2013 mitgeteilte Verfahrensweise zu vorliegenden umweltbezogenen Informationen bei der öffentlichen Auslegung von Bauleitplänen wird berücksichtigt.

A-2) Regierung von Schwaben/28.08.2014 und 02.09.2014
Es wird zur Kenntnis genommen, dass das geplante Vorhaben ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LEP Bayern 2013 darstellt und hinsichtlich der Einhaltung des Einzelhandelsziele des LEP geprüft werden muss. Hierzu wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen der Höheren Landesplanungsbehörde als Grundlage für eine landesplanerische Beurteilung im Rahmen eine vereinfachten Raumordnungsverfahrens zur Verfügung gestellt. Ergänzung

A-3) Regionaler Planungsverband Augsburg/28.08.2014
Nachdem sich der regionale Planungsverband Augsburg der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde voll inhaltlich anschließt, gelten hier die gleichen Aussagen wie zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben.

A-4) Handelsverband Bayern/18.08.2014
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Eine Überprüfung des geplanten Pferdesportmarktes hinsichtlich seiner landesplanerischen Zulässigkeit und Verträglichkeit ist erfolgt. Die Regierung von Schwaben hat mit landesplanerischer Beurteilung vom … dahingehend Stellung genommen, dass Ergänzung

Mit der Festsetzung zulässiger Sortimente und sortimentsspezifischer maximaler Verkaufsflächengrößen ist sichergestellt, dass innenstadtrelevante Sortimente der Gesamtverkaufsfläche untergeordnet sind. Die Verkaufsflächengröße für das Sortiment Stall, Weideprodukte und Transport umfasst tatsächlich ca. 310 m² und wird korrigiert. Die Aussagen hinsichtlich der zentralörtlichen Eignung des Standortes, der städtebaulichen Integration sowie der zulässigen Verkaufsflächen und städtebaulichen Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen. Wegen der besonderen Atypik des Pferdesportfachmarktes mit übergeordnetem Einzugsgebiet ist der Standort an der BAB A 8 besonders geeignet und wird deshalb einem Standort in integrierter Lage vorgezogen.

A-5) IHK Schwaben/04.09.2014

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der IHK grundsätzlich keine Bedenken zum Ansiedlungsvorhaben bestehen. Mit der Festsetzung der Sortimente und maximalen sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrößen ist sichergestellt, dass die innenstadtrelevanten Sortimente untergeordnet bleiben. Das Sortiment Stall, Weideprodukte und Transport umfasst tatsächlich ca. 310 m² Verkaufsfläche, die Angabe in der Begründung wird korrigiert. Mit der weiteren Aufsiedlung von gewerblichen Nutzungen ist zukünftig auch eine bessere Einbindung des Gewerbegebietes Derching West in das bestehende ÖPNV-Netz realisierbar, was sich positiv auf die städtebauliche Integration auswirkt.

A-6) Autobahndirektion Südbayern/18.08.2014

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gemäß der Vorhabenplanung weisen die Hochbauten eine minimale Entfernung zum befestigten Fahrbahnrand der BAB A8 von ca. 50 m auf. Eine Bebauung bis in eine Distanz von 30 m zur äußeren befestigten Fahrbahnkante ist weder vorgesehen noch entsprechend der vorliegenden Vorhabenplanung erforderlich. Damit erfolgt eine Überbauung der sog. Bauverbotszone von 40 m entlang der äußeren befestigten Fahrbahnkante auch nicht bei Korrektur des Bezugspunktes auf den äußeren Rand der Standspur und entsprechender Anpassung der Baugrenze. Die Regelungen des Fernstraßengesetzes zu Anlagen der Außenwerbung werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Entsprechende Festsetzungen für eine verträgliche Gestaltung für Werbeanlagen sind im Bebauungsplan enthalten.

A-7) Autobahnplus A8 GmbH/14.08.2014

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen sind im Bebauungsplan aufgenommen worden.

A-8) Deutsche Telekom Technik GmbH/26.08.2014

Die Hinweise der deutschen Telekom zum Umgang mit im Geltungsbereich vorkommenden Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Diese Hinweise betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind. Diese Festsetzung wurde getroffen um gestalterische Standards zu erfüllen. Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen sowohl die Führung von oberirdischen als auch von unterirdischen Versorgungsanlagen- und leitungen festgesetzt werden, zu denen auch Telekommunikationslinien gehören. Im Sinne einer geordneten ansprechenden städtebaulichen Gestaltung des Gewerbegebiets ist diese Festsetzung an dieser Stelle erforderlich. Auch das Telekommunikationsgesetz geht von einer regelmäßigen unterirdischen Verlegung aus. Eine oberirdische Leitungsführung scheidet aus Gründen des Ortsbildes, der Wohnqualität sowie der damit verbundenen Einschränkungen für die Bebauung und die Bepflanzung – insbesondere im öffentlichen Verkehrsraum – aus. Bereits die zeitliche nachgefolgte Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB macht deutlich, dass für die Kommunen unabhängig einer vorher getroffenen Lösung zu Verlegung von Telekommunikationslinien die Möglichkeit besteht, eine unterirdische Verlegung festzusetzen.

A-9) Bayerischer Bauernverband/05.09.2014
Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen. Hinsichtlich der Erschließungsmöglichkeit des zum Plangebiet benachbarten Ackergrundstückes Flur-Nr. 585 wird die Stadt Friedberg mit dem Grundstückseigentümer eine Zufahrtslösung abstimmen.

A-10) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/08.08.2014
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen und die entsprechenden Belange ausreichend berücksichtigt sind. Der Hinweis auf die im Gebiet anstehenden hohen Grundwasserstände und daraus resultierend die Lage des Plangebietes im „wassersensiblen Bereich“ wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Der Betreiber A+ der BAB A8 wurde im Verfahren beteiligt.

A-11) Landratsamt Aichach-Friedberg – Brandschutzdienststelle/28.08.2014
Die Hinweise der Brandschutzdienststelle hinsichtlich der zu berücksichtigen Merkblätter und technischen Regeln sind berücksichtigt und wurden bereits bei der Ersterstellung des Bebauungsplanes einschließlich nachfolgender Erschließungsplanung umgesetzt. Die weiteren Hinweise beziehen sich auf die konkrete Bauausführung und sind daher im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

A-12)) Landratsamt Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt/12.08.2014
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A-13) Bayer. Landesamt für Denkmapflege/27.08.2014
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.

A-14) Stadt Augsburg/29.08.2014
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

A-14) Markt Mering/19.08.2014
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

A-15) Gemeinde Dasing/08.08.2014
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

A-16) Stadt Aichach/21.08.2014
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

A-17) Gemeinde Affing/18.08.2014
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

A-18) Stadt Gersthofen/04.08.2014
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

A-19) Stadt Stadtbergen/04.08.2014
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

A-20) Stadt Neusäß/ 19.09.2014
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

A-21) Gemeinde Langweid/02.10.2014
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zu gegen die Planung bestehen.

B) Bürger/01.09.2014 [redacted]
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Tatsächlich ist die Erschließung des Ackergrundstückes Fl.-Nr. 585 westlich des Plangebietes seit dem Neubau der Straße schwieriger geworden, weil die Straßenhöhe westlich des Bebauungsplanbereichs an die neuen Höhen innerhalb des Bebauungsplanes angeglichen wurden und dadurch ein gewisser Höhenversatz besteht. Von Seiten des Eigentümers wurden diesbezüglich allerdings bisher keine Bedenken oder Probleme an die Stadt herangetragen. Nach Prüfung der Situation vor Ort kann am Westrand des Grundstücks Flur-Nr. 585 mit recht einfachen Mitteln eine Zufahrt hergestellt werden, da hier der Höhenversatz und damit auch der Aufwand und der Eingriffe in die Grundstücke am geringsten ist. Die Tiefbauabteilung wird

beauftragt die Maßnahme in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer in die Wege zu leiten.
Die Einwände gegen die Umwandlung der Fläche im Flächennutzungsplan ist im dortigen Verfahren zu behandeln.

Vorlagennummer: 2014/195

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Änderungsbeschluss	05.06.2014 STR
Bekanntmachung	06.08.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	bis 08.09.2014

Während der frühzeitigen Beteiligung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden:

1) Landratsamt Aichach-Friedberg/04.09.2014
2) Regierung von Schwaben/28.08.2014 und 02.09.2014
3) Regionaler Planungsverband Augsburg/28.08.2014
4) Handelsverband Bayern/18.08.2014
5) IHK Schwaben/04.09.2014
6) Autobahndirektion Südbayern/18.08.2014
7) Autobahnplus A8 GmbH/14.08.2014
8) Deutsche Telekom Technik GmbH/26.08.2014
9) Bayerischer Bauernverband/05.09.2014
10) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/08.08.2014
11) Landratsamt Aichach-Friedberg – Brandschutzdienststelle/28.08.2014
12)) Landratsamt Aichach-Friedberg – Gesundheitsamt/12.08.2014
13) Bayer. Landesamt für Denkmapflege/27.08.2014
14) Stadt Augsburg/29.08.2014
14) Markt Mering/19.08.2014
15) Gemeinde Dasing/08.08.2014
16) Stadt Aichach/21.08.2014
17) Gemeinde Affing/18.08.2014
18) Stadt Gersthofen/04.08.2014
19) Stadt Stadtbergen/04.08.2014
20) Stadt Neusäß/ 19.09.2014
21) Gemeinde Langweid/02.10.2014

22) Staatl. Bauamt/11.08.2014
23) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten/25.08.2014
24) Polizeiinspektion Friedberg/14.08.2014
25) Amt für ländliche Entwicklung/29.08.2014
26) Handwerkskammer Schwaben/20.08.2014
27) Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsicht/06.08.2014
28) Stadtwerke Augsburg/29.08.2014
29) Landesbund für Vogelschutz/12.09.2014
30) Bayernets GmbH/06.08.2014

Die unter A)22)-30) genannten Behörden haben in ihrer Stellungnahme keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind deshalb der Sitzungsvorlage nicht beigefügt.

B) <u>Öffentlichkeit:</u>

1) Bürger/01.09.2014 [redacted]