Beschlussvorlage 2015/077	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u.Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	**19.03.2015**	**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 öffentlichen Auslegung -

Beschlussvorschlag:

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/20.02.2015
Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 20.02.2015 wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass gegen die Bebauungsplanänderung keine Bedenken erhoben werden.

A-2) Regierung von Schwaben – Höhere Landesplanungsbehörde/20.02.2015
Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben – Höhere Landesplanungsbehörde vom 20.02.2015 wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen des Verfahrens zur Fortschreibung der regionalen Nahverkehrsplanes hat die Stadt Friedberg mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.05.2012 und darauf folgendem Schreiben des Ersten Bürgermeisters vom 23.05.2012 bereits gegenüber dem Landkreis Aichach-Friedberg als Aufgabenträger für den ÖPNV sowie gegenüber der Augsburger Verkehrsverbund GmbH u.a. eine Verbesserung der ÖPNV-Erschließung des neuen Gewerbegebiets Friedberg-Park an der A 8 in Derching gefordert. Der Ausschuss für Kreisentwicklung und Soziales des Landkreises Aichach-Friedberg hat dazu am 14.11.2012 u.a. beschlossen, dass eine Erschließung dieses Gewerbegebiets erst bei entsprechendem Bedarf durch die Verlängerung der Buslinie 211 möglich ist, aktuell jedoch kein unmittelbarer Handlungsbedarf bestehe. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zu diesem Zeitpunkt erst die Tankstelle und das McDonald's-Restaurant in Betrieb gegangen waren.
In der Zwischenzeit sind jedoch zahlreiche weitere Betriebe errichtet worden bzw. in der Entstehung, weshalb für die Stadt der Ausbau der ÖPNV-Anbindung an Bedeutung gewinnt. Dies umso mehr, da die Regierung von Schwaben eine ÖPNV-Anbindung für den geplanten Pferdesportfachmarkt aus landesplanerischer Sicht fordert. Erster Bürgermeister Eichmann hat u.a. diesbezüglich am 27.02.2015 ein Gespräch mit einem Vertreter des Landkreises sowie dem Landrat geführt um die Angelegenheit der ÖPNV-Anbindung zu forcieren.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Im Bauleitplanverfahren ist die Schaffung einer solchen Anbindung weder umsetzbar noch kann dies durch den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB in einem Bebauungsplan fixiert werden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Ziffer 6.4 aufgezeigt, wie eine ÖPNV-Anbindung für die Zukunft sichergestellt werden soll. Die Begründung ist um den oben geschilderten Sachverhalt zu ergänzen.
Unabhängig davon besteht eine ÖPNV-Anbindung, die keineswegs als völlig ortsunüblich bezeichnet werden kann. Die bestehenden Haltestellen befinden sich nicht in 1 km, sondern in 850 m (Haltestelle „Derching Industriegebiet“) bzw. 900 m (Haltestelle „Tancherichweg“) Entfernung zum geplanten Pferdesportfachmarkt und sind über das vorhandene Geh- und Radwegenetz gut mit dem neuen Gewerbegebiet verbunden. Bis zur Realisierung einer neuen Haltestelle im neuen Gewerbegebiet besteht somit durchaus eine zumutbare Anbindung.

A-3) Regierung von Schwaben – Regionsbeauftragte/19.02.2015

Die Stellungnahme der Regierung von Schwaben – Regionsbeauftragte vom 19.02.2015 wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen des Verfahrens zur Fortschreibung der regionalen Nahverkehrsplanes hat die Stadt Friedberg mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.05.2012 und darauf folgendem Schreiben des Ersten Bürgermeisters vom 23.05.2012 bereits gegenüber dem Landkreis Aichach-Friedberg als Aufgabenträger für den ÖPNV sowie gegenüber der Augsburger Verkehrsverbund GmbH u.a. eine Verbesserung der ÖPNV-Erschließung des neuen Gewerbegebiets Friedberg-Park an der A 8 in Derching gefordert. Der Ausschuss für Kreisentwicklung und Soziales des Landkreises Aichach-Friedberg hat dazu am 14.11.2012 u.a. beschlossen, dass eine Erschließung dieses Gewerbegebiets erst bei entsprechendem Bedarf durch die Verlängerung der Buslinie 211 möglich ist, aktuell jedoch kein unmittelbarer Handlungsbedarf bestehe. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zu diesem Zeitpunkt erst die Tankstelle und das McDonald’s-Restaurant in Betrieb gegangen waren.
In der Zwischenzeit sind jedoch zahlreiche weitere Betriebe errichtet worden bzw. in der Entstehung, weshalb für die Stadt der Ausbau der ÖPNV-Anbindung an Bedeutung gewinnt. Dies umso mehr, da die Regierung von Schwaben eine ÖPNV-Anbindung für den geplanten Pferdesportfachmarkt aus landesplanerischer Sicht fordert. Erster Bürgermeister Eichmann hat u.a. diesbezüglich am 27.02.2015 ein Gespräch mit einem Vertreter des Landkreises sowie dem Landrat geführt um die Angelegenheit der ÖPNV-Anbindung zu forcieren.
Im Bauleitplanverfahren ist die Schaffung einer solchen Anbindung weder umsetzbar noch kann dies durch den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB in einem Bebauungsplan fixiert werden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Ziffer 6.4 aufgezeigt, wie eine ÖPNV-Anbindung für die Zukunft sichergestellt werden soll. Die Begründung ist um den oben geschilderten Sachverhalt zu ergänzen.
Unabhängig davon besteht eine ÖPNV-Anbindung, die keineswegs als völlig ortsunüblich bezeichnet werden kann. Die bestehenden Haltestellen befinden sich nicht in 1 km, sondern in 850 m (Haltestelle „Derching Industriegebiet“) bzw. 900 m (Haltestelle „Tancherichweg“) Entfernung zum geplanten Pferdesportfachmarkt und sind über das vorhandene Geh- und Radwegenetz gut mit dem neuen Gewerbegebiet verbunden. Bis zur Realisierung einer neuen Haltestelle im neuen Gewerbegebiet besteht somit durchaus eine zumutbare Anbindung.

A-4) Regionaler Planungsverband Augsburg/23.02.2015

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Augsburg vom 23.02.2015 wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen des Verfahrens zur Fortschreibung der regionalen Nahverkehrsplanes hat die Stadt Friedberg mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.05.2012 und darauf folgendem Schreiben des Ersten Bürgermeisters vom 23.05.2012 bereits gegenüber dem Landkreis Aichach-Friedberg als Aufgabenträger für den ÖPNV sowie gegenüber der Augsburger Verkehrsverbund GmbH u.a. eine Verbesserung der ÖPNV-Erschließung des neuen Gewerbegebiets Friedberg-Park an der A 8 in Derching gefordert. Der Ausschuss für Kreisentwicklung und Soziales des Landkreises Aichach-Friedberg hat dazu am 14.11.2012 u.a. beschlossen, dass eine Erschließung dieses Gewerbegebiets erst bei entsprechendem Bedarf durch die Verlängerung der Buslinie 211 möglich ist, aktuell jedoch kein unmittelbarer Handlungsbedarf bestehe. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zu diesem Zeitpunkt erst die Tankstelle und das McDonald's-Restaurant in Betrieb gegangen waren.
In der Zwischenzeit sind jedoch zahlreiche weitere Betriebe errichtet worden bzw. in der Entstehung, weshalb für die Stadt der Ausbau der ÖPNV-Anbindung an Bedeutung gewinnt. Dies umso mehr, da die Regierung von Schwaben eine ÖPNV-Anbindung für den geplanten Pferdesportfachmarkt aus landesplanerischer Sicht fordert. Erster Bürgermeister Eichmann hat u.a. diesbezüglich am 27.02.2015 ein Gespräch mit einem Vertreter des Landkreises sowie dem Landrat geführt um die Angelegenheit der ÖPNV-Anbindung zu forcieren.
Im Bauleitplanverfahren ist die Schaffung einer solchen Anbindung weder umsetzbar noch kann dies durch den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB in einem Bebauungsplan fixiert werden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Ziffer 6.4 aufgezeigt, wie eine ÖPNV-Anbindung für die Zukunft sichergestellt werden soll. Die Begründung ist um den oben geschilderten Sachverhalt zu ergänzen.
Unabhängig davon besteht eine ÖPNV-Anbindung, die keineswegs als völlig ortsunüblich bezeichnet werden kann. Die bestehenden Haltestellen befinden sich nicht in 1 km, sondern in 850 m (Haltestelle „Derching Industriegebiet") bzw. 900 m (Haltestelle „Tancherichweg") Entfernung zum geplanten Pferdesportfachmarkt und sind über das vorhandene Geh- und Radwegenetz gut mit dem neuen Gewerbegebiet verbunden. Bis zur Realisierung einer neuen Haltestelle im neuen Gewerbegebiet besteht somit durchaus eine zumutbare Anbindung.

A-5) Autobahndirektion Südbayern/04.02.2015

Die Stellungnahme der Autobahndirektion Südbayern vom 04.02.2015 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind in der Begründung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.

A-6) Bayer. Bauernverband Augsburg/19.02.2015

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 19.02.2015 wird zur Kenntnis genommen.
[redacted] hat in seiner Stellungnahme vom 01.09.2014 bereits bemängelt, dass „eine Zufahrt direkt von der Straße zu meinem Ackergrundstück FlNr. 585 im Norden nicht mehr möglich" sei. Der Stadtrat hat am 11.12.2014 die Verwaltung beauftragt geeignete Lösungsmöglichkeiten mit dem Eigentümer zu finden. Dem Eigentümer wurde vorgeschlagen am westlichen Rand seines Grundstücks, wo der Höhenunterschied zur Straße am geringsten ist, eine Abböschung vorzunehmen, mit der eine direkte Zufahrt von der Straße aus – also wie bisher – wieder ordnungsgemäß gewährleistet ist. Dem Eigentümer reicht diese Lösung nicht

aus, er wünscht sich einen eigenen Feldweg auf der östlich befindlichen, durch Bebauungsplan festgesetzten, öffentlichen Grünfläche sowie die Zufahrtsmöglichkeit entlang der gesamten Nordgrenze des Grundstücks. Weder der dafür erforderliche Aufwand noch der Eingriff in die Grünfläche rechtfertigen jedoch eine solche Zufahrt, da mit der seitens der Stadt vorgeschlagenen Lösung der gleiche Effekt, nämlich eine ausreichende und funktionierende Zufahrt, erzielt werden kann.
Im Übrigen kann diese Problematik nicht Gegenstand des laufenden Bauleitplanverfahrens sein. Das Verfahren dient der Umwidmung einer rechtkräftigen und bereits vollständig erschlossenen Gewerbefläche zu einer Sondergebietsfläche.
Die Verwaltung wird beauftragt mit dem bisherigen Lösungsvorschlag nochmals auf den Eigentümer zuzugehen.

B-1) Bürger ([redacted])/19.02.2015
Die Stellungnahme [redacted] vom 19.02.2015 wird zur Kenntnis genommen.
Zu welchen Preisen die Autobahndirektion Grundstücke erworben hat, ist der Stadt Friedberg nicht bekannt. Sehr wohl bekannt sind jedoch die handelsüblichen Werte für vergleichbare Grundstücke, die sich nicht zuletzt auch in den Bodenrichtwerten wiederspiegeln. Ein entsprechendes Angebot wurde dem Grundstückseigentümer auch gemacht.
[redacted] hat in seiner Stellungnahme vom 01.09.2014 bereits bemängelt, dass „eine Zufahrt direkt von der Straße zu meinem Ackergrundstück FlNr. 585 im Norden nicht mehr möglich“ sei. Der Stadtrat hat am 11.12.2014 die Verwaltung beauftragt geeignete Lösungsmöglichkeiten mit dem Eigentümer zu finden. Dem Eigentümer wurde vorgeschlagen am westlichen Rand seines Grundstücks, wo der Höhenunterschied zur Straße am geringsten ist, eine Abböschung vorzunehmen, mit der eine direkte Zufahrt von der Straße aus – also wie bisher – wieder ordnungsgemäß gewährleistet ist. Dem Eigentümer reicht diese Lösung nicht aus, er wünscht sich einen eigenen Feldweg auf der östlich befindlichen, durch Bebauungsplan festgesetzten, öffentlichen Grünfläche sowie die Zufahrtsmöglichkeit entlang der gesamten Nordgrenze des Grundstücks. Weder der dafür erforderliche Aufwand noch der Eingriff in die Grünfläche rechtfertigen jedoch eine solche Zufahrt, da mit der seitens der Stadt vorgeschlagenen Lösung der gleiche Effekt, nämlich eine ausreichende und funktionierende Zufahrt, erzielt werden kann.
Im Übrigen kann diese Problematik nicht Gegenstand des laufenden Bauleitplanverfahrens sein. Das Verfahren dient der Umwidmung einer rechtkräftigen und bereits vollständig erschlossenen Gewerbefläche zu einer Sondergebietsfläche.
Die Verwaltung wird beauftragt mit dem bisherigen Lösungsvorschlag nochmals auf den Eigentümer zuzugehen.

Vorlagennummer: 2015/077

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Änderungsbeschluss	05.06.2014 STR
Bekanntmachung	06.08.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	bis 08.09.2014
Beratung der Stellungnahmen aus der frühz. Beteiligung	11.12.2014 STR
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	11.12.2014 STR
Öffentliche Auslegung	22.01. – 23.02.2015
Empfehlung zur Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung	03.03.2015 PUA

Während der öffentlichen Auslegung gingen nachfolgende Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit ein:

A) Behörden:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/20.02.2015
2. Regierung von Schwaben – Höher Landesplanungsbehörde/20.02.2015
3. Regierung von Schwaben – Regionsbeauftragte/19.02.2015
4. Regionaler Planungsverband Augsburg/23.02.2015
5. Autobahndirektion Südbayern/04.02.2015
6. Bayer. Bauernverband Augsburg/19.02.2015

7. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/27.02.2015
8. IHK Schwaben/18.02.20
9. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten/23.01.2015
10. Stadt Augsburg/19.01.2015
11. Gemeinde Dasing/27.01.2015

Die unter A-7) bis A-11) genannten Behörden haben keine Einwendungen vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind deshalb der Sitzungsvorlage nicht beigefügt.

B) Bürger:

[redacted]