Beschlussvorlage **2018/018**	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	**25.01.2018**	**öffentlich**

Bebauung nördlich der Forststraße und östlich der Bgm.-Schlickenrieder-Straße in Derching
-Empfehlung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes-

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs- und Umweltausschuss befürwortet die Aufplanung des Bereichs nördlich der Forststraße und östlich der Bgm.-Schlickenrieder-Straße in Derching zur Realisierung einer Wohnbebauung.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Grundstückseigentümern die Umsetzbarkeit eines Bebauungsplanes zu verhandeln und die grundstückspolitischen Ziele der Stadt Friedberg zu sichern.

3. Unter der Voraussetzung, dass Ziffer 2. dieses Beschlusses erfüllt ist, empfiehlt der Planungs- und Umweltausschuss dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB für das Gebiet nördlich der Forststraße und östlich der Bgm.-Schlickenrieder-Straße im Stadtteil Derching mit dem Ziel einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

anwesend:	**für den Beschluss:**	**gegen den Beschluss:**

Vorlagennummer: 2018/018

Sachverhalt:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 09.11.2017 in der Diskussion zu laufenden und geplanten Bauleitplanverfahren (unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des § 13 b BauGB) folgenden Beschluss gefasst:

1. *Der Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zum Stand der Bauleitplanungen im Stadtgebiet Friedberg zur Kenntnis.*

2. *Der Planungs- und Umweltausschuss spricht sich für die Anwendung des neuen § 13 b BauGB für folgende Baugebiete aus:*

   - *BP Nr. 13 **Wulfertshausen** (Unterzeller Str.)*
   - *BP Nr. 10 **Derching** Neue Bergstr. / AIC 25 alt*
   - *BP **Derching** Nordost, Wohnbauentwicklung*
   - *BP **Stätzling** Nordost (Verlängerung neues Baugebiet)*

3. *Für folgende Gebiete ist eine Anwendung des § 13 b BauGB näher zu überprüfen:*

   - *BP **Friedberg**, altes Bauhofgelände*
   - *BP Nr. 48/II-B, 2. Änd. **Friedberg** (Rothenberg)*
   - ***Stätzling**, Ausweisung Wohnbaufläche entlang Sankt-Anton-Str.*
   - ***Rinnenthal** (Verlängerung Baugebiet am Hang Weg)*
   - ***Friedberg**, verlängerte Anton-Heinle-Str.*
   - *BP **Friedberg**, südöstliche Verlängerung Afrastr.*
   - *BP **Rederzhausen** (südl. Staatsstraße)*

Der Bebauungsplan Nr. 13 in Wulfertshausen wurde in der heutigen Sitzung bereits zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Für den Bebauungsplan Nr. 10 in Derching laufen derzeit die internen Gespräche zur Wiederaufnahme des Verfahrens und den für die Planung erforderlichen Notwendigkeiten. Die weiteren und 2. sowie einige unter 3. beschlossenen Gebiete werden in der heutigen Sitzung für eine weitere Beratung und Beschlussfassung vorgestellt.

Für den nordöstlichen Bereich fand bereits am 19.09.2013 eine Diskussion im Planungs- und Umweltausschuss statt. Die Sitzungsvorlage lautete damals wie folgt:

Aufgrund der Schwierigkeiten des laufenden Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 10 für das Gebiet südöstlich der Neuen Bergstraße und südwestlich der Bgm.-Schlickenrieder-Straße im Stadtteil Derching hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.06.2012 folgenden Beschluss gefasst:

"Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Gebietes durch Schallemissionen der umgebenden Straßen und der Autobahn A8 sowie Geruchsemissionen der nördlich vorhandenen Tierhaltung und der technisch nur aufwändig zu lösenden Frage der Behandlung des Oberflächen- und Regenwassers beschließt der Stadtrat, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 10 für das Gebiet südöstlich der Neuen Bergstraße und südwestlich der Bgm.-Schlickenrieder-Straße im Stadtteil Derching auszusetzen.

Die Verwaltung wird beauftragt nach anderen für die Wohnbebauung noch geeigneten Flächen zu suchen (Gutachten der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 25.10.2011)."

Die Verwaltung hat daraufhin zunächst den Bereich im Nordosten Derchings unter die Lupe genommen, der im Rahmen der 13. Änderung in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurde (s. Anlage 1). Gleichzeitig gingen zwischenzeitlich drei Anträge/Anfragen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnbebauung ein (s. Anlagen 2 - 4). Diese betreffen zwar alle den nordöstlichen Derchinger Bereich, jedoch das Umfeld der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und nicht die Wohnbauflächen selbst.

Fachlich ist zunächst festzustellen, dass die bisher östlich entlang des Gebiets verlaufende 110-kV-Leitung der LEW zwischenzeitlich abgebaut wurde und somit der Hauptgrund für die östliche Begrenzung der Wohnbauflächen entfallen ist.

Nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg stellen die begrenzenden Faktoren das weiter östlich befindliche Kalksandsteinwerk Südbayern sowie die landwirtschaftlichen Hofstellen in der Derchinger Ortslage und deren Nutzungen im Umfeld dar. Die Vorgaben durch das Kalksandsteinwerk sind dabei immissionsfachlich noch genauer zu untersuchen, allerdings wäre voraussichtlich auch eine größere Ausnutzung einer Wohnbaufläche nach Osten denkbar.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzungen wird zu Wohnbauvorhaben in Dorfgebieten ein Mindestabstand von 30 m, zu Wohnbauvorhaben in allgemeinen Wohngebieten von mind. 60 m erforderlich sein. Bei Berücksichtigung der Anträge/Anfragen hätte dies zur Folge, dass Teile der zukünftigen Bauflächen einem Dorfgebiet zugerechnet werden müssten. Ein möglicher größerer Lösungsansatz ist in der beigefügen Skizze (Anlagen 6 und 7) aufgezeigt.

Mit den Eigentümern im möglichen Plangebiet wurde bislang kein weiterer Kontakt hergestellt, da zunächst in der heutigen Sitzung die folgenden Fragen und Probleme erörtert werden sollten:

- *Grundsätzlicher Wille der Umsetzung als Ersatz des Bebauungsplanes Nr. 10, ggf. mit der Folge dessen Verfahrenseinstellung und Streichung aus dem Flächennutzungsplan*

- *Vergrößerung des Bereichs nach Osten*
  Vorteile: *- mehr Wohnbauland*
  - Lösung von Konflikten mit der Landwirtschaft, sowohl im Süden als auch hinsichtlich größerer Fahrsilos im Osten auf FlNr. 92 (durch Einbeziehung dieses Grundstückseigentümers)
  Nachteile: *- Änderung des Flächennutzungsplanes*
  - Verfahren wird durch Einbeziehung bestehender Ortsbereiche mit Bestandsgebäuden nicht vereinfacht

- *Vergrößerung des Plangebiets nach Norden*

- *Weitere Vorgehensweise:*
  - heutige Grundsatztendenz
  - Gespräche mit Eigentümern von Grundstücken im FNP
  - Gespräche mit Eigentümern angrenzend bzw. Antragsteller (welche?)
  - Bericht an PUA
  - ggf. Einleitung BPlanverfahren mit immissionsfachliche Prüfung im ersten Schritt

Der Planungs- und Umweltausschuss hat damals beschlossen, *„die Umsetzung eines Baugebiets in der nördlichen Ortslage weiter zu prüfen“*.

U.a. aufgrund der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung, aber auch aufgrund der in der Folge wieder wachsenden Erkenntnis das Bebauungsplanverfahren an der Neuen Bergstraße doch weiter zu führen, wurden keine weiteren Maßnahmen eingeleitet.
Sofern das Gebiet nun allerdings in Angriff genommen werden soll, wären zunächst die Gespräche mit den betroffenen Eigentümern zu führen um die Bereitschaft für die Umsetzung eines Bebauungsplanes abzufragen.

Anlagen:

1. Auszug aus dem FNP M 1:5000
2. Luftbild M 1: 2000
3. Skizze im Lageplan M 1: 2000 aus 2013
4. Skizze im Lageplan inkl. FNP-Darstellungen M 1: 2000 aus 2013