



Projekt-Nr. 1804-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungs- plan Nr. 5

**für das Gewerbegebiet Derching-West
nördlich der Anschlussstelle an die
Bundesautobahn A8 im Stadtteil
Derching**

Stadt Friedberg

B – Textteil mit Begründung

2. Entwurf i. d. F. vom 16. Januar 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Bestandteile des Bebauungsplanes	3
2	Textliche Festsetzung	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	4
2.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2.2	Immissionsschutz	5
2.2.3	Änderung bestehender Bebauungspläne	5
2.3	Textliche Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen	5
2.3.1	Geltungsbereich	5
2.4	Verfahrensvermerke	6
3	Begründung	8
3.1	Aufstellungsverfahren	8
3.2	Anlass der Planung	8
3.3	Verkehrerschließung	9
3.4	Immissionsschutz	9
4	Verfasser	10

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A8 im Stadtteil Derching der Stadt Friedberg besteht aus folgenden, von Kling Consult GmbH, Krumbach ausgearbeiteten Bestandteilen:

A ZEICHNERISCHER TEIL (PLANZEICHNUNG)

- Planzeichnung 1:2.500
- Zeichenerklärung (Festsetzungen durch Planzeichen)
- Zeichnerische Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
- Verfahrensvermerke

B TEXTTEIL

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen und Hinweise mit

- Rechtsgrundlagen
- Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Textlichen Hinweisen, Empfehlungen und nachrichtlichen Übernahmen
- Verfahrensvermerke

3 Begründung

2 Textliche Festsetzung

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 Abs. 1 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

„3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A8 im Stadtteil Derching“

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Baureferat der Stadt Friedberg und der Kling Consult GmbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom die zusammen mit der Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom den Bebauungsplan bildet.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

2.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung und nördlichen Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5. Zusätzlich ist ein Bereich festgesetzt, in dem die Planzeichnung geändert und ergänzt wird. Dieser Bereich umfasst die neue öffentliche Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße sowie nördlich und westlich davon Teilbereiche die dadurch Gewerbegebietsflächen werden und den Bereich der neuen geplanten privaten Grundstückszufahrten östlich der öffentlichen Verkehrsfläche.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 (vgl. Teil A: Planzeichnung) gelten die Festsetzungen der 2. Änderung und nördlichen Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 mit folgenden Ausnahmen:

- Lage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (vgl. Teil A Planzeichnung)
- Lage der Baugrenze im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zusätzlichen privaten Zufahrt (vgl. Teil A Planzeichnung)
- Größe der Bezugsflächen der festgesetzten Emissionskontingente

2.2.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Änderung der Erschließungsstraße wurde die bisherige schalltechnische Untersuchung angepasst. Eine Änderung der im Bebauungsplan „2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5“ festgesetzten Emissionskontingente sowie richtungsbezogenen Zusatzkontingente ist nicht erforderlich. Durch die veränderte Lage der Erschließungsstraße und dadurch Verschiebung der Grundstücksgrenzen ergibt sich einer Veränderung der Größe der Bezugsflächen der Emissionskontingente.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Bezugsflächen der Emissionskontingente wie folgt geändert:

Gebiet	Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m²]
GEb 1a	26.216
GEb 1b	16.948
GEb 4	18.704
GEb 5	13.698
GEb 6	17.670
GEb 7	19.945

Die im Bebauungsplan „2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A8 im Stadtteil Derching“ festgesetzten Emissionskontingente und Richtungsbezogenen Zusatzkontingente gelten unverändert weiter.

2.2.3 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 wird der Bebauungsplan „2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A8 im Stadtteil Derching“ entsprechend der aufgeführten Festsetzungen geändert und ergänzt.

2.3 Textliche Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

2.3.1 Geltungsbereich

Die vorliegende Bebauungsplanänderung gilt ausschließlich im Zusammenhang mit der 2. Änderung und nördlichen Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5.

2.3.2 Kampfmittelerkundung

Im Plangebiet wurde im Dezember 2015 und im April 2016 eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt. Die Bergung identifizierter Kampfmittelverdachtspunkte hat stattgefunden. Aussagen über mögliche Kampfmittelbelastungen sind in einem ca. 5 m breitem Umgriff der Ferngasleitung und im Bereich eines ehemaligen Mastes, dessen Fundament nicht

ausgebaut werden konnte, im Nordwesten des Untersuchungsgebiet nicht möglich. Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet konnte aufgrund durchgeführter Maßnahmen der Kampfmittelverdacht ausgeräumt werden, nachdem zwei US-Fliegerbomben gefunden, geborgen und entschärft wurden.

2.3.3 Bodendenkmalpflege

Es liegt ein Beschied vom 01.04.2016 für die denkmalpflegerische Erlaubnis zur Ausführung von Erdarbeiten vor, da es sich bei der Fläche innerhalb des Plangebietes um eine denkmalpflegerische Verdachtsfläche handelt. Demnach muss der Abtrag des Oberbodens (im Bereich des geplanten Straßenverlaufs) unter Aufsicht einer wissenschaftlichen bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft des BLfD durchgeführt werden. Die Maßnahmen sollen vor den Erschließungsarbeiten durchgeführt werden, um im Falle eines archäologischen Fundes Standzeiten und Bauzeitverzögerungen während der Erschließungsmaßnahmen zu vermeiden.

2.4 Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der 2. Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Zu dem 2. Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den

Siegel

Roland
Erster Bürgermeister

Eichmann

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Baureferat der Stadt Friedberg zu jedermanns Einsicht breitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den

Siegel

Roland
Erster Bürgermeister

Eichmann

3 Begründung

3.1 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan „3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5“ wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 (Veränderung der Lage der Straßenverkehrsfläche) die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt werden.

Zudem wird gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Verfahren wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3.2 Anlass der Planung

Im Stadtteil Derching der Stadt Friedberg besteht im Bereich nördlich der Bundesautobahn A8 und westlich des Siebenbrünnelgrabens seit 2010 eine großflächige Erweiterung des Gewerbegebietes Derching.

Das Gewerbegebiet wurde aufgrund der günstigen Verkehrserschließung an der Autobahnanschlussstelle Friedberg sowie der damit in Verbindung stehenden hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Jahr 2018 im Zuge einer Bebauungsplanaufstellung nach Norden erweitert. Der Bebauungsplan „2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5“ ist seit dem 5. Dezember 2018 rechtskräftig.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung hat sich ergeben, dass sich die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 festgesetzte Lage der Erschließungsstraße um ca. 2,6 m nach Osten verschiebt, die Länge der Erschließungsstraße verkürzt und die Wendeanlage in anderer Form ausgebildet werden soll. Zudem ist zur besseren Grundstücksvermarktung von kleineren Gewerbegrundstücken eine zusätzliche Zufahrt im östlichen Bereich erforderlich. Diese soll als private Straße hergestellt werden. Das Erfordernis der Bebauungsplanänderung ist daher gegeben. Durch die geringe Veränderung der Straßenverkehrsfläche werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird daher gemäß § 13 im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes der 2. Änderung und nördlichen Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 erfolgt über den Anschluss an die Erschließung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes. Hierzu wurde in etwa auf der Höhe der Siebenbrünnelstraße eine neue Erschließungsstraße nach Norden in das Plangebiet geführt. Im Zuge der Vermessung der neuen Gewerbegebietsgrundstücke und weiteren Erschließungsplanung wurde die Lage der Straße angepasst und um ca. 2,6 m nach Osten verschoben. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird zusätzlich entsprechend der aktuell laufenden Erschließungsplanung der Umgriff der Wendeanlage sowie die Länge der Straße geringfügig angepasst.

Zur Anpassung an die tatsächliche Planung wird die Lage der Erschließungsstraße entsprechend der vorliegenden 3. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5 festgesetzt.

Im Zuge der Grundstücksvermarktung hat die Stadt Friedberg entschieden, im Bereich des GEB 1b und GEB 5 kleinere Gewerbeflächen anzubieten. Zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke ist geplant, eine private Stichstraße herzustellen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird bereits mit den Versorgungsträgern geklärt, wie die verschiedenen Anschlüsse hergestellt werden sollen. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird im Bereich der geplanten Stichstraße eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der hinterliegenden Grundstücke und der Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt, um die Erschließung zu sichern. Auf nachfolgender Ebene sind die entsprechenden Grunddienstbarkeiten einzutragen. Zusätzlich wird der Bereich der geplanten privaten Stichstraße durch die Lage der Baugrenzen als nicht überbaubare Grundstücksfläche definiert.

3.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Änderung der Erschließungsstraße wurde eine Anpassung/Überprüfung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Das Ingenieurbüro Kottermair GmbH hat das für den Bebauungsplan „2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5“ vorliegende Schallgutachten entsprechend der beabsichtigten Änderungen überarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die vorliegende 3. vereinfachten Bebauungsplanänderung eingearbeitet. Die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „6165.4/2019-FB“ des Ingenieurbüros Kottermair vom 18.12.2019 ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigelegt. Im Ergebnis kann folgendes festgestellt werden:

Durch die Veränderung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ergeben sich für die Gewerbegebietsflächen GEB1, GEB2 und GEB4 bis GEB5 jeweils veränderte Bezugsflächen der Emissionskontingente. Die jeweiligen Emissionskontingente sowie die richtungsbezogenen Zusatzkontingente (inkl. Bezugspunkt für die Richtungssektoren) bleiben aufgrund der insgesamt nur geringfügigen Veränderungen unverändert. Daher gelten die Festsetzungen, ausgenommen die Flächengröße der Bezugsflächen der Emissionskontingente, des Bebauungsplanes „2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 5“ unverändert weiter.

Des Weiteren gilt unverändert, dass als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen ist. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-

Anteil ($L_{IK;ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

4 Anlage

„Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Friedberg-Park A8 nach Norden mit der Bezeichnung Nr. 5 ‚Gewerbegebiet Derching West – 3. vereinfachte Änderung‘ im Stadtteil Derching der Stadt Friedberg, Landkreis Aichach-Friedberg“ (Auftragsnummer „6165.4/2019-FB“), Ingenieurbüro Kottermair GmbH, vom 18.12.2019

5 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 16. Januar 2020

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Fürstenberg M.Sc. Geogr.

Stadt Friedberg, den

.....
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister