



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2022/252</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>08.12.2022</b>	<b>öffentlich</b>

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 93 für das Gebiet südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße "Am Holzgarten" und östlich der Stefanstraße in Friedberg - Beratung der Stellungnahmen aus der erneuten öff. Auslegung -**

**Beschlussvorschlag:**

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

Die Stellungnahmen nachstehender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind als Anlage 1 beigefügt und sind Bestandteil des Beschlusses.

**A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg/01.07.2022**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 01.07.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausfertigung beachtet.

**A-2) Polizeiinspektion Friedberg/21.06.2022**

Die Stellungnahme der Polizeiinspektion Friedberg vom 21.06.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen. Im Satzungstext wird bereits unter dem Punkt Nachrichtliche Übernahmen + Hinweise auf die notwendige Freihaltung der Sichtdreiecke gem. RaSt 06 verwiesen. Eine Planänderung ist daher nicht zu veranlassen.

**A-3) Regierung von Schwaben/22.06.2022/21.07.2022/24.102022**

Die Stellungnahmen der Regierung von Schwaben vom 22.06.2022 und 21.07.2022 werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise, dass durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (LEP 5.3 "Einzelhandelsagglomerationen") werden zur Kenntnis genommen.

Wie bereits in der Begründung ausgeführt, ist die Ansiedlung einer Einzelhandelsagglomeration oder gar eines Einzelhandelsgroßbetriebes im Geltungsbereich nicht vorgesehen, letzterer aufgrund der Festsetzung eines urbanen Gebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auch nicht zulässig. Zudem ist der geplante Grundriss auch nicht vordringlich hierfür geeignet.

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



Gemäß der Rechtsprechung des Bay. Verwaltungsgerichtshofes (Bayerischer VGH, Urteil vom 14.12.2016 - 15 N 15.1201) ist jedoch zu beachten, dass, „die für Einzelhandelsgroßprojekte geltenden raumordnerischen Vorgaben [...] im Rahmen der Bauleitplanung nicht erst dann zu beachten [sind], wenn die Bildung einer raumbedeutsamen Agglomeration mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist und ihre Bildung unmittelbar bevorsteht; entscheidend ist vielmehr, ob die Bildung von Agglomerationen des zentrenrelevanten Einzelhandels, die die Raumbedeutsamkeitsschwelle überschreiten, auf den Nutzungsflächen kein völlig unrealistisches Szenario darstellt.“ (Rn. 82). Da gem. des Urteils auch mehrere „baulich selbstständige Vorhaben [in Summe] (...) aufgrund ihres funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Wirkungen auszulösen“ (Rn. 76) kann das Argument eines ungeeigneten Grundrisses dem - zumindest in der Theorie - nicht völlig unrealistischen Szenario der Entstehung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration nicht entgegengehalten werden. Daher bedarf es einer Festsetzung, die eine solche Entstehung unterbindet.

Die Planunterlagen (Satzungstext) werden dementsprechend wie folgt geändert bzw. ergänzt:

*1.1.3 Im urbanen Gebiet gelten folgende Nutzungsfestsetzungen für die nachstehend aufgeführten Teilgebiete:*

*MU 01.01; MU 01.07*

- Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung nicht zulässig (§1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)*
- Einzelhandelsnutzungen sind oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig. (§1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)*

*MU 01.02 - 01.06*

*Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig. (§1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)*

Diese Festsetzung führt dazu, dass ausschließlich im Erdgeschoss der Teilbereiche MU 1.01 und MU 1.07 Einzelhandelsnutzungen erfolgen können. Die Baugrenzen lassen hier im Erdgeschoss eine Grundfläche von max. ca. 1.450 m<sup>2</sup> zu. Selbst wenn tatsächlich diese gesamte Fläche von Einzelhandel belegt werden sollte (anderweitiges Gewerbe sowie sozial-kulturelle Nutzungen sind ebenfalls zulässig) würde nach Abzug der Flächen für Wände, Eingänge, Lager- und Personalräume, etc. die max. mögliche Verkaufsfläche unter dem im Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) festgelegten Schwellenwerte von 1.200 m<sup>2</sup> liegen (vgl. LEP zu 5.3.3 (B)).

Auf Anfrage bestätigte die Regierung von Schwaben mit E-Mail vom 24.10.2022, dass durch diese geplante Festsetzung die Entstehung einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration nicht zu besorgen sei.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes ist erneut öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange sind erneut zu beteiligen.

Vorlagennummer: 2022/252

---



**A-4) Stadtwerke Augsburg/04.07.2022**

Die Stellungnahme der Stadtwerke Augsburg vom 04.07.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen, da sie sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches beziehen, sind keine Planänderungen zu veranlassen.



**Sachverhalt:**

**Bisheriger Verfahrensverlauf:**

Altstandort Baubetriebshof - Diskussion der weiteren Vorgehensweise bei der städtebaulichen Entwicklung	20.05.2015 PUA
Diskussion der Rahmenbedingungen für einen städtebaulichen Ideenwettbewerb	09.07.2015 PUA
Städtebaulicher Ideenwettbewerb – Vorstellung der Aufgabenstellung	06.10.2015 PUA
Architektenwettbewerb – Auftragsversprechen	15.10.2015 STR
Preisgerichtssitzung	08.04.2016
Städtebaulicher Ideen- und Realisierungs-Wettbewerb – Vorstellung der Ergebnisse	21.04.2016 PUA
Beauftragung des Büros MORPHO-LOGIC, München mit der weiteren Bearbeitung der städtebaul. Entwicklung	29.09.2016 PUA
Diskussion des vom Büro MORPHOLOGIC erstellten Planungskonzeptes	05.10.2017 PUA
Diskussion des mögl. Gebietscharakters für den Bebauungsplan	08.03.2018 PUA
Aufstellungsbeschluss	22.03.2018 STR
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	19.06.2018 PUA (zurückgestellt)
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	22.11.2018 PUA
Bekanntmachung	05.12.2018
Öffentliche Auslegung	13.12.2018 – 14.01.2019
Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung	02.07.2019 PUA
Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss	16.01.2020 PUA
Erneute öffentliche Auslegung	19.03. - 27.04.2020



Beratung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentl. Auslegung	12.05.2022 PSE (SV 2022/224)
Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss	16.01.2020 PSE (SV 2020/340)
Erneute öffentliche Auslegung (2)	13.06.-04.07.2022

---

Während der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden (2) gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

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

1. Landratsamt Aichach-Friedberg/01.07.2022
2. Polizeiinspektion Friedberg/21.06.2022
3. Regierung von Schwaben/22.06.2022/21.07.2022/24.10.2022
4. Stadtwerke Augsburg/04.07.2022
  
5. Staatliches Bauamt/10.06.2022
6. LEW Verteilnetz GmbH (LVN)/24.06.2022

Die von A-5. Bis A-6. genannten Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände vorgebracht, daher sind ihre Stellungnahmen der Sitzungsvorlage nicht beigelegt.

**B) Öffentlichkeit:**

./.

**Anlagen:**

1. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
2. Planzeichnung (08.12.2022)
3. Satzung (08.12.2022)
4. Begründung (08.12.2022)
  
5. Schalltechnische Untersuchung (23.09.2019, NB15-032-G03-04)

Vorlagennummer: 2022/252

---



Die Anlage 5 ist der Sitzungsvorlage nur digital beigefügt und kann über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage ([www.friedberg.de](http://www.friedberg.de) > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 08.12.2022 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.