



Beschlussvorlage 2023/014	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	02.03.2023	öffentlich

Anträge auf Bauleitplanung - Einpriorisierung -

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die **Aufplanung des Gebietes am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Rinnenthal** (Verlängerung Rehrosbacher Weg) in Kategorie 4, Listenplatz 26 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung (Anlage 1 nö) einzuordnen.
2. Der Stadtrat beschließt die **Aufplanung der Flächen am Wasserturm in Friedberg** in Kategorie 4, Listenplatz 27 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung (Anlage 1 nö) einzuordnen.
3. Der Stadtrat beschließt die **Aufplanung des Gebietes nördlich der Forststraße in Derching** in Kategorie 4, Listenplatz 28 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung (Anlage 1 nö) einzuordnen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Vorberatung Anträge auf
Bauleitplanung (nö)

29.09.2022 PSE (SV 2022/073 - nö)

I. Beschlusslage

Im Rahmen der Diskussion bzgl. der **Festlegung einer Priorisierungsreihenfolge** für die Bearbeitung von Bauleitplanverfahren wurden vom Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 24.06.2021 (SV 2021/214) u.a. **nachstehende Beschlüsse** gefasst:

1. *Die Priorisierung der Bauleitplanverfahren erfolgt künftig durch den Stadtrat gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss.*
2. *Das neue Bauleitplanverfahren wird zu diesem Zwecke an die gewünschte Stelle in einer numerisch sortierten Liste der bereits begonnenen Bauleitplanverfahren gesetzt. Dies geschieht durch gesonderten Beschluss des Rates. Die Verwaltung erarbeitet hierfür einen aus ihrer Sicht geeigneten Vorschlag.*
3. *Die Änderung einer bereits beschlossenen Priorisierung bedarf eines erneuten Stadtratsbeschlusses.*
4. *[...]*

Die von der Verwaltung vorgeschlagene und zuletzt im Stadtrat am 07.04.2022 diskutierte und beschlossene Priorisierungsliste (SV 2022/001) enthielt **ausschließlich** Bauleitplanverfahren, die zu diesem Zeitpunkt bereits **über einen Aufstellungsbeschluss offiziell eingeleitet** waren. Um die Debatte nicht unnötig zu verkomplizieren, wurde sich damals auf diese Verfahren beschränkt. Dies wurde dem Gremium auch so kommuniziert.

Der Verwaltung lagen aber bereits zu diesem Zeitpunkt weitere Anträge auf Bauleitplanung vor. Außerdem existieren Verfahren, bei denen bereits ein Empfehlungsbeschluss des Gremiums vorliegt. Die Eigentümer dieser Gebiete treten immer wieder an die Verwaltung heran. Daher wurden diese vorliegenden Anträge im **Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 29.09.2022 (SV 2022/073)** vorgestellt und **eine Verfahrenseinleitung mit Einpriorisierung vorberaten**. Es wurde **folgender Beschluss** gefasst:

„Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die in Anlage 2 rot gekennzeichneten Bauleitplanverfahren für Aufstellungsbeschlüsse vorbereiten zu lassen und entsprechend einzupriorisieren.“



II. Anlass der heutigen Sitzungsvorlage

Die Empfehlungen aus dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss werden nun teilweise im Rahmen dieser Sitzungsvorlage dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt, die übrigen Vorhaben werden im PSE 03/2023 vorberaten. Für einige der nachstehenden möglichen Bauleitplanungen für Neubaugebiete wurde noch kein tiefergreifender Planungsprozess begonnen, teilweise stehen auch Verhandlungen bzgl. des Einvernehmens zur 1/3-Lösung (z.B. Neubaugebiet nördl. Forststraße Derching) noch aus. Daher werden diese Verfahren heute nur zur Einpriorisierung in der Bearbeitungsliste und noch nicht für einen Aufstellungsbeschluss vorgelegt. Letzterer kann erfolgen, sobald ein Geltungsbereich festgelegt werden kann und die Sicherung der grundstückspolitischen Ziele der Stadt in Aussicht steht. Dies entspricht zwar nicht der bisherigen Vorgehensweise nur Verfahren mit Aufstellungsbeschluss in der Liste zu führen, ist jedoch aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, damit auch diese Aufplanungen zeitlich eingetaktet werden und den Betroffenen eine vertretbarere Perspektive geboten werden kann.

Hinweis: Die hier vorgeschlagene Einsortierung weicht bzgl. der Rangnummern von denen der SV 2022/073 (nö) ab, da zwischenzeitlich Verfahren abgeschlossen und neu aufgestellt wurden und sich dadurch Verschiebungen ergaben. Die damals empfohlene Reihenfolge an sich wurde aber beibehalten, mit Ausnahme des Vinzenz-Palotti-Areals, da dort zwischenzeitlich entscheidungsrelevante neuere Erkenntnisse gewonnen wurden.

Der Sachverhalt soll einen Überblick über die insgesamt anstehenden Beschlüsse der verschiedenen Anfragen und Anträge bieten. **Der hier vorgelegte Beschlussvorschlag enthält dagegen nur die Projekte, die lediglich einpriorisiert werden sollen. Aufstellungs-/Änderungsbeschlüsse sowie Konzeptvorstellungen müssen über eigenständige Sitzungsvorlagen beschlossen werden, die in der heutigen oder nachfolgenden Sitzungen vorgelegt werden.**

III. Anträge auf Bauleitplanung

1. Friedberg - Flurnr. 876 u . 876/1+2, zw. Wiffertshauser Str. u. Singerstr., ehem. Vinzenz-Palotti-Schule (Wohnbebauung)

Der Neubau der Vinzenz-Palotti-Schule an einem neuen Standort ermöglicht die Umnutzung des aktuellen Geländes in Wohnbauland. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Landkreises Aichach-Friedberg.

In einem gemeinsamen Besprechungstermin zwischen dem Landratsamt, der Landkreiswohnbau und der Stadtverwaltung im Oktober 2022 wurde die geplante Zeitschiene festgesetzt. Nach der Erstellung einer Machbarkeitsstudie (ca. 6 Monate) soll ein Planungswettbewerb durch das Landratsamt durchgeführt werden (ca. 15 Monate). Auf dessen Ergebnissen aufbauend erfolgt daran anschließend das Bauleitplanverfahren. Das Gremium wird zu gegebener Zeit ausführlich beteiligt, ebenso sind Informationen der Bürgerschaft beabsichtigt.



Die voraussichtlich notwendige Verlegung der Jugendverkehrsschule wird zusätzlich zu einem separaten Bebauungsplanverfahren für deren Neubau führen.

Empfehlung der Verwaltung: Die Schaffung neuer Wohneinheiten im Innenbereich ist grundsätzlich zu bevorzugen. Daher und aufgrund der zeitlichen Planung des Landratsamtes sowie der Vertragsregelung mit dem Landkreis (s. STR 02.03.2023) sollte das Gebiet eine höhere Priorität erhalten (Kategorie 3, Rangnr. 10).

Aufstellungsbeschluss mit Priorisierung in separater Sitzungsvorlage in heutiger Sitzung.

2. Rinnenthal - Flurnr. 231 + 39/11, Rehrosbacher Weg

2016 bzw. 2017 stellten die Eigentümer der Flurnummern 231 und 39/11 (s. Anlage 3) einen Antrag auf Bauleitplanung. Im Rahmen des Ortsteilentwicklungskonzeptes Rinnenthal und des daraus resultierenden Innen- und Außenentwicklungskonzeptes wurden die Flächen diskutiert und von Seiten der Ortsgemeinschaft empfohlen. Nachstehender Beschluss wurde zum Innen- und Außenentwicklungskonzept im PSE am 04.05.2021 (SV 2021/077) gefasst: *„Die Verwaltung wird beauftragt mit den Eigentümern der Flurnummern 231 und 39/11, Gmkg. Rinnenthal bzgl. einer potentiellen Baulandausweisung unter Berücksichtigung der grundstückspolitischen Ziele der Stadt Kontakt aufzunehmen. [...]“*.

Empfehlung der Verwaltung: Die Aktiven des OEK Rinnenthal haben sich ausführlich mit dem Wohnraumbedarf Rinnenthals und mit potentiellen Flächen für eine Baulandausweisung auseinandergesetzt und konnten ihre Ergebnisse plausibel darlegen. Die Verwaltung empfiehlt eine Aufplanung mit einer mittleren Priorität unter den neuen Verfahren anzugehen (Kategorie 4, Rangnr. 26), da vergleichbare Verfahren bereits länger warten.

Einpriorisierung in heutiger Sitzung, ein Aufstellungsbeschluss kann erst nach Konzeptüberlegung und Festlegung eines Geltungsbereichs erfolgen.

3. Friedberg – Flächen am Wasserturm (Wohnbebauung)

Die Flurnr. 1080 wird im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. 2018 stellte die SPD-Fraktion einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Eigentümer erklärte gegenüber der Liegenschaftsabteilung sein grundsätzliches Einverständnis mit einer Vereinbarung gem. der 1/3-Lösung. 2021 wurde seinerseits angefragt, ob eine vorgezogene Schaffung von Baurecht für einen kleineren Teilbereich der Fläche möglich sei (s. Anlage 3). Aus Sicht der Verwaltung wird dies nicht generell abgelehnt, hierfür muss jedoch das Vorliegen eines Planungskonzeptes für die gesamte Fläche, das insbesondere die verkehrliche Thematik behandelt, Voraussetzung sein.

Empfehlung der Verwaltung: Aufgrund der Darstellung als Wohnbaufläche im FNP, der recht zentralen Lage und des Potentials eine große Anzahl an Wohneinheiten bereitzustellen zu können, sollte der Bereich entwickelt werden (Kategorie 4, Rangnr. 27). Die Erstellung eines Rahmenplans insbesondere mit einem tragfähigen Verkehrskonzept ist jedoch zwingend nötig, die Ausrichtung eines städtebaulichen Wettbewerbes sollte außerdem in Betracht gezogen



werden. Zudem ist zu klären, ob die nördlich angrenzenden Flächen, aktuell landwirtschaftlich genutzt, einbezogen werden können oder sollten.

Einpriorisierung in heutiger Sitzung, ein Aufstellungsbeschluss kann erst nach Konzeptüberlegung und der daraus resultierenden Festlegung eines Geltungsbereichs erfolgen.

4. Derching – nördl. der Forststraße (Wohnbebauung)

Im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung wurde 2006 die Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich nördlich der Forststraße aufgenommen. Nach einer nicht-öffentlichen Diskussion bzgl. möglicher Baulandausweisungen in Derching 2013, wurde 2018 ein Empfehlungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst (SV 2018/018). Nachdem die Weiterführung des Bebauungsplanes „Nr. 10 für das Gebiet südöstlich der Neuen Bergstraße und südwestlich der Bgm.-Schlickerrieder-Straße“ stockt, wurden in der jüngeren Vergangenheit die Forderungen nach einer Alternative wieder lauter, um den Baulandbedarf in Derching decken zu können. Eine Abstimmung mit den Eigentümern ist noch nicht erfolgt, hierfür muss die Ausdehnung des potentiellen Plangebietes noch ausführlich geprüft werden.

Empfehlung der Verwaltung: Die letzte Baulandausweisung in Derching liegt lange zurück und die Fläche ist, zumindest teilweise, bereits im Flächennutzungsplan enthalten (s. Anlage 3), ggf. wird jedoch eine Anpassung nötig. Die Verwaltung unterstützt daher eine Aufplanung an dieser Stelle und empfiehlt eine mittlere Priorität unter den neuen Verfahren (Kategorie 4, Rangnr. 28).

Einpriorisierung in heutiger Sitzung, ein Aufstellungsbeschluss kann erst nach Konzeptüberlegung und der daraus resultierenden Festlegung eines Geltungsbereichs erfolgen.

5. Friedberg - BP 13 Am Stefananger (Wohnbebauung)

Vorberatung in separater Sitzungsvorlage im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss 03/2023.

6. Ottmaring - Flurnr. 526/1, 530 u. 532, westl. AIC 12

Vorberatung in separater Sitzungsvorlage im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss 03/2023.

7. Friedberg – BP 49, 3. Änd. (Friedberger See), Flurnr. 1790 (Wohnbebauung)

Vorberatung in separater Sitzungsvorlage im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss 03/2023.



8. Rinnenthal – 1. Änderung u. Erweiterung BP 7 Friedhof/Ecke Aretinstr. - Gartenstr.

Im Jahr 2005 bat der Rinnenthaler Kirchpfleger die Stadtwerke von einer Belegung der freien Grabplätze im südöstlichen Bereich des Friedhofes Rinnenthal abzusehen, um an der Ecke Aretinstr./Gartenstr. die Möglichkeit zur künftigen Errichtung eines zentral gelegenen Dorfplatzes zu erhalten. Der Werkausschuss beschloss damals dem Antrag nachzukommen. Auf Nachfrage der Stadtwerke bestätigten die Rinnenthaler 2013 nochmals weiterhin Interesse an dem Projekt zu haben, im Rahmen des OEKs wurde die Gestaltung einer Ortsmitte an dieser Stelle ebenfalls als Maßnahme formuliert.

2021 ging, u.a. aufgrund des nun gekündigten Pachtvertrages für den Maibaumstandort, bei der Verwaltung die erneute Anfrage auf Umsetzung der Maßnahme ein (Bauausschuss SV 2022/132). Im Zuge der Prüfung wurde festgestellt, dass der betroffene Bereich im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls noch mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ belegt ist und es daher einer Änderung bedarf, welche nun Seitens der Rinnenthaler beantragt wurde (s. Anhang 3). Auf Bitten der Verwaltung alternative Standorte zu suchen, erläuterten die Rinnenthaler man habe dies überprüft und keine geeignete Alternative feststellen können.

Empfehlung der Verwaltung: Der Wunsch baldmöglichst einen neuen Standort für den Maibaum in Rinnenthal zu etablieren kann von Seiten der Verwaltung nachvollzogen werden. Die damals erbetene Zeitschiene (Abschluss 2023) erscheint jedoch nur realistisch, wenn mit der Bebauungsplanänderung umgehend begonnen werden würde, was deutlich zu Lasten der Bearbeitung anderer, aus Sicht der Verwaltung vorrangiger, Verfahren ginge. Da die Komplexität des Verfahrens im Verhältnis zu bspw. Neubaugebieten voraussichtlich geringer sein wird, schlägt die Verwaltung eine Einordnung in Kategorie 5 Rangnr. 34 vor, sodass das Verfahren die Chance hat zwischendurch nach oben auf den Platzhalter zur Bearbeitung zu rutschen. Diese Einordnung innerhalb der Kategorie 5 erscheint vertretbar, da nur noch eine Bauleitplanung (BP+FN) in dieser Kategorie davor liegen würde, welche sich bereits mitten im Verfahren befindet und voraussichtlich nach dem nächsten Auslegungsschritt abgeschlossen werden kann. Außerdem dient der Maibaum nicht nur Einzelinteressen, sondern der gesamten Dorfgemeinschaft.

Eine absehbare Realisierung wird hierdurch ermöglicht. Nichts desto trotz wird der seitens der Dorfgemeinschaft gewünschte Zeitraum damit nicht zu halten sein.

Aufstellungsbeschluss mit Priorisierung in separater Sitzungsvorlage in heutiger Sitzung.

9. St. Afra – Außenbereichssatzung Hochgrasweg

Vorberatung in separater Sitzungsvorlage im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss 03/2023.



**10. Einbeziehungssatzung Harthausen - Flurnr. 574/4, südöstl. Querstr.
(Wohnbebauung)**

Vorberatung in separater Sitzungsvorlage im Planungs- und
Stadtentwicklungsausschuss 03/2023.

Anlagen:

1. Prioliste Bauleitplanung inkl. Vorschlägen (nichtöffentlich)
2. Weiterführende Informationen und Pläne