

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 05.09.2022

Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.-Nrn. 479/2, 463/30, Teilfläche aus 463/19, nahe Raiffeisenstraße und Bahnhofplatz

I. Vortrag

In der Sitzung am 21.03.2021 hat der Bau- und Umweltausschuss sich mit folgendem befasst (auf die Vorlage Nr. 3863/2021 wird verwiesen).

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens Nr. 108 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrfach verändert. In seiner Sitzung am 17.01.2019 (3278/2018) hat der Gemeinderat beschlossen, die Flur-Nummern 479/2, 463/30 und einen Teil der Fläche aus Fl.-Nr. 463/19 (Raiffeisenstraße) aus dem Geltungsbereich zu nehmen und hierfür einen gesonderten Bebauungsplan aufzustellen.



Der Bebauungsplan Nr. 108 ist seit dem 03.08.2020 rechtskräftig.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 475/0 Bahnhofstraße 19 wurde im BPL Nr. 108 lediglich die Art der baulichen Nutzung (MU) für den Teilbereich 1 festgelegt. Weitere Festsetzungen wurden bislang nicht getroffen.

Nachdem das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 108 abgeschlossen ist, hat die Verwaltung den Beschluss vom 17.01.2019 weiter vollzogen und den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum mit einem Planentwurf für die benachbarten Grundstücke beauftragt.

Auf dem nördlichen Grundstück mit der Fl.-Nr. 479/2 (Bahnhofstr. 19 a) befindet sich im Bestand eine gastronomische Nutzung (Wirtshaus zum Dorftreff), das südliche Grundstück mit der Fl.-Nr. 463/30 ist derzeit unbebaut. Aktuell sind für beide Grundstücke keine Bauanfragen bekannt.

Stellungnahme des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München:

Nach Prüfung des aktuellen Sachstandes kam der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu folgender Empfehlung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den genannten Grundstücken Fl.-Nrn. 479/2 und 463/30 richtet sich aktuell nach § 34 BauGB. Aus planerischer Sicht fehlt derzeit das städtebauliche Erfordernis einen Bebauungsplan für den Bereich aufzustellen. Zudem besteht hier weiterhin die Lärmschutzproblematik, welcher entsprechend begegnet werden muss. Weiterhin wäre zu überlegen, ob für den südlichen angrenzenden Bereich entlang der Bahnhofstraße das städtebauliche Erfordernis besteht einen Bebauungsplan aufzustellen. Sollte hier ein Bedarf bestehen, könnten die o.g. Grundstücke mit diesem Bereich zusammenhängend betrachtet und städtebaulich geordnet werden.

Die Verwaltung schließt sich dieser Betrachtungsweise an.

In seiner Sitzung am 11.03.2021 hat der Bau- und Umweltausschuss den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurstücke 479/2, 463/30 und der Teilfläche aus 463/19 nahe Raiffeisenstraße und Bahnhofplatz zur Kenntnis genommen.

Der Beschluss vom 17.01.2019 Nummer 3, der beinhaltet für die Fl.-Nrn. 479/2, 463/30, Teilfläche Fl.-Nr. 463/19 nahe Raiffeisenstraße und Bahnhofplatz einen gesonderten Bebauungsplan voranzutreiben wurde nicht aufgehoben. Das Verfahren soll bis auf Weiteres ruhen.

Wesentliche Planungsziele für einen Bebauungsplan wären:

1. Festsetzung des Gebietes als Urbanes Gebiet (MU) § 6 A BauNVO
ODER als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
2. Beachtung der Lärmschutzproblematik in diesem Bereich
3. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhen, Vollgeschosse usw.) und zur Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden bzw. Wohneinheiten in Relation zur Grundstücksgröße
4. Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen
5. Sicherung einer geordneten, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Ein Planungsbedürfnis kann sich aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 108 und der damit einhergehenden Veränderung des Quartiers im Bereich zwischen Richthofenstraße, Raiffeisenstraße und Bahnhofplatz ergeben, so dass die Gemeinde hier eine geordnete und homogene städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Lärmschutzproblematik anstrebt.

II. Beschlussempfehlung

Nach Beratung

Beschlussvorschlag 1:

Der Gemeinderat beschließt, das Bauleitplanverfahren für die Fl.-Nrn. 479/2, 463/30 und Teilfläche aus 463/19 nahe Raiffeisenstraße und Bahnhofplatz wieder aufzunehmen.

Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:

Bebauungsplanes Nr. 109 für die Fl.-Nrn. 479/2, 463/30 und Teilfläche aus 463/19 nahe Raiffeisenstraße und Bahnhofplatz.

Als wesentliche Planungsziele werden festgelegt:

1. Festsetzung des Gebietes als Urbanes Gebiet (MU) § 6 A BauNVO **ODER** als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
2. Beachtung der Lärmschutzproblematik in diesem Bereich
3. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhen, Vollgeschosse usw.) und zur Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden bzw. Wohneinheiten in Relation zur Grundstücksgröße
4. Festsetzungen von überbaubaren Grundstückflächen
5. Sicherung einer geordneten, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Die Verwaltung wird beauftragt Angebote von Planungsbüros einzuholen und ein Planungsbüro mit der Erstellung des Bebauungsplans zu beauftragen.

Ein erster Entwurfsplan soll dann dem Gemeinderat zur Beratung und Billigung vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag 2:

Der Gemeinderat hält an dem Beschluss vom 11.03.2021, das Verfahren bis auf weiteres ruhen zu lassen fest. (siehe Nr. 2 Beschluss vom 11.03.2021, Vorlage Nr. 3863/2021).