

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 27.04.2023

Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für die Fl.-Nrn. 33, 36, 36/4, 37, 38, 40, 40/1, 41, 42, 42/7, 42/6

I. Vortrag

In der Sitzung des Gemeinderates am 20.04.2023 wurde der Bauantrag für ein geplantes Bauvorhaben - siehe TOP 6 öffentlich (4491/2023) zur Behandlung vorgelegt.

Aufgrund der hohen GRZ I, GRZ II und der Anzahl an geplanten Wohneinheiten sah das Gremium das Vorhaben als sich nicht in die umliegende Bebauung einfügend an und sprach die Empfehlung aus für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Empfehlungen zum Geltungsbereich und den Planungszielen wurden nicht getätigt.

Folgende umliegende Bebauung ist hier vorhanden:

Fl.-Nr. 33/5 (Raiffeisenstr. 10) = Gewerbenutzung

Fl.-Nr. 33 (Raiffeisenstr. 8 a) = Wohnbebauung

Fl.-Nr. 36 (Aschheimer Str. 12 a) bisher bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus – dieses Grundstück wurde an den Antragsteller (Bauträger) verkauft

Fl.-Nr. 36/4 (Aschheimer Str. 10, 10a) = Wohnbebauung mit 2 Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten

Fl.-Nr. 37 (Aschheimer Str. 8) Wohnbebauung, MFH mit 6 Wohneinheiten

Fl.-Nr. 38 (Aschheimer Str. 8a, 8b) = Wohnbebauung, MFH mit 16 Wohneinheiten und TG

Fl.-Nr. 40 (Aschheimer Str. 6) = Wohnbebauung, MFH mit 6 Wohneinheiten

Fl.-Nr. 41 (Aschheimer Str. 6a, 6b) = Wohnbebauung, MFH mit 11 Wohneinheiten

Fl.-Nr. 42 (Kirchenstr. 8) = Gebäude mit Läden (Schreibwaren und Goldschmied) im EG und 2 Wohneinheiten im OG sowie Anbau mit 4 Wohneinheiten

Fl.-Nr. 42/7 (Zeppelinstr. 1) = ursprünglich Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten, heute gemischte Nutzung Wohnen und gewerbliche Nutzung (= IT-Branche, Softwareentwicklung)

Fl.-Nr. 42/6 (Zeppelinstr. 3) = Wohnen, EFH mit Garage

Fl.-Nr. 473/6 (Richthofenstr. 1 und 3) Grundschule Gemeinde Feldkirchen

Fl.-Nr. 33/3 (Raiffeisenstr. 6) = Gewerbebetrieb (Schlosserei)

Fl.-Nr. 33/6 (Raiffeisenstr. 8) = Kinderhort Gemeinde Feldkirchen

Vorschläge der Verwaltung für einen möglichen Bebauungsplanumgriff:

Variante 1



Mögliche Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
 Jedoch sind in diesem Fall in einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung die Immissionsbelastungen durch den Verkehr (Achheimer Straße/B 471 und die Bahnlinie München-Simbach am Inn), das Gewerbe auf der Fl.-Nr. 33/5 und die Grundschule sowie den Kinderhort zu ermitteln.

Variante 2



Mit der Aufnahme der Fl.-Nrn. 33/5, 33/6 und 33/3 würde sich hier eine mögliche Art der Nutzung nach § 6 a BauNVO = Urbane Gebiete ergeben.

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Jedoch sind auch hier in einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung die Immissionsbelastungen durch den Verkehr (Aschheimer Straße/B 471 und die Bahnlinie München-Simbach am Inn), das Gewerbe auf den Fl.-Nrn. 33/5 und 33/3 sowie die Grundschule und den Kinderhort zu ermitteln.

Variante 3



Mögliche Art der Nutzung nach § 6 a BauNVO = Urbane Gebiete siehe auch Variante 2
Dieser Umgriff ist nur sinnvoll, wenn eine Schulerweiterung konkret erforderlich ist.

Durch die Verwaltung erfolgte auch eine Anfrage an den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum für eine mögliche Bauleitplanung. Es wurde folgende Empfehlung ausgesprochen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs würde der Planungsverband wie folgt vorschlagen:



Aus Sicht des Planungsverbandes wäre es sinnvoll, wenn die Gemeinbedarfsflächen sowie die nördlichen gewerblichen Nutzungen aus dem Geltungsbereich herausgehalten werden. Außer es sollten z.B. für eine Schulerweiterung konkrete Planungen vorliegen.

Als erste Planungsziele, allerdings ohne genaue Analyse des Plangebiets wären denkbar:

- Nachverdichtungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu steuern
- das Verhältnis bebaute Fläche zu Freifläche verträglich festzusetzen
- die oberirdische Versiegelung möglichst gering zu halten
- die Höhenentwicklung entlang der Aschheimer Straße zu steuern
- die Anzahl der Wohneinheiten in dem Gebiet verträglich zu regeln
- die Grünordnung zu regeln, d.h. bestehende Baumbestände zu sichern und weitere Durchgrünung zu fördern

Der Planungsverband würde einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB vorschlagen, der auf die Festsetzung der Art der Nutzung verzichtet.

Im Fokus sollten folgende Festsetzungen stehen:

- Maß der baulichen Nutzung, also GRZ I und GRZ II (Gesamtversiegelung) sowie Höhenentwicklung (z.B. Wandhöhe)
- Regulierung der Anzahl der Wohneinheiten
- Unterbringung des Stellplatzbedarfs und der Nebenanlagen

Auch wird empfohlen die Veränderungssperre nur für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 36 vorzunehmen und darauf hingewiesen, **dass die Planungsziele für die Veränderungssperre nochmals konkretisiert werden sollten.**

II. Beschlussempfehlung

Nach Beratung

Vorschlag 1

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans für folgenden Geltungsbereich.
Die Flurnummern sind dann hier noch einzufügen. Oder die gewünschte Variante.

Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 112 – *Aschheimer Straße 6 bis 12a, Kirchenstr. 8, Zeppelinstr. 1 und 3 sowie Raiffeisenstr. 8 a.*

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und Angebote von Planern zur Aufstellung des Bebauungsplans einzuholen.

Vorschlag 2

Der Gemeinderat verzichtet darauf einen Bebauungsplan aufzustellen.