

Beschluss-Vorlage 2015/0005 zur Sitzung am 22.01.2015
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Streiflacher Straße"
- Vorberatung der eingegangenen Stellungnahmen
- Beschlussempfehlung weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein x

| <u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u> | <u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u> | <u>Folgekosten</u> |
|--|----------------------------------|--------------------|
| Euro | (nur bei Teilvergaben) | einmalig |
| Kosten lt. Kostenschätzung | | lfd. jährl. |
| Euro | Euro | Euro |

| Veranschlagt im Ergebnis-HH 2014 | im Investitions-HH 2014 | mit Euro | Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben |
|--|----------------------------|-------------|---|
|--|----------------------------|-------------|---|

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört hat zugestimmt hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Dem Stadtrat lag in seiner Sitzung am 30.09.2014 der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Streiflacher Straße“ vor. Dieser stimmte der Änderung zu und fasste für den von Herrn Architekten Frank Reimann erarbeiteten Bebauungsplanentwurf den Billigungsbeschluss.

Der Änderungsentwurf lag in der Zeit vom 24.10.2014 – 26.11.2014 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Landratsamt Fürstenfeldbruck

Das Landratsamt stellt fest, dass die im Flächennutzungsplan entlang der Landsberger- und Streiflacher Straße dargestellten Baumreihen und das Straßenbegleitgrün nicht in den Bebauungsplan übernommen wurden und regt entsprechende Festsetzungen an.

Stellungnahme: Hierbei handelt es sich um die Signatur der „Innerörtlichen Grünzüge“ des Flächennutzungsplanes. Im Erläuterungsbericht wird hierzu folgendes ausgeführt: „In den bebauten innerörtlichen Bereichen erfolgt lediglich eine Signatur-Darstellung innerhalb der Bauflächenausweisungen, meist im Verlauf von Straßenzügen. Mit dieser Signatur wird auf das bei Detailplanungen, insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu konkretisierende Ziel zur Schaffung solcher Verbindungselemente

hingewiesen; generell sollen für diese Grünzüge z. B. Straßenbepflanzungen bzw. Alleen, zurücktretende Baulinien und begrünte Vorgärten gesichert bzw. geschaffen werden.“

Es wird deshalb vorgeschlagen, den Bebauungsplan um die drei bestehenden Bäume an der „Landsberger Straße“ als „zu erhaltend“ zu ergänzen und im Bereich der „Streiflacher Straße“ Bäume zur Gliederung der Stellplätze festzusetzen. Es darf aber hierdurch kein Stellplatz entfallen.

Weiter wird gebeten, **Emissionskontingente** entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes festzusetzen.

Stellungnahme: Es handelt sich bei diesem Gewerbegebiet um ein sog. „eingeschränktes Gewerbegebiet“. Das bedeutet, dass nur solche Gewerbebetriebe zugelassen sind, die ein Wohnen nicht wesentlich stören. Innerhalb des durchwegs bebauten Plangebietes sind keine störenden Gewerbebetriebe geplant. Die Festsetzung von Emissionskontingenten ist deshalb nicht erforderlich.

Ansonsten werden vom Landratsamt Fürstenfeldbruck noch redaktionelle Anregungen vorgebracht, die keiner beschlussmäßigen Behandlung bedürfen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck werden zur Kenntnis genommen.

An der Landsberger Straße werden die drei bestehenden Bäume festgesetzt. Im Bereich der Streiflacher Straße werden zur Gliederung der Stellplätze Bäume festgesetzt, ohne die Anzahl der Stellplätze zu verringern.

Abstimmungsergebnis:

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Der BUND regt an, einen Rahmen für die Grünordnung im Plangebiet festzusetzen, wie den Erhalt der bestehenden Bäume und Großsträucher insbesondere in den an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Flächen.

Stellungnahme: Wie bereits beim Landratsamt ausgeführt, werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen. Weitere Festsetzungen insbesondere Baumpflanzungen im Bereich des Mischgebietes (MI) sind nicht möglich, da der verbleibende Freibereich der Feuerwehrumfahrt dient und im südlichen Bereich zur Bahnlinie hin aus Sicherheitsgründen keine Baumpflanzung möglich ist. Eine gesonderte Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Betreiber des Zentrums für Dialyse und Nierentransplantation, Streiflacher Straße 3.

Das Schreiben liegt als Anlage bei.

Stellungnahme: Die Bedenken des Betreibers sind verständlich. Hier handelt es sich jedoch um privatrechtliche Ansprüche zwischen Eigentümer und Mieter. Eine planungsrechtliche Lösung durch den Bebauungsplan ist nicht möglich.

Unabhängig davon, welche gewerbliche Nutzung in den neu zu errichteten Geschossen erfolgt (eine Hotelnutzung ist eine Option), ist im Bauvollzug der Stellplatznachweis entsprechend der Stellplatzsatzung zu erbringen. Die Stellplätze, die durch die bestehenden Nutzungen bereits erforderlich sind, bleiben hiervon unberührt.

Im übrigen wurde der Eigentümer/Investor von den Bedenken des Mieters unterrichtet und er hat zugesichert, sobald die konkreten Planungen vorliegen, sich mit dem Mieter in Verbindung zu setzen. Der Betreiber des Dialyse- und Nierenzentrums wird entsprechend benachrichtigt.

Seitens eines **Bewohners im Geschwister-Scholl-Ring 5** wurden verspätet mit **Schreiben vom 05.01.2015** Bedenken vorgebracht. Dieses liegt als Anlage bei.

Stellungnahme: Die im Schreiben genannten Bedenken können nicht nachvollzogen werden. Der Umgriff des Bebauungsplanes ist kein Bestandteil des Bereiches Geschwister-Scholl-Ring. Aus diesem Grund sind die getroffenen Festsetzungen zur Höhe oder Dachneigung nicht auf dieses Gebiet abzustimmen. Die Gebäude des Geschwister-Scholl-Rings 1 und 3 liegen im übrigen ca. 30 m entfernt. Die mögliche Bebauung mit bis zu 21,5 m (VI + Terrassengeschoss) Höhe ist auf einer Tiefe von ca. 15 m zulässig. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind eingehalten.

Die angesprochene „Verschattungsstudie vom 21. März“ stellt die Situation um 10.00 h dar. Mit zunehmendem Sonnenstand reduziert sich auch die Verschattung der östlichen Freiflächen, bzw. ergibt sich eine Verschattung durch die eigenen Gebäude, so dass eine Verschlechterung der Wohnsituation nicht ersichtlich ist.

Die verkehrliche Abwicklung erfolgt über die Streiflacher Straße und nicht über den Verbindungsweg. Der Bewohner des Geschwister Scholl-Rings 5 wird entsprechend benachrichtigt.

Weiteres Verfahren:

Die vorgenannten Beschlüsse berühren die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht, so dass dem Stadtrat der Satzungsbeschluss empfohlen werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die getroffenen Beschlüsse zu übernehmen und für die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Streiflacher Straße“, den Satzungsbeschluss zu fassen.

Abstimmungsergebnis:

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

UPB 2201 TOP 1 B-Plan
UPB 2201 TOP 1 Stellungn 1
UPB 2201 TOP 1 Stellungn 2