

Beschluss-Vorlage 2019/0383 zur Sitzung am 03.12.2019
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan "Kreuzlinger Feld - 2. BA, Sondergebiet, Gemeinbedarf"
- Vorstellung Vorentwurf
- Beschlussempfehlung weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

<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 2019	im Investitions-HH 2019	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

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

Sachverhalt:

In der Stadtratsitzung am 02.07.2019 wurde für das Grundstück Fl.Nr. 139, Gemarkung Unterpffaffenhofen, der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet/Einzelhandel/Wohnen sowie Gemeinbedarf Schule/Kinderbetreuung gefasst (Anlage 1).

Der Bebauungsplanvorentwurf, welcher von dem Büro OPLA, Augsburg erstellt wurde, liegt vor (Anlage 2).

Städtebauliche Würdigung:

Durch die Bebauungsmöglichkeit des „Kreuzlinger Felds“ mit überwiegender Wohnnutzung ergibt sich auch ein Bedarf an Infrastruktureinrichtungen, wie Schule und Kinderbetreuung und auch einer Nahversorgung.

Die vorliegende Planung bildet hierfür die planungsrechtliche Grundlage.

Im Norden des Grundstücks, südlich der Feuerwehr Unterpffaffenhofen wird ein Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen festgesetzt. Damit kann ein großflächiger Einzelhandelsmarkt errichtet werden, welcher auch der Versorgung der Umgebung dient.

Hierfür wurde durch das Büro Dr. Heider Standort- und Wirtschaftberatung eine Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung zu Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erstellt. Diese liegt elektronisch bei.

Der Einzelhandel wird als versorgungsstrukturell sinnvoll angesehen und städtebaulich als auch raumordnerisch/landesplanerisch als verträglich eingestuft.

Um eine gemischte Nutzung zu erhalten, wird über dem Einzelhandel Wohnnutzung ermöglicht.

Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht.

Es wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ing.büro Greiner, Germering, durchgeführt. Diese liegt elektronisch bei. Um einen möglichen Nutzungskonflikt zwischen der Feuerwehr Unterpfaffenhofen und der möglichen Wohnnutzung im Sondergebiet auszuschließen, wurden die Bauräume über dem Erdgeschoss (Einzelhandel) nach Süden verschoben, um einen größeren Abstand zu erhalten, sowie umfangreiche immissionschutzrechtliche Festsetzungen getroffen.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wurde bewußt auf die Festsetzung einzelner Bauräume verzichtet, um bei einer Realisierung, dem ein städtebaulicher Wettbewerb vorangehen wird, eine große Flexibilität zu erreichen.

Weiteres Verfahren:

Sollte der vorgestellte Bebauungsplanvorentwurf die Zustimmung des Ausschusses finden, kann dieser dem Stadtrat Anfang kommenden Jahres zur Befürwortung empfohlen werden. Nach dessen Zustimmung kann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortet den Bebauungsplanvorentwurf „Kreuzlinger Feld, 2. BA Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen und Gemeinbedarf Schule/KiTa“ in der vorliegenden Fassung vom 26.11.2019.

Abstimmungsergebnis

- b) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Bebauungsplanvorentwurf „Kreuzlinger Feld, 2. BA Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen und Gemeinbedarf Schule/KiTa“ zu befürworten.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

UPB03122019TOP2oeff AuszugNiederschrSTA Anl 1
UPB03122019TOP2oeff BPlanVorentw PLAN
UPB03122019TOP2oeff BPlanVorentw TEXT
UPB03122019TOP2oeff Einzelhandelsanalyse
UPB03122019TOP2oeff Schalltechnische Voruntersuchung