

Beschluss-Vorlage 2023/0175 zur Sitzung am 09.05.2023  
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 4

öffentlich

**Betreff:** Bebauungsplan IG 32 - Bereich nördliches Bahnhofsareal, westlich und östlich der Hirschauerstraße -  
- Beratung Bebauungsplanentwurf  
- Beschluss zum weiteren 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 2023	im Investitions-HH 2023	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

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

**Sachverhalt:**

Bereits in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 05.05.2022 fand die Vorberatung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen statt.

Die in der Sitzung von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung beschlussmäßig behandelt und eingearbeitet. Ebenfalls wurden in der Sitzung die Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern behandelt. Auf die Sitzungsniederschrift (Anlage 2) wird verwiesen.

Die Straßenplanung wurde in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 15.11.2022 behandelt. Bei dieser Straßenplanung wurden die Stellplätze auf Privatgrund als Längsparker festgesetzt. Nach dem Bebauungsplan ist nunmehr vorgesehen, die Stellplätze als Senkrechtparker anzuordnen um die Errichtung von Schwerbehinderten Parkplätzen zu ermöglichen.

Die Dienstbarkeitsfläche für Fußgänger und Radfahrer als Ost-West-Verbindung ist in dem Bebauungs-

plan mit eingearbeitet.

Zusätzlich wurde eine Dienstbarkeitsfläche als Geh- und Fahrweg im südlichen Planbereich mit aufgenommen, um eine ausreichende Erschließung sicher zu stellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO festgesetzt. Dabei ist geregelt, dass im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören zulässig sind. Dabei ist unter Nr.1.5 eine Mindestfläche an gewerblichen und sonstigen Nutzungen festgesetzt um eine Durchmischung des Gebietes zu erhalten.

Eine Wohnnutzung ist bei den einzelnen Bereichen erst ab einem bestimmten Geschoss zugelassen. Dabei wurde bei den Gebäuden an der Landsberger Straße ein höherer Anteil an gewerblichen und sonstigen Nutzungen ermöglicht. Im ruhigeren, südlicheren Planbereich dagegen, wurde eine Wohnnutzung bereits ab dem 3. OG festgesetzt.

Weiterhin wurden sowohl die Fassadenbegrünung unter Nr. 7.3 mit einem prozentualen Anteil an der Gesamtfassadenfläche sowie eine ausreichende Dachbegrünung festgesetzt.

Weiteres Verfahren:

Sollte der Planungs- und Bauausschuss dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf IG 32 (nördlich. Bahnhofsareal) zustimmen kann der Billigungsbeschluss gefasst werden sowie der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Planungs- und Bauausschuss stimmt dem überarbeiteten Bebauungsplan IG 32 (nördl. Bahnhofsareal) zu (Billigungsbeschluss).

Abstimmungsergebnis:

- b) Der Planungs- und Bauausschuss fasst den Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Gschwandtner Michaela  
Sachbearbeiter

Thum Jürgen  
Stadtbaumeister

Genehmigt Zweite Bgmin.

B-Planentwurf IG 32  
Niederschrift Anlage 1