

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2050/2020

### 1. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan P 2/2 Puch Nord geänderte Zielsetzung			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	09.01.2020	
Verfasser	Erber, Elvira Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss (Sitzung wurde coronabedingt abgesagt)	Entscheidung	18.03.2020	Ö
2	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	17.06.2020	Ö

Anlagen:	Anlage 1 + 2 Bebauungsplan Nr. P2/2 Puch Nord Stand 11/2005 und Entwurf Wipflerplan Stand 08/2016 Anlage 3 Lageplan mit Umgriff Bebauungsplan Nr. P2/2 Puch Nord Stand 18.03.2020 Anlage 4 a Auszug aus der Niederschrift des PBA vom 04.12.2019 Anlage 4 b Auszug aus der Niederschrift des STR vom 10.12.2019 und 19.12.2019 Anlage 5 E-Mail Herr RA Braunitzer
----------	---

### Beschlussvorschlag:

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes soll gemäß der unter Punkt 5 aufgeführten Punkte und gem. des Lageplanes in Anlage 3 erfolgen.

Referent/in	Götz / BBV	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Halbauer / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Zierl, Dr. / ÖDP	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			
Umweltauswirkungen			
Finanzielle Auswirkungen		Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€
Folgekosten			€

## **Sachvortrag:**

### **1. Bisheriges Verfahren**

#### **Bebauungsplan**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan P2-2 Puch Nord wurde am 27.10.2005 im Planungs- und Bauausschuss und am 22.11.2005 im Stadtrat beschlossen. Die erste Auslegung erfolgte vom 25.11. - 27.11.2005.

Das Bebauungsplanverfahren ruhte nach der ersten Auslegung insbesondere:

- wegen der Hochwasserschutzmaßnahme (diese wurde 07/2012 abgeschlossen),
- nach einem Gespräch mit den Eigentümern wurde von Seiten der Verwaltung 11/2010 ein Vorschlag ausgearbeitet,
- dieser wurde nach internem Abstimmungsbedarf mit den Eigentümern besprochen, das Büro Wipferlplan hat 2016 im Auftrag der Eigentümer einen eigenen Planungsvorschlag vorgelegt,
- im Prioritätenbeschluss im Stadtrat 10/2016 wurde das Projekt in Priorität B eingeordnet,
- im Grundsatzbeschluss zu den Bauwünschen 07/2019 erging der Beschluss das Verfahren weiterzuführen.

Mittlerweile gab es erneute Gespräche mit den Eigentümern. In diesen wurde den Eigentümern mitgeteilt, dass im Hinblick auf die bisher von der Stadt verfolgten städtebaulichen Ziele ein Überarbeitungsbedarf der zuletzt vorgelegten Planung von 2016 besteht.

Vor kurzem teilten nun die Eigentümer mit, dass Sie eine Umstellung des Verfahrens nach § 13b BauGB vorschlagen und dass zwischen den Parteien Einigkeit besteht, sie zu einer Anpassung an die weiter unten ausgeführten Ziele (Punkt 5) bereit sind und sie eine zügige Weiterführung des Verfahrens anstreben.

Dem Wunsch der Eigentümer, das Verfahren auf § 13 b BauGB umzustellen, sowie einen erneuten Aufstellungsbeschluss herbeizuführen, wurde nicht entsprochen. Der TOP wurde in der Sitzung des PBA am 04.12.2019 sowie im STR am 19.12.2019 (Anlage 4a und 4b) abgesetzt. Die Frist für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, damit dieser nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann war der 31.12.2019. Da ein Verfahren nach § 13 b BauGB nicht mehr möglich ist, wurden die Eigentümer gefragt, ob sie an einer Weiterführung der Planung interessiert sind. Daraufhin teilte Herr Rechtsanwalt Braunitzer mit, dass die Eigentümer bereit sind, das Verfahren fortzusetzen und die Planung gemäß der Beschlussvorlage abzuändern (Anlage 5). Daher sollen nun die Ziele beraten und beschlossen werden.

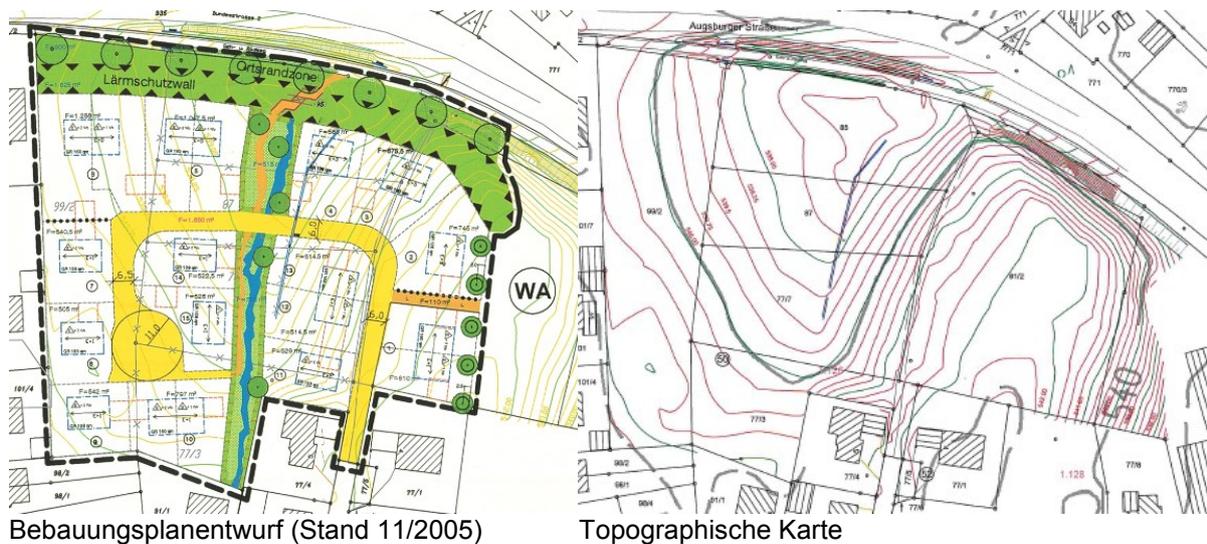
#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Nr. 40 FNP –Änderung P2 „Puch Nord“ wurde der Änderungsbeschluss im Stadtrat am 25.03.2003 beschlossen und die erste Auslegung vom 18.12.2003 – 19.01.2004 durchgeführt. Das Verfahren wurde aufgrund der Hochwasserfreilegung gestoppt und bis heute nicht weitergeführt. Im Rahmen der FNP Neuaufstellung wird eine entsprechende Berichtigung durchgeführt werden (§ 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

## 2. Bisheriger Planungsstand

Der bisherige Bebauungsplanentwurf (Stand 11/2005) sieht eine Bebauung bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Begrenzt durch einen Lärmschutzwall im Norden und aufgrund der Topographie ist eine Mulde für die Entwässerung in der Mitte des Gebietes vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine Straße, welche in einem Wendekreis endet.

Zielsetzung der Stadt war es durch diesen Bebauungsplan die bauliche Entwicklung sowie die bauliche Nutzung am nördlichen Ortsrand von Puch zu ordnen und die Qualität und dem Umfang der nicht bebaubaren Freiflächen verbindlich zu regeln. Dabei stand die Bewältigung der Immissionsproblematik, die im Norden verlaufende Bundesstraße B2 sowie die Problematik des Oberflächenwassers im Vordergrund.



## 3. Neueste Überlegungen

Seit der 1. Auslegung des Bebauungsplanes 2005 kam es wegen einer Verschiebung der Priorität des Bebauungsplanes auch zum Stillstand. In den letzten Jahren wurden die Gespräche mit den Eigentümern wieder aufgenommen und die Wünsche der Eigentümer in einem Plan durch Wipflerplan (Stand 08/2016) zusammengefasst.



Wipflerplan (Stand 08/2016)

#### 4. Unterschiede der Planungen

Die Planungsüberlegungen und der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf unterscheiden sich in einigen Punkten (Dichte, Lärmschutzwand, Geschosswohnungsbau, Grünzone/ Muldenbereich und Erschließungsstraße). In einigen Gesprächen mit den Eigentümern wurde über diese Unterschiede gesprochen. Aufgrund der zahlreichen Eigentümer, welche die Planungen gemeinsam abstimmen müssen, ergab sich noch kein endgültiger Planentwurf.

	B-Plan 11/2005	Wipflerplan (Stand 08/2016)
Grundstücke	19	17
Mischung	9 EFH 5 DH	8 EFH, 3 DH, 3 MFH
Geschossigkeit	E+D E+I	DH / RH II/ MFH III
WE	14 WE	14 + 18 =32 WE
EW	62 EW	104 EW
Nutzungen	Wohnen	Wohnen
Erschließung	Straße mit Wendekreis	Ringstraße
GRZ	0,28	0,34

#### 5. Weiteres Vorgehen

Es wurde deshalb von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, den zuständigen politischen Gremien diese Problematik vorzutragen und über folgende Punkte abschließend abzustimmen:

##### 1. Höhere Dichte aufgrund der veränderten Bedingungen (Vorschlag Eigentümer)

Die Verwaltung steht der Erhöhung der Dichte in diesem Baugebiet positiv gegenüber, nicht zuletzt wegen der steigenden Bodenpreise und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

**2. Gemischte Wohnnutzung** (Einfamilien-, Doppel- und zukünftig auch Mehrfamilienhäuser)

Auch eine Nutzungsmischung mit Mehrfamilienhäusern bereichert das Wohngebiet und entspricht dem Bedarf und der Nachfrage nach Wohnungen. Wenn ein Teil der Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnraum entsteht, kommt es zu einer Mischung der verschiedensten Einkommensschichten in dem Gebiet. Zusätzlich könnte man erreichen, dass junge Familien oder auch ältere und Einkommenschwache aus Puch nicht wegziehen müssten.

**3. Überarbeitung des Lärmschutzwalls** (platzsparende Lösung: Variante Wohnen im Wechsel mit Garagen)

In dem Entwurf von 2005 ist ein Lärmschutzwall vorgesehen. Im letzten Gespräch mit den Eigentümern wurde überlegt, ob durch eine entsprechende Bebauung aus Wohngebäuden und Garagen der Platz des Lärmschutzwalls besser genutzt werden könnte. Konkrete Entwürfe sind noch nicht vorhanden.

**4. Erlebbarmachung der Grünzone für die Öffentlichkeit**

Der durch die Topographie entstandene Muldenbereich in der Mitte des Gebietes soll als Grünbereich für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Dieser soll noch vergrößert werden.

**5. Lage des Geschosswohnungsbaus** (Überlegung, ob nicht anschließend an die Grünzone der bessere Standort wäre, um so die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit zu gewährleisten)

Für die weiteren Planungen sollte geprüft werden, ob um diesen Bereich die Mehrfamilienhäuser angeordnet werden sollten, damit die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit gewährleistet wird. Gärten von Ein- oder Doppelhäusern würden mit hoher Wahrscheinlichkeit eingezäunt und so nur für einen eingeschränkten Kreis benutzbar.

**6. Überdenken der Ringlösung der Straße**

Die Erschließung im Bebauungsplanentwurf 2005 erfolgt über eine Straße mit Wendekreis. In dem Entwurf von Wipflerplan aus dem Jahre 2016 ist eine Ringschließung vorgesehen. Diese überquert zweimal den Muldenbereich. Hier sollte nochmal überlegt werden, ob es eine andere Variante gibt damit dieser Bereich nur einmal überquert werden müsste.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorlag.