

Sitzung: 25.09.2007 Bauausschuss
TOP: 8 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "GE Paul-Münsterer-Straße" mit Deckbl.-Nr. 1;
Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

I. Ergebnis der Bürgeranhörung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 25.08.2007 bis 17.09.2007 statt.

Zusätzlich fand am 03.09.2007 eine vorgezogene Bürgerbeteiligung im Rathaus der Stadt Mainburg statt. Vier Bürger waren anwesend.

Es wurden keine Anregungen zum Entwurf der Bebauungsplanänderung vorgetragen.

II. Mit Schreiben vom 17.09.2007 äußert sich Frau Köglmeier zum Entwurf der Bebauungsplanänderung

Dabei werden folgende Anliegen vorgetragen:

Es wird darauf hingewiesen, dass das im Bebauungsplan als Gebiet III bezeichnete Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen wird, faktisch aber ein Wohngebiet sei, das ringsum von Gewerbeflächen umgeben ist. Die Grundstückseigentümerin regt an, nördlich der Paul-Münsterer-Straße Gewerbe zuzulassen, auch um späteren möglichen Konflikten entgegenzuwirken.

Die Bürgerin befürchtet mögliche spätere Konflikte, nicht nur aufgrund der Nähe von geplantem Wohnen und Gewerbe. Sie sieht auch die wirtschaftliche Verwertung der betroffenen Grundstücke, sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Nutzungen eingeschränkt und regt ein generelles Überdenken der Planung an.

Sie verweist auf Unklarheiten in der Planlegende.

Weitere von der Grundstückseigentümerin vorgetragene Anliegen betreffen Fragen der Umlegung der entstehenden Kosten und die generelle Einschätzungen der Vermarktung der umgewidmeten Grundstücke.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahmen der Grundstückseigentümerin werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die Planung nochmals zu überarbeiten, kann jedoch nicht gefolgt werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt eben gerade durch die Widmung des Grundstücksstreifens nördlich der Paul-Münsterer-Straße als Mischgebiet (anstelle eines reinen Wohngebietes) die Nähe der umliegenden Gewerbegebiete.

Dennoch wird durch Festsetzungen der Emissionswerte umliegender Gewerbegebiete, sowie durch bauliche Maßnahmen (Garagenbauten im Süden der Wohnhöfe) sichergestellt, dass Wohnen in den entsprechend gewidmeten Bereichen störungs- und konfliktfrei möglich ist. Ein Lärmschutzgutachten begleitet die Entwicklung des Bebauungsplans.

Die in der Legende fehlenden Planzeichen werden nachgetragen.

Die weiteren vorgebrachten Bedenken und Anregungen betreffen privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Mainburg und der Grundstückseigentümerin und sind nicht Gegenstand des öffentlichen Verfahrens.

In einem weiteren Schreiben vom 17.09.2007 regt Frau Köglmeier an,

den Grundstücksteil zwischen Tennisanlage und Paul-Münsterer-Straße von Beschränkungen betr. Lärmemissionen freizuhalten. Es wird vorgeschlagen, die Nutzungsgrenze zwischen Wohnen und Gewerbe (innerhalb des Mischgebietes) nach Osten zu verschieben, d.h. den Wohnanteil zu verringern.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Eine Verschiebung der Nutzungsgrenze zwischen Wohnen und Gewerbe (innerhalb des Mischgebietes) nach Osten wird zum derzeitigen Zeitpunkt nicht weiter verfolgt.

Um Rechtssicherheit für die weitere Entwicklung zu erhalten ist es sinnvoll, Emissionsgrenzwerte auch für die umliegenden Gewerbegebiete festzulegen.

Die für das genannte Gebiet mittlerweile vorliegenden Emissionsgrenzwerte liegen im für Gewerbegebiete typischen Bereich und bedeuten während der Tagzeit keine Einschränkung der Nutzung. Allenfalls zur Nachtzeit werden bestimmte besonders lärmintensive Nutzungen beschränkt.

III. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.08.2007 bis 17.09.2007 statt.

Insgesamt wurden am Verfahren 17 Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Landratsamt Kelheim, Gesundheitsabteilung
- Landratsamt Kelheim, Abtlg. Abfallrecht
im Schreiben vom 13.09.2007

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwände.

Würdigung:

Die Stellungnahmen der genannten Fachbehörden werden zur Kenntnis genommen.

2. Nachfolgende Fachstellen haben Einwände bzw. Anregungen erhoben:

2.1 Landratsamt Kelheim, Belange der Unteren Naturschutzbehörde, im Schreiben v. 13.09.2007

Gegen die Planung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes, insbesondere für die Gebiete I und II, übernommen werden.

Darüber hinaus wird auf in der Legende fehlende Plandarstellungen verwiesen.

Es wird bestätigt, dass keine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung besteht.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen ergänzt. Die in der Legende fehlenden Planzeichen werden nachgetragen.

2.2 Landratsamt Kelheim, Belange des Straßenverkehrsrechts, im Schreiben v. 13.09.2007

Es wird empfohlen, die Sichtverhältnisse in den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen und die Ausfahrtbereiche aus den Grundstücken im Baugebiet von jeder Bepflanzung und Bebauung über

0,80 m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über der Straßenoberkante auszuasten.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Vermerke zur Sicherstellung von Sichtdreiecken werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Landratsamt Kelheim, Belange des Städtebaus, im Schreiben v. 13.09.2007

Aus städtebaulicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans.

Es werden jedoch folgende Auflagen für das weitere Verfahren empfohlen:

1. Es sollen Festsetzungen für das Aufstellen von Werbeanlagen getroffen werden. Standorte, sowie die Art der Ausführung, sollen benannt werden.
2. Es muss deutlich gemacht werden, dass es sich bei den als Gebiet II und III genannten Bereichen um **ein einziges** Mischgebiet mit unterschiedlichen Festsetzungen handelt.
3. Aufgrund der flachen Neigung der Dächer sollten jegliche Dachaufbauten abgelehnt werden.
4. Auf privaten Grünflächen sollte jegliche Bebauung, auch genehmigungsfreie Bebauung, ausgeschlossen werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Zu 1.: Mögliche Standorte für Werbeanlagen werden im Plan bezeichnet, ihre Gestaltung in den textlichen Festsetzungen beschrieben. Und zwar heißt es: innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind Werbeträger zulässig. Diese dürfen in Gruppen bis zu drei Stück pro Fläche als schlanke Pylone mit einem Höhen/Breiten-Verhältnis von min. 3:1 (oder schlanker) bei max. 3,50 m Höhe oder als Werbefahren mit entsprechenden Abmessungen aufgestellt werden.

Zu 2.: Die Gliederung der Festsetzungen wird entsprechend geändert, sodass eindeutig klar wird, dass es sich bei dem Mischgebiet um ein einziges Gebiet mit unterschiedlichen Festsetzungen handelt.

Zu 3.: Die textlichen Festsetzungen werden unter 1.4.4.1. Dächer ergänzt um den Satz: jegliche Dachaufbauten sind abzulehnen.

Zu 4.: Die textlichen Festsetzungen werden für den zum Wohnen bestimmten Teil des Mischgebietes unter Maß der baulichen Nutzung ergänzt um den Satz: außerhalb der Baulinien sind nur Nebenanlagen nach §14 BauNVo gestattet. Damit sind wohntypische Anlagen (z.B. Gartenhäuschen) ohne Befreiung vom Bebauungsplan möglich.

2.4 Landratsamt Kelheim, Belange des Bauplanungsrechts, im Schreiben v. 13.09.2007

Von Seiten des Bauplanungsrechts wird darauf hingewiesen, dass für den Teil des Mischgebietes, für den Wohnen vorgesehen ist, als zulässige Nutzung auch die zum Wohnen notwendigen Nebengebäude in den textlichen Festsetzungen zu nennen sind. Darüber hinaus wird auf in der Legende fehlende Plan-darstellungen verwiesen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die textlichen Festsetzungen werden für den zum Wohnen bestimmten Teil des Mischgebietes unter Art der baulichen Nutzung ergänzt um die Bezeichnungen Garagen, Carports und zum Wohnen gehörende Nebengebäude.

Die in der Legende fehlenden Planzeichen werden nachgetragen.

2.4 Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, im Schreiben v. 13.09.2007

Von Seiten des Immissionsschutzes kann eine endgültige Aussage erst nach Vorlage des angekündigten Gutachtens gemacht werden.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Das Schallschutzgutachten liegt mittlerweile vor. Zwei Problembereiche wurden untersucht:

- 1. die Auswirkung der Bundesstraße B 301 auf das Mischgebiet mit Zulassung von Wohnen im Osten,*
- 2. die Auswirkungen der umliegenden Gewerbegebiete auf das Mischgebiet mit Zulassung von Gewerbe (mit Betriebsleiterwohnungen) und auf das Mischgebiet mit Zulassung von Wohnen.*

Die Lärmimmissionen der Bundesstraße in das Mischgebiet mit Zulassung von Wohnen sind unproblematisch. Es werden zu jeder Zeit die für Wohnen im Mischgebiet geforderten Grenzwerte eingehalten. Durch geringfügige Festlegungen, beispielsweise betr. die Lage von Schlafzimmern, könnten sogar die für Allgemeine Wohngebiete festgelegten Schutzwerte erreicht werden.

Um Rechtssicherheit für die weitere Entwicklung zu erhalten ist es sinnvoll, Emissionsgrenzwerte auch für die umliegenden Gewerbegebiete festzulegen.

Dazu wird der Umgriff des Bebauungsplans erweitert, und zwar um das gesamte Gebiet des bisherigen Bebauungsplans Schnepfenluckenfeld-Nord, sowie die südlichen Bereiche des bisherigen Bebauungsplans Paul-Münsterer-Straße.

Alle dortigen Flurstücke bleiben als reine Gewerbegebiete gewidmet. An den Festsetzungen, betr. Maß und Art der baulichen Nutzung, wird nichts geändert. Jedoch werden für die einzelnen Bereiche Lärmemissionsgrenzwerte festgelegt und im Bebauungsplan eingetragen. Alle festgesetzten Grenzwerte liegen im für Gewerbegebiete typischen Bereich, bedeuten also in der Praxis keine Einschränkung für die Grundstückseigentümer, da auch bisher bei Baugenehmigungen im Einzelfall die Emissionen zu prüfen sind.

Das geplante Mischgebiet wird im westlichen Bereich nochmals unterteilt in einen Cluster, der als Gewerbegebiet gewidmet wird und zwei Cluster, die als Mischgebiet mit unterschiedlichen Festsetzungen eine Abstufung der Emissionen zum Wohnen hin ermöglichen.

2.5 T-COM, Deutsche Telekom, im Schreiben v. 11.09.2007

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Auf den Bau neuer Telekommunikationsanlagen, den hierfür gewünschten Bauablauf sowie entstehende Kosten wird hingewiesen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die gemachten Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

2.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg, im Schreiben v. 17.09.2007

Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Auf die Pflicht, evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden, wird jedoch hingewiesen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die gemachten Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Vermerk wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.7 Staatliches Bauamt Landshut, Abteilung Straßenbau, im Schreiben v. 11.09.2007

Das Straßenbauamt fordert das Einzeichnen und Vermaßen einer nach § 9 Abs.1 FStrG bemessenen Bauverbotszone.

Ebenso wird der Eintrag von Sichtdreiecken für die Einmündung der Paul-Münsterer-Straße in die Bundesstraße sowie von der Paul-Münsterer-Straße auf den Geh- und Radweg gefordert. Zum Freihalten der Sichtflächen ist folgender Text in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen jeder Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.“

Es wird auf einen zwischen der Stadt Mainburg und dem Staatlichen Bauamt Landshut bereits bestehende Kreuzungsvereinbarung verwiesen. Die Gestaltung der Kreuzung entsprechend dieser Vereinbarung wird eingefordert.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine etwaige Mitbenutzung der Bundesstraße zur Grundstücksentwässerung nutzungsvertraglich zu regeln ist.

Auf die von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Die Bauverbotszone wird in die Planung aufgenommen, der genannte Text in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Die Gestaltung der Kreuzung wird in der seinerzeit im Vertrag festgelegten Weise in die Planung übernommen. Die geplante Rechtsabbiegespur wäre nur mit einer Beschleunigungsspur verkehrssicher herzustellen und entfällt.

Sollten darüber hinaus Anpassungen des Straßenverlaufs notwendig sein, werden diese im gegenseitigen Einvernehmen vertraglich geregelt.

2.8 E.ON Bayern im Schreiben v. 14.09.2007

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der E.ON nicht beeinträchtigt werden.

Für die Erschließung des Baugebietes wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich, für die eine Fläche von ca. 18 m² in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen ist.

Auf die Koordination von Baumaßnahmen der E.ON mit Straßenbauträger und anderen Versorgungsträgern wird hingewiesen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Ein Standort für die Transformatorenstation wird in die Planung eingearbeitet.