



BESCHLUSSBUCHAUSZUG

zur Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 05.06.2018

Die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 05.06.2018 enthält folgenden Eintrag:

TOP 3 Städtebauliche Zielsetzung zur Höhenentwicklung im Bereich der Rainerstraße zwischen Lagerstraße und Lochhauser Straße

Der Vorsitzende führte eingangs aus, dass sich der Bauausschuss im Rahmen einer Bauvoranfrage mit der Frage der künftigen Höhenentwicklung für den Bereich der Rainerstraße auseinandergesetzt und diese an den Planungsausschuss weitergegeben habe. Anschließend erläuterte Frau Reichel anhand der Präsentation kurz die Bauvoranfrage mit der Aufstockung einer bestehenden Doppelhaushälfte von E+D auf E+1, den früheren Bebauungsplanentwurf für den Bereich mit der vorgesehenen E+D-Bebauung, die Entwicklung der Bebauung in den letzten Jahren und den aktuellen Bestand an E+D- und E+1-Gebäuden im Bereich der Rainerstraße und der Umgebung. Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung sei sowohl ein Festhalten an der E+D-Bebauung in der zweiten Reihe als auch eine zweigeschossige Bebauung möglich. Hier müsse man abwägen und bei der Entscheidung u.a. die Auswirkung auf die Nachbargrundstücke im Osten sowie die festgesetzte E+D-Bebauung im Bereich Birkenstraße bedenken. Das Ziel der abgestuften Gebäudestruktur mit E+D-Bebauung sollte mit einem Bebauungsplan abgesichert werden. Bei einer Änderung der Ziele in Richtung E+1 sei die Aufstellung eines Bebauungsplanes zunächst nicht erforderlich. Als städtebauliches Ziel könne dann aber die Höhenentwicklung festgelegt werden.

Der Vorsitzende ergänzte, dass er sich in diesem Bereich zwischen Lochhauser Straße und Lagerstraße eine zweigeschossige Bebauung auch in zweiter Baureihe vorstellen könne.

StR Dr. Sengl hielt es für gut, dass der Bauausschuss diese Frage zur grundsätzlichen Diskussion an den Planungsausschuss überwiesen habe. In den Randbereichen gebe es bereits eine andere Entwicklung. Deshalb sei es gut, sich über die künftige Höhenentwicklung Gedanken zu machen. Man müsse die langfristige Entwicklung bedenken und dabei das Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung im Auge haben. Das Gebiet liege im inneren Stadtbereich, weshalb er hier bei einer Entwicklung mit zwei Vollgeschossen und E+1 sehr gut mitgehen könne. Die maximale Höhenentwicklung solle aber begrenzt werden. Er sehe den Bedarf, die weitere Entwicklung in einem Bebauungsplan zu regeln. Dann müsse man aber auch den Bebauungsplan Birkenstraße anpassen. Hier seien bei ähnlichen Grundstücken die Gebäude in zweiter Reihe auf E+D begrenzt und zudem ein Abstand von 14 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Er beantrage daher, einen Bebauungsplan aufzustellen und gleichzeitig den Bebauungsplan Birkenstraße anzupassen.

StR Dr. Koch sprach sich ebenfalls für einen Bebauungsplan aus. Er denke aber, dass man in diesem Bereich mit der Zielsetzung E+D, wie auch in der Fichten- und Buchenstraße, sehr gut gefahren sei.

Er verwies auch auf die Friedenstraße und die Sandbergstraße, wo es mit der dichteren Hinterbebauung Probleme gebe. Die vorhandenen Erschließungsstraßen würden es nicht packen, wenn die Hinterliegergrundstücke „aufgerüstet“ würden. Dies gelte für die Rainerstraße in besonderem Maße.

3. Bürgermeister Zöller (als Gast anwesend) berichtete, dass man sich im Bauausschuss viele Gedanken gemacht habe. Man habe die Umgebung genau angeschaut. Auch städtebaulich habe man die Aufstockung als nicht unproblematisch bewertet. Den Fall habe man als Anlass gesehen, über die weitere Entwicklung im Bereich der Rainerstraße zu beraten und daher die Frage an den Planungsausschuss weitergegeben. Die Entscheidung zur Bauvoranfrage sei einstimmig mit 8 : 0 gefasst worden.

StR Hofschuster fand es erfreulich, dass das Thema vom Bauausschuss weitergegeben worden sei. Es sei wichtig, von einer Einzelfallentscheidung aus auch den Blick für die Weiterentwicklung zu öffnen. Er sei mit den Bauherren bekannt, was aber seine Haltung zu diesem Thema nicht beeinflusst habe. Dass hier auf großem Grund auf Dauer nur kleine Häuschen stehen sollen, sei aus seiner Sicht nicht haltbar. In der Vergangenheit sei schon beraten worden, dass eine Nachverdichtung im Zentrum sinnvoll sei. Vor diesem Hintergrund solle man nicht an einer E+D-Bauweise festhalten. Er plädiere daher für eine Bebauung mit E+1. Dies sehe er auch für andere Bereiche so, natürlich in Abhängigkeit von der übrigen Nutzbarkeit.

StRin Dr. Matthes hielt es ebenfalls für gut, dass hier seitens des Bauausschusses eine Debatte angestoßen worden sei. Es gebe den Grundsatz, dass man im inneren Bereich nachverdichte. In diesem Gebiet sei ein Potential für die Nachverdichtung vorhanden. Man müsse ggf. auch untersuchen, inwieweit die Infrastruktur vielleicht nachverdichtet werden müsse. Der Verkehr müsse über die bestehenden Straßen abgewickelt werden. Die Rainerstraße sei im Gegensatz zur Birkenstraße sehr eng. Möglicherweise könne man die Erschließung sinnvoll ergänzen. Vielleicht könne man über einen Bebauungsplan nochmals ein Konzept andenken, das die Versiegelung durch gemeinsame Erschließungswege – wie z.B. in der Freilandstraße - begrenze. Man sollte auch überlegen, ob man im rückwärtigen Bereich eine verbindende Radwegachse entwickeln könne. Im Zusammenhang mit der Überplanung solle man prüfen, ob es Möglichkeiten gebe.

StR Dr. Sengl führte aus, dass die Nachverdichtung nicht so groß sei, da die Gebäude ja schon vorhanden oder eingeplant seien und nur noch ein zweites Geschoss dazukomme. Zufahrten für Hinterliegergrundstücke könne man nicht vermeiden. Über die Zunahme des Verkehrs würde er sich hier, gemessen an der Zahl der Objekte, weniger Gedanken machen.

StR Pürkner führte aus, dass man sich dem Schutz des Außenbereichs verschrieben habe. Dies gehe nur, wenn man im inneren Ort eine maßvolle Verdichtung anstrebe. Zur Bauvoranfrage führte er aus, dass es dabei darum gegangen sei, bestehendes Recht zu vollziehen. In der jetzigen Diskussion gehe es darum, bestehendes Recht zu ändern. Für die Nachverdichtung durch eine zweigeschossige Bebauung in der zweiten Baureihe müsse ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Auch der Bebauungsplan für den Bereich der Birkenstraße sollte seiner Ansicht nach geändert werden.

Der Vorsitzende wies auf die begrenzten Kapazitäten in der Bauverwaltung hin. Das Gebiet mit einem Bebauungsplan zu überplanen, sei ein langfristiges Ziel, das durchaus berechtigt sei. Wenn man sich als Beispiel die Friedenstraße anschau, könne man sehen, welcher Aufwand damit verbunden sei, ein bebautes Gebiet zu überplanen.

Lt. StR Leone stelle sich die Frage, ob man weiter mit § 34 BauGB arbeite oder ob es nicht notwendig sei, das Gebiet städtebaulich zu überplanen und Rechtssicherheit über einen Bebauungsplan zu erlangen. Er plädiere dafür, einen Bebauungsplan anzustreben. Er sei auch dafür, eine Verdichtung in

der zweiten Baureihe durch die Zulassung des zweiten Geschosses anzustreben. Für diese zweite Reihe solle aber eine maximale Höhenlinie vorgegeben werden. Die Verschattung sei hier ein wichtiges Thema. Die Interessen der Eigentümer in der ersten Baureihe seien ebenfalls zu berücksichtigen, weshalb es wichtig sei, dass sich die Höhenentwicklung im Rahmen halte. Insgesamt spreche er sich hier für die zweite Baureihe für E+1 bei einer Begrenzung der Gesamthöhe auf 9 bis 10 m aus.

StRin Ponn brachte als weiteren Vorteil eines Bebauungsplanes ein, dass man damit die vorhandenen schützenswerten Bäume festsetzen könne. Zu ihrer Frage nach den Stellplätzen antwortete Frau Reichel, dass hierfür die Stellplatzsatzung gelte. Wenn z.B. für ein Haus mit einer Wohnfläche von über 80 m² bereits bei der Errichtung zwei Stellplätze erforderlich gewesen seien, ändere sich daran auch bei einer Vergrößerung der Wohnfläche nichts. Dies gelte aber nur, wenn keine zusätzliche Wohnung entstehe.

StRin Dr. Matthes stellte fest, dass es mehr Menschen und mehr Verkehr anziehe, wenn man mehr Raum schaffe. Es sei heute schon so, dass sich viele Verkehrsteilnehmer die Straße teilen. Hier müsse man über Verkehrssicherheit, shared-space oder Ähnliches nachdenken und die Frage stellen, wie dies für die Rainerstraße künftig gelöst werden könne.

StR Stricker teilte mit, dass er den Anliegerverkehr in der Rainerstraße für überschaubar halte. Dies gelte auch hinsichtlich der Rad fahrenden Schulkinder am Morgen und zu Schulende. Er glaube nicht, dass es problematisch sei. Es gebe aber Leichtsinn beim Queren der Lagerstraße durch die Schüler. Die Querung der Lochhauser Straße sei ebenfalls ein entscheidender Punkt.

Der Vorsitzende fasste als Ergebnis der Beratung zusammen, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden solle, der als ein städtebauliches Ziel die Regelung der Höhenentwicklung auf der Grundlage von E+1+D habe. Die Verwaltung solle den Auftrag erhalten, die Aufstellung des Bebauungsplanes vorzubereiten.

StR Dr. Sengl brachte nochmals seinen Antrag hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplanes für die Birkenstraße ein. Der Bereich Birkenstraße solle mit überplant und hier auch die Bebauung von E+D auf E+1 geändert werden.

Der Vorsitzende stellte fest, dass er diese beiden Plangebiete trennen und die Birkenstraße eher als eigenen Punkt auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung setzen würde.

Auf Nachfrage teilte Frau Reichel mit, dass das ursprüngliche Plangebiet 15/16 aufgrund seiner Größe aufgeteilt worden sei, um es sinnvoll überplanen zu können. Eine Zusammenlegung der beiden Planbereiche werde daher nicht empfohlen. Ein mögliches Verfahren für die Birkenstraße sollte als Änderungsverfahren für diesen Bebauungsplan durchgeführt werden.

StR Leone hielt die Informationslage für den Bereich Birkenstraße als Grundlage für eine Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes für etwas dünn. Er würde sich auch dafür aussprechen, beide Gebiete gleichzeitig anzupacken, aber dies in getrennten Verfahren durchführen. Aber hierfür brauche man mehr Informationen als Entscheidungsgrundlage.

Der Vorsitzende schlug daraufhin nochmals vor, zunächst den Beschluss zum Bereich Rainerstraße zu fassen und für die nächste PUAS einen TOP einzubringen, der den Bebauungsplan Birkenstraße zum Thema habe.

StR Dr. Sengl hielt seinen Antrag aufrecht, wobei man die Änderung auf die Höhenentwicklung begrenzen könne.

Der Vorsitzende stellte daraufhin zunächst den weitergehenden Antrag zur Abstimmung:

Beschluss

Für den Bereich der Rainerstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der u. a. das städtebauliche Ziel verfolgt, die Höhenentwicklung zu regeln und dabei E+1 in der zweiten Baureihe mit Festlegung der maximalen Höhe festsetzt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes vorzubereiten. Der Bebauungsplan Nr. 15/16, 2. Teilbereich (Abschnitt West) für den Bereich der Birkenstraße wird mit der gleichen Zielsetzung geändert.

Abstimmungsergebnis: 3 : 10

Damit war dieser Antrag abgelehnt. Der Planungs- und Umweltausschuss fasste anschließend den folgenden

Beschluss

Für den Bereich der Rainerstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der u. a. das städtebauliche Ziel verfolgt, die Höhenentwicklung zu regeln und dabei E+1 in der zweiten Baureihe mit Festlegung der maximalen Höhe festsetzt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszugs wird beglaubigt:

Puchheim, 20.06.2018



Oberländer