STADT PUCHHEIM

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Datum:	04.10.2022	**Beginn:**	17:30 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses	**Ende:**	19:30 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Seidl, Norbert

Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Dirnberger, Dominik	Vertretung für StR Jean-Marie Leone
Heil, Thorsten	
Hofschuster, Thomas	
Honold, Jürgen	
Kamleiter, Karin	
Keil, Max	
Knürr, Hans	Vertretung für StRin Rebecca Genzel
Matthes, Sigrun, Dr.	
Sengl, Manfred, Dr.	
von Hagen, Michaela	
Winberger, Lydia	Vertretung für StRin Anja Arnold

Schriftführer/in

Reichel, Andrea

Verwaltung

Schmeiser, Beatrix

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Arnold, Anja
Genzel, Rebecca
Leone, Jean-Marie
Schneider, Dominik sowie dessen Vertreter StR Christian Olschowsky

*****

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

TOP 1	Eröffnung der Sitzung	
TOP 2	Bürgerbeteiligungskonzept Alpenstraße hier: Vorstellung des Beteiligungsbüros	2022/0126
TOP 3	Vorbereitende Untersuchungen Lochhauser Straße Vorlage Abschlussbericht und weiteres Verfahren	2022/0133
TOP 4	Gebiet südlich der Lagerstraße im Abschnitt östlich der Gröbenzeller Straße hier: Beratung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes	2022/0134
TOP 5	Bekanntgaben	
TOP 6	Verschiedenes	

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnete um 17:30 Uhr die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Nachdem sich auf seine Frage, ob mit dem Protokoll der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 12.07.2022 Einverständnis bestehe, keine gegenteilige Wortmeldung ergab, stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass damit die Niederschrift dieser Sitzung genehmigt sei.

TOP 2 Bürgerbeteiligungskonzept Alpenstraße hier: Vorstellung des Beteiligungsbüros

Der Vorsitzende führte aus, dass es heute um das Beteiligungsverfahren gehe. Man wolle, dass sich die Bürger in die Entscheidungsprozesse einbringen und mitreden können, wie sich die Stadt entwickle. Eine Beteiligung könne in verschiedenen Bereichen erfolgen, wie z.B. bei der Erarbeitung von Leitlinien oder im formellen Verfahren. Bei diesem Projekt gehe es um eine Beteiligung vor der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und damit vor Beginn des eigentlichen Planungsprozesses. In der Alpenstraße wolle man ein Baugebiet entwickeln. Die Stadt stehe im Dienste der Bürgerinnen und Bürger und oberstes Ziel sei, sich um das Gemeinwohl zu kümmern. Nicht jede Maßnahme werde bei jedem Einzelnen zu einer Erhöhung des Wohlbefindens führen, sei aber im Sinne der Gemeinschaft. Bei der Maßnahme Alpenstraße gehe es um mehr Gemeinwohl für Puchheim und somit alle Bürger, aber auch um die Einbeziehung der Nachbarschaft. Der Stadtrat habe sich im Vorfeld auf ein paar Eckpunkte geeinigt; was dort konkret entstehen solle, sei noch offen. Aufgrund der aktuellen Wohnungsnot sei das wesentliche Ziel dort Wohnungen zu bauen. Dies sei eine große gesellschaftliche Aufgabe, die auch die Stadt übernommen habe. Diese Aufgabe wolle man zum Teil im Bereich der Alpenstraße lösen; in welchem Umfang dies geschehen solle, sei noch nicht festgelegt. Es solle eine Nutzung für die gesamte Stadt entstehen. Es sei am besten, die Sache miteinander zu machen. Daran habe auch er als Bürgermeister und Person ein großes Interesse. Bei der Planung habe man einen Spielraum, in dem man sich bewegen könne. Dabei seien die Interessen aller Bürger zu beachten und er habe auch seine Meinung. Dies gelte auch für die weiteren Entscheidungsträger, die das Ziel haben, hier eine gute Lösung zu finden und die wichtigen Ziele zu erreichen. Für diesen wichtigen Beteiligungsprozess habe man sich das Büro STUDIO | STADT | REGION als Partner ausgewählt. Er begrüßte Frau Walter und Frau Hagenauer aus dem Projektteam für Puchheim.

Frau Hagenauer begann damit, dass der Anlass für das Beteiligungsprojekt der Beschluss zur Entwicklung des Gebietes gewesen sei. Nunmehr gehe es um die vorbereitenden Planungsmaßnahmen unter Beteiligung der Bürgerschaft. Sie freuen sich über die Gelegenheit ihr Büro vorzustellen und die Art, wie sie Beteiligung gestalten. Ihr Büro sei interdisziplinär aufgestellt, so dass sie viele Fachbereiche abdecken können. Im Bereich Stadtentwicklung würden sie neben anderen Standbeinen sehr viel Prozessbegleitung und Moderation machen. Anschließend ging Frau Walter darauf ein, was man im Rahmen der Beteiligung erreichen wolle. Man wolle u.a. Bedarfe abfragen, hören, was die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner des Bereichs und Puchheims seien. Dazu gehöre auch, auf Ziel-

konflikte aufmerksam zu machen. Wichtig seien auch das Feedback und Diskussionsrunden. Sie sehen ihre Rolle zum einen als Vermittlerin zwischen der Bürgerschaft und der Stadt, was im Wesentlichen über ihre Beteiligungsprozesse laufe. Zum anderen liege diese auch bei der fachlichen Beratung, wie z.B. für den weiteren Prozess mit Wettbewerb. Man starte mit der Phase 0 mit dem Auftakttermin und der Vorbereitung, anschließend erfolge in Phase 1, dann der Beteiligungsprozess. Nach der entsprechenden Aufarbeitung folge nach einem ersten Konzept der Wettbewerb und in Phase 2 sei ein Entwurfscheck vorgesehen. Es habe noch keinen Auftakttermin mit der Stadt gegeben. Welche Beteiligungsformate konkret geplant würden, stehe noch aus. Abschießend zeigten Frau Walter und Frau Hagenauer noch Bespiele von Beteiligungsmaßnahmen, die ihr Büro durchgeführt hat.

StRin von Hagen fragte nach, wie denn die zukünftigen Nutzer involviert werden sollen, wenn momentan noch nicht feststehe, für wen gebaut werde. Frau Walter erläuterte, dass es sehr wichtig wäre, auch die zukünftigen Nutzer zu erreichen, da es bei dem Projekt vor allem um Wohnraumschaffung gehe. Diese würden auf den üblichen Wegen informiert, würden sicher aber auch Eigeninitiative zeigen.

Der Vorsitzende hielt es für wichtig, auch ein Feedback zu bekommen, welche Zielgruppe denn dort wohnen möchte. Die Mischung der Nutzung sei im Stadtrat noch nicht definiert. Für welche Gruppen mit welchem Gewicht man dann plane, müsse der weitere Prozess noch zeigen.

Zu einer weiteren Frage führte Frau Walter aus, dass man zu den Veranstaltungen über alle Kanäle einladen wolle, da man möglichst Viele erreichen wolle. Am schwierigsten sei dies bei Kindern und Jugendlichen. Hierzu warf der Vorsitzende ein, dass diese Zielgruppe für die kinderfreundliche Kommune besonders wichtig sei.

StRin Kamleiter hob hervor, dass Akzeptanz sehr wichtig sei und fragte hinsichtlich der Beteiligungsformate und des Zeitraums nach.

Zum Zeitraum führte der Vorsitzende aus, dass man zunächst in Phase 0 die Informationsveranstaltung machen werde, die letztes Jahr wegen Corona verschoben worden sei. Nach seinem Dafürhalten solle diese im November stattfinden. Dazu müsse noch ein Termin abgestimmt und die Raumfrage geklärt werden. Ziel der Veranstaltung sei, dass alle auf dem gleichen Stand seien. Die Fraktionen aus dem Stadtrat und die Bürgerinitiative würden sich zu ihren Schwerpunkten bzw. wo z.B. eine Belastung gesehen werde oder wo man mitgehen könne, äußern können. Anschließend müsse man eintakten, welche Formate wann stattfinden sollen. Wie lange man für die einzelnen Schritte brauche, werde sich erst im Prozess zeigen. Je nach Bedarf müsse man evtl. auch einen weiteren Workshop ansetzen. Mit der Beteiligung solle eine gute Grundlage geschaffen werden, so dass der Stadtrat entscheiden könne, welche Kriterien den Architekten als Aufgabe im Wettbewerb mitgegeben würden.

StR Knürr erinnerte daran, dass sich der Stadtrat schon mit dem Gebiet beschäftigt habe und fragte nach, ob diese Unterlagen für den weiteren Prozess zur Verfügung gestellt würden. Der Stadtrat sei ja auch Teil der Bürgerschaft. Zudem halte er es für wichtig, dass bei dem Gesamtprozess auch die Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werde. Man müsse sich das Gebiet auch leisten können.

Den ersten Punkt zu den Vorüberlegungen würde der Vorsitzende mit dem Büro abstimmen wollen, da es ja auch eine Qualität habe, wenn man unbeeinflusst in einen Prozess gehe. In jedem Fall würden die Fraktionen und die Stadt in der Auftaktveranstaltung den gemeinsamen Prozess präsentieren

und ihre Punkte vorstellen. Die Wirtschaftlichkeit sei ein zu beachtender Aspekt und daher zu berücksichtigen. Zudem habe die Stadt teilweise vielleicht andere übergeordnete Ziele als die Bürgerschaft. Irgendwann müsse der Stadtrat dann entscheiden, wobei viele Punkte einschließlich der Wirtschaftlichkeit abzuwägen seien.

StRin Dr. Matthes stellte aus der Stellungnahme von Stadtentwicklungsreferent Leone zwei Punkte hinsichtlich der Auswahl des Büros heraus. Besonders wichtig sei gewesen, dass man für Puchheim einen individuellen Zuschnitt für die Beteiligung erhalte und „nichts von der Stange“. Zudem sei eine vertrauensvolle Zusammenarbeit von Büro, Stadt und Bürgern eine wichtige Basis, wofür Erfahrung notwendig sei. Dies sei bei dem Büro STUDIO | STADT | REGION gegeben. Zudem fragte sie bezüglich typischer Projektdauern nach. Wichtige Aspekte, wie z.B. die Beschäftigung mit Zielkonflikten seien schon genannt worden. Sie gehe davon aus, dass die Werkstatt bewusst sehr breit gefasst werde, so dass offen alle Themen bearbeitet würden. Die Frage an das Büro sei, ob man nach der Erfahrung zu einem späteren Zeitpunkt verschiedene Themen, wie z.B. Mobilität, Wohnraumstruktur, Energieversorgung, sequentiell abarbeite oder wäre es eher ein Prozess, in dem immer alle Formate gleichzeitig bearbeitet würden?

Hinsichtlich der Projektdauer schätzte Frau Walter ein, dass es nach der Auftaktveranstaltung bis zur Phase 1 sehr schnell gehen könne, so dass man im 1. Quartal 2023 mit der Werkstatt rechnen könne, wobei die Pandemie einen Unsicherheitsfaktor darstelle. Nach ihrer Erfahrung sei eine Dauer von eineinhalb Jahren eine grobe Hausnummer. Bezüglich der unterschiedlichen Themen würden sie eine Mischung positiv sehen, da bei der Bearbeitung der verschiedenen Aspekte fruchtbare Diskussionen entstehen würden. In der Veranstaltung gebe es voraussichtlich verschiedene Thementische; die Ergebnisse würden dann aber zusammengeführt. Es gehe immer auch darum, über den Tellerrand zu schauen. Eine Möglichkeit sei daher, für die Bearbeitung der Themen verschiedene Rollen einzunehmen.

StR Heil bat um nähere Erläuterungen zu Phase 0 und 1. Der Stadtrat und die Fraktionen hätten sich Gedanken gemacht und verschiedene Dinge erarbeitet. Er finde es grundsätzlich richtig, dass das Büro unvoreingenommen in den Prozess rein gehe. Wenn man die Werkstatt gestalte, solle man nicht vorgefertigte Punkte verarbeiten. Es sei aber schon sinnvoll, dass man verschiedene übergeordnete Randbedingungen berücksichtige. Es gebe ein paar Meilensteine, die man herausarbeiten müsse.

Der Vorsitzende teilte mit, dass es auch im Sinne der Ehrlichkeit gut sei, kein „weißes Blatt“ vorzulegen. Um entscheiden zu können, ob man das Gebiet entwickle, habe man sich im Vorfeld bereits viele Gedanken gemacht. Im nunmehr anstehenden Dialog gehöre es aber auch dazu, dass man den einen oder anderen Punkt auch verändere und Ideen weiterentwickle. Es gehe aber auch darum zu überzeugen.

StR Heil ergänzte, dass es hier nicht um gegenseitige Positionen gehe. Man müsse versuchen, möglichst Viele zu erreichen. Hier halte er die Werkstatt für ein gutes Mittel, da sich die Leute vielleicht etwas leichter tun sich dort einzubringen.

Frau Walter erläuterte, dass es im Sinne der Transparenz wichtig sei, die Ziele bei der Beteiligungsveranstaltung zu benennen und dass man zeige, was es schon gebe. Sie seien aber offen und würden zuhören und in alle Richtungen sammeln. Zu den Phasen erklärte sie, dass in der Phase 0 die Einarbeitung in den Sachstand und die Vorbereitung erfolge. In Phase 1 würden dann die Beteiligungsformate stattfinden.

StR Hofschuster stellte fest, dass er in dem Prozess keine Gegenseiten, mit der Stadt auf der einen und den Bürgern auf der anderen Seite, sehe. Es werde zwar durchaus Zielkonflikte geben, aber kein Gegeneinander. Der Stadtrat habe sich mit dem Gebiet beschäftigt und sich gute Gedanken gemacht. Er denke, dass man hier nicht so weit auseinander liege.

Der Vorsitzende bekräftigte, dass auch aus seiner Sicht kein Gegeneinander gegeben sei. Seine ganz konkrete Vorstellung sei es, es miteinander zu machen. Bisher gebe es aber zwei Seiten, die sich Gedanken gemacht hätten. Jetzt wolle man alle an einen Tisch bringen.

StR Dr. Sengl fragte nach, welche Möglichkeiten das Büro sehe, verschiedene Vorschläge, wie z.B. die Höhenentwicklung in Bezug zur Umgebung, zu visualisieren. Es diskutiere sich immer leichter, wenn man sich die Punkte besser vorstellen könne.

Frau Walter erklärte, dass eine digitale Darstellung etwas leichter und verhältnismäßig günstig sei. Wenn man Bilder vor Ort schaffen wolle, sei dies schwieriger. Sie hätten schon Veranstaltungen durchgeführt, in denen man Modelle gebaut habe, damit man z.B. Höhe darstellen und verschiedene Perspektiven einnehmen könne. Darstellungen in 2D seien relativ leicht zu erstellen und hilfreich. Die Kubatur und die Höhen im Raum zu zeigen, sei nicht so einfach.

StRin von Hagen fand die Idee durchaus charmant, dass man zunächst ohne die Unterlagen, die der Stadtrat schon erarbeitet habe, starte und diese evtl. erst zu einem späteren Zeitpunkt in den Prozess einbringe. So könne man sich erstmal frei mit den Aufgaben beschäftigen.

Frau Walter berichtete, dass sie sich für das Angebot unvoreingenommen Gedanken gemacht hätten. Sie könne sich gut vorstellen, dass sie die Formate zunächst vertiefen und dann einen Quercheck mit den Vorüberlegungen machen.

StRin Dr. Matthes brachte ein, dass man den Prozess nicht überladen, aber schon ausgestalten solle. Aber auch bei den Erarbeitungen des Stadtrates seien gute Ideen dabei gewesen, wie z.B. Energie- und Mobilitätskonzepte, weshalb man dies nicht komplett ausblenden solle.

Frau Walter erläuterte, dass sie als neutrale Vermittler beauftragt seien und entsprechend würden sie alles anschauen. Frau Hagenauer ergänzte, dass man bei der Sichtung der Unterlagen sicher nicht jedes Detail in den Prozess aufnehme. Aber solche Unterlagen seien für sie durchaus hilfreich, z.B. um wichtige Themen zu identifizieren. Der Prozess könne dann offen gestaltet sein. Zudem sei es sehr wichtig, einen Rahmen zu setzen und informiert in einen Dialog zu starten.

StR Keil führte aus, dass man mit dem Erwerb des Grundstücks eine gewisse Basis habe. Es gebe auch verschiedene Dinge, die man berücksichtigen müsse. Man habe z.B. eine übergeordnete Planung, die Verkehrsanbindung und verschiedene Gegebenheiten in der Natur, die zu beachten seien.

Es gebe verschiedene Vorgaben, die man nicht einfach ignorieren könne. Diese können durch gute Ideen der Bürger evaluiert durch das Büro ergänzt werden.

Der Vorsitzende erklärte, dass der Rahmen für die Entwicklung des Gebietes nach seinem Empfinden sehr groß sei und viel Raum für gute Lösungen biete. Die verschiedenen Punkte wolle man so lösen, dass alle gut damit zurechtkommen können.

StR Dirnberger erkundigte sich, in welcher Rolle sich das Büro sehe. Frau Hagenauer antwortete, dass sie u.a. Vermittler, Gestalter des Prozesses und Moderator:innen seien. Sie seien mit ihrem Team aus dem Bereich der Stadtentwicklung, Stadtplanung und Architektur auch für die fachliche Beratung da.

Abschließend berichteten die beiden Vertreterinnen des Büros noch von verschiedenen Projekten mit unterschiedlichen Beteiligungsprozessen, die sie begleitet haben.

Beschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt nimmt die Beauftragung des Büros STUDIO | STADT | REGION Förster Kurz Architekten & Stadtplaner Partnerschaft mbH für die Durchführung der Bürgerbeteiligung beim Vorhaben Alpenstraße durch den Ersten Bürgermeister zur Kenntnis.

Die Kenntnisnahme erfolgte ohne Abstimmung.

TOP 3 Vorbereitende Untersuchungen Lochhauser Straße Vorlage Abschlussbericht und weiteres Verfahren

Der Vorsitzende erinnerte an die Vorstellung des Maßnahmenkataloges als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen in der Juli-Sitzung; hierzu liege nunmehr der Abschlussbericht vor. Aufgrund der erkannten städtebaulichen Missstände bat er um Zustimmung zur Einleitung des Verfahrens zur Festsetzung der Lochhauser Straße als Sanierungsgebiet und zur Durchführung der dafür notwendigen Behördenbeteiligung.

Beschluss

1. Der Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Einleitung eines Verfahrens zur Festsetzung eines Sanierungsgebietes entsprechend den Ausführungen in den vorbereitenden Untersuchungen wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 4 Gebiet südlich der Lagerstraße im Abschnitt östlich der Gröbenzeller Straße
hier: Beratung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Der Vorsitzende erläuterte, dass es hier um die Entscheidung gehe, ob für den östlichen Abschnitt der Lagerstraße zum Gröbenbach die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig sei. Frau Reichel erläuterte daraufhin das Vorhaben, das der Anlass für diese Beratung sei, und die Sachlage näher. Dabei berichtete sie u.a., dass das beantragte Einfamilienhaus auf einen Abstand von unter 5 m an den Gröbenbach heranrücke und das Carport zum Teil nur einen Abstand von 1,8 m zum Bach aufweise. Die Eigenart der Umgebung sei insbesondere durch größere Abstände der Wohngebäude zum Gröbenbach und damit auch der Stadtgrenze geprägt, weshalb der Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen verweigert habe. Das Landratsamt habe die Situation anders bewertet und angekündigt, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen, weshalb im Rahmen des Anhörungsverfahrens eine erneute Entscheidung des Bauausschusses anstehe. Der Vorsitzende verlas das Schreiben des Landratsamtes. Man könne dem Landratsamt zustimmen oder aus städtebaulichen Erwägungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Betracht ziehen. Eine Überplanung nur dieses Grundstücks scheide aus; wenn man plane, sei ein größerer Bereich zu ordnen. Bei dem Abstand zum Gröbenbach sehe er bei diesem Grundstück mit dem besonderen Zuschnitt aber kein Dogma bei 15 oder 20 Metern. Es stelle sich auch die Frage, ob es sich bei dem Grundstück überhaupt um Bauland handle.

StR Hofschuster wies darauf hin, dass man sich bewusst machen müsse, dass es sich hier nicht um eine Verhinderungsplanung gehe sondern um die grundsätzliche Frage, ob man bis zum Bach bauen könne. Dies gelte nicht nur für das aktuelle Grundstück sondern auch für den angrenzenden Bereich. Er halte die beabsichtigte Bebauung für unverträglich; im weiteren Verlauf Richtung Westen sei ein erheblich größerer Abstand gegeben. Die Argumentation des Landratsamtes könne man zum Teil nachvollziehen. Jedoch könne man seiner Meinung nach Terrassen, Stege und kleine Nebengebäude nicht mit massiven Wohnhäusern vergleichen. Man müsse sich die Frage stellen, ob man auf jedem Grundstück bis an den Bach heranbauen können solle oder ob man den bei den Grundstücken vorhandenen Grünstreifen zwischen Bach und Wohnbebauung bewahren möchte. Rücke man näher an den Bach heran, ändere man die Eigenart der Umgebung. Er wolle dies nicht und halte deshalb eine Überplanung für erforderlich.

Der Vorsitzende wies nochmals darauf hin, dass das Randgrundstück einen anderen Zuschnitt habe. Die Frage sei auch, ob man die Bebauung für dieses Grundstück nicht als möglich ansehe oder eine moderatere Bebauung vorstellbar sei.

StRin Dr. Matthes fragte nach, ob das Gebäude an der Lagerstr. 92 a die einzige Abweichung mit einem Wohnhaus sei, was bejaht wurde. Sie verwies auf die Stellungname von Stadtentwicklungsreferent Leone, der die beabsichtigte Bebauung in dieser Form für nicht vertretbar und daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes für notwendig halte. Problematisch sei das massive Heranbauen an den Gröbenbach bis auf 1,8 m, was sich nicht einfüge. Hier sehe sie schützenswürdige Belange. Aber für dieses Grundstück stelle sich die Frage, ob man einen geringeren Abstand als 15 m zulassen könne.

Frau Reichel teilte mit, dass man für dieses besondere Grundstück im weiteren Prozess eine besondere Festsetzung finden könne, wenn sich bei der näheren planerischen Betrachtung eine entsprechende Lösung zeige. Ob dies gelingen könne, müsse geprüft werden. Auch müsse noch geklärt werden, ob es hinsichtlich der Gewässernähe noch einzuhaltende Vorgaben gebe.

StRin Winberger berichtete, dass es im Bauausschuss hinsichtlich des Einfügens immer wieder Beratungen gegeben habe. Man habe in diesem östlichen Bereich aufgrund der sich verschmälernden Grundstücke bereits einen geringeren Abstand als in der Umgebung zugelassen. Das Vorhaben gehe weit darüber hinaus, was ihrer Ansicht nach nicht verträglich sei. Auch wenn der beantragte zu überbauende Bereich nicht im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liege, gebe es auch Starkregenereignisse und insgesamt sei die Gewässernähe problematisch und bedürfe einer Regelung. Zudem sei das ursprüngliche Baugrundstück unter Einbeziehung des jetzt abgeteilten Grundstückes dicht bebaut worden. Das Gebäude Lagerstr. 92 a würde sie als Ausreißer sehen und auch die kleinen Nebenanlagen nicht einbeziehen, weshalb der Grünstreifen zu sichern sei. Sie halte die Aufstellung eines Bebauungsplanes für notwendig; auch auf weiteren Grundstücken bestehe Entwicklungspotential.

Der Vorsitzende teilte mit, dass sich für ihn die Frage stelle, wie der Bebauungsplan am Ende aussehe. Bei diesem speziellen Grundstück würde er einen Abstand von 15 m nicht für notwendig erachten. Er denke, dass am Ende in einem Bebauungsplan ein Bauraum für ein Wohnhaus ausgewiesen werden könne. Dieses könne auch näher am Bach stehen; wie nahe sei zu klären. Der Carport dürfe nicht an der geplanten Stelle stehen. Dies könne im Rahmen einer einvernehmlichen Planung auch ohne Bebauungsplan umgesetzt werden. Im angrenzenden Bereich stehe aktuell keine Bebauung im Raum.

StRin Kamleiter brachte ein, ob man nicht mit dem Bauträger ins Gespräch kommen könne, so dass man eine verträgliche Kompromisslösung erreiche.

StR Hofschuster hielt auch die Betrachtung der angrenzenden Grundstücke für notwendig. Aus städtebaulicher Sicht solle man den Grünstreifen erhalten. Wie man mit diesem Randgrundstück umgehe, welche Bebauung dort ggf. möglich sei und welcher Abstand zum Bach vorgesehen werde, müsse man im weiteren Prozess sehen. Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan biete auch eine Grundlage, um – wenn möglich – eine geeignete bauliche Lösung für das Grundstück zu finden. Ohne die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens würde das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen ersetzen und die städtebauliche Fehlentwicklung wäre gegeben. Auch wenn auf den angrenzenden Grundstücken derzeit kein Handlungsdruck vorhanden sei, bestehe doch mit dem ausreichenden Abstand zum Bach das gleiche städtebauliche Ziel, weshalb man diesen Bereich ebenfalls betrachten müsse. Grundsätzliche sehe er die Chance, im Rahmen des Prozesses dann auch zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen, wenn hier seitens des Bauherrn Bereitschaft bestehe.

StRin Dr. Matthes wies darauf hin, dass auf den angrenzenden Grundstücken aktuell zwar nichts vorliege, dort aber auch jederzeit ein Antrag eingereicht werden könne. Wenn man den Grünstreifen als wichtiges städtebauliches Ziel haben wolle, müsse man handeln.

StR Keil stellte fest, dass ein Bebauungsplan schon früher aufgestellt hätte werden sollen.

Der Vorsitzende antwortete, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes durchaus Ressourcen binde und deshalb nicht vorsorglich aufgestellt werde. Er fasste als Ergebnis der Beratung zusammen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für notwendig erachtet werde und stellte deshalb die Alternative 2 des Beschlussvorschlages zur Abstimmung. Er schlug vor, den Bebauungsplan zunächst bis zum Grundstück an der Lagerstraße 88 aufzustellen, was auf Anregung von StRin Dr. Matthes im Beschlussvorschlag konkret benannt wurde. Im anschließenden Bereich könne bei Bedarf ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Beschluss

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, für das Gebiet südlich der Lagerstraße im Abschnitt von der Stadtgrenze zu Gröbenzell bis zum Grundstück an der Lagerstraße 88 (einschließlich) einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.
2. Vorrangiges Ziel ist es, einen ausreichenden Abstand der Bebauung zum Gröbenbach zu sichern und die weitere bauliche Entwicklung des Bereiches, insbesondere im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauform festzulegen.
3. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Hinweise nach § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 5 Bekanntgaben

Bauamtsleiterin Schmeiser berichtete, dass das Landratsamt inzwischen die verschiedenen Standorte für einen Jugendtreff geprüft habe. Das Ergebnis sei leider, dass sowohl die Pfadfinderwiese als auch der Bereich beim Haufwerk südlich der FFB 11 als nicht genehmigungsfähig angesehen würden. Nur der Standort beim Sportzentrum käme in Frage. Dort gebe es in randlicher Lage bereits den mobilen Jugendtreff.

StRin Dr. Matthes hielt den mobilen Jugendtreff für eine sehr gute Lösung. Dieser werde auch von verschiedenen Gruppen genutzt. Er werde auch gut behandelt; es gebe keinen Vandalismus.

StR Hofschuster brachte ein, dass man vielleicht keine ortsfeste Anlage benötige. Vielleicht könne das Landratsamt einer Anlage auf vier Rädern, die als nicht ortsfeste Anlage mobil sei, zustimmen.

Der Vorsitzende erinnerte daran, dass der Jugendbeirat eine mobile Anlage, die es ja in Form des angeschafften Bauwagens bereits gebe, nicht wollte. Er treffe den Jugendbeirat am 14.10.2022 und werde das Thema nochmals ansprechen. StRin Dr. Matthes ergänzte, dass es wichtig sei im Dialog zu bleiben.

Bauamtsleiterin Schmeiser gab bekannt, dass Puchheim auch in der aktuellen Verordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgenommen worden sei. Damit gebe es ein paar zusätzliche Instrumente aus dem Baulandmobilisierungsgesetz, die in Anspruch genommen werden können, wie z.B. weitergehende Regelungen zum Vorkaufsrecht, zum Erlass von Baugeboten und erleichterte Befreiungsmöglichkeiten für Wohnbauvorhaben.

TOP 6 Verschiedenes

StR Keil verwies im Zusammenhang mit der Mobilisierung für regenerative Energieversorgung im Hinblick auf Windkraftanlagen. Dies solle mit einer Sammelplanung über die Planungsverbände laufen. Inwieweit seien hier die Kommunen eingebunden? Er sehe die Gefahr, dass die örtlichen Verhältnisse nicht berücksichtigt würden. Es gebe die früheren Planungen für den Teilflächennutzungsplan.

Bauamtsleiterin Schmeiser bestätigte, dass Windenergiegebiete nunmehr auf Regionalplanebene geregelt würden. Der Vorsitzende ergänzte, dass man an dem Thema dran bleiben werde und über neue Erkenntnisse berichte.

Der Vorsitzende beendete den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt um 19:30 Uhr.

Vorsitzender:	Schriftführer/in:
Norbert Seidl Erster Bürgermeister	Andrea Reichel