Vorschlagsbegründung

Nach der grundlegenden Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für das Grundstück FINr. 412/7 an der Schwarzäckerstraße/Alten Bahnhofstraße im Planungs- und Umweltausschuss am 01.03.2016 wurden in der Sitzung am 10.05.2016 der Aufstellungsbeschluss gefasst und das Plankonzept grundsätzlich gebilligt. Das Plankonzept umfasst im Wesentlichen eine Änderung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke in ein allgemeines Wohngebiet verbunden mit einer Baurechtsmehrung. Aufgrund des bestehenden dringenden Bedarfs soll dort eine Wohnbaufläche entstehen, in der zunächst der Neubau von Modulwohnhäusern für die Unterbringung von von Obdachlosigkeit bedrohten Einwohnern Puchheims erfolgen kann und gleichzeitig das Ziel verfolgt werden, dort für die Zukunft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes wurde in der Zeit vom 27.05.2016 bis einschließlich 27.06.2016 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Eingangshalle des Rathauses öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu wurde ergänzend zum formellen Aushang im städtischen Mitteilungsblatt „puchheim aktuell“ und auf den Internetseiten der Stadt veröffentlicht. In diesem Verfahrensschritt bestand für die „Öffentlichkeit“ die Gelegenheit, sich über den Bebauungsplan zu informieren, sich zur Planung zu äußern und diese zu erörtern sowie Anregungen zur Planung abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.2016 von der Planung unterrichtet und um eine Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten.

Folgende Stellungnahmen und Anregungen zum Änderungsbebauungsplan sind eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 27.06.2016 (siehe Anlage)

Ortsplanung und Flächennutzungsplan

Das Landratsamt teilt mit, dass aus ortsplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Der Änderungsbe-
reich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt, weshalb dieser im
Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Hierzu ist festzustellen, dass diese Berichtigung - wie im beschleunigten Verfahren vorgesehen - durch-
zuführen ist. Dabei wird der Flächennutzungsplan insoweit angepasst, als die bisher dargestellte Fläche
für den Gemeinbedarf in eine Wohnbaufläche geändert wird. Hierfür ist kein eigenes Änderungsverfah-
ren erforderlich; es handelt sich um einen redaktionellen Vorgang. Die Anpassung soll im Rahmen der
anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Festsetzungen durch Planzeichen

Bauform

Das Landratsamt empfiehlt, nicht nur die Festsetzungen zur Baugrenze, zur Grundfläche und zur Ge-
schossfläche zu ändern, sondern auch die Dachneigung und das Verhältnis der Gebäudelängen zuei-
einander.

Hierzu wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen zur Dachneigung (zwingend 35° bei II Vollge-
schossen und max. 45° bei I+D) und das Gebäudelängenverhältnis von 4:3 im bestehenden Bebau-
ungsplan nur für die Wohngebiete mit den Einfamilien- und Doppelhäusern gelten. Für die aktuell zu
ändernde Gemeinbedarfsfläche ist bisher ein Sattel- oder Pultdach ohne Beschränkung der Dachnei-
gung zulässig. Auch ein Längenverhältnis für die Gebäude ist nicht vorgegeben. Diese (Nicht-)Regelung
wurde in die Bebauungsplanänderung übernommen. Mit der getroffenen Ergänzung zur Beschränkung

der Firsthöhe auf 9,5 m wird diese Festsetzung als ausreichend erachtet. Dies gilt insbesondere auch, weil ebenso wie bei der bisherigen Gemeinbedarfsfläche eine andere Gebäudeform, im Gegensatz zur einheitlichen Grundgestaltung des Doppel- und Einzelhausgebietes, entstehen soll.

Festsetzung Nr. 5

Seitens des Landratsamtes wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung von Sattel- oder Pultdächern für Garagen wegen der gegenüberliegenden Flachdach-Garagen befreiungsanfällig ist.

Hierzu ist festzustellen, dass die Festlegung von geeigneten Dächern für Hauptgebäude und Garagen eine wesentliche Ortsbildgestalterische Vorgabe im Bebauungsplan für die Ortsabrundung ist. In den über 20 Jahren seiner Geltungsdauer wurden im Bebauungsplanbereich keine Befreiungen für die Errichtung von Flachdächern für Garagen erteilt. An der Festsetzung sollte festgehalten werden.

Festsetzung Nr. 6.1

Zur Stellplatzregelung (Stellplatzsatzung ist anzuwenden) wird seitens des Bauvollzuges im Landratsamt informiert, dass im Hinblick auf den Nutzerkreis eine Sonderregelung zu den erforderlichen Stellplätzen denkbar ist.

Diese Möglichkeit wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Abwägung zur Stellplatzregelung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Umweltbeirates verwiesen.

Abfallrecht

Es werden keine Bedenken vorgebracht, da die acht in Puchheim erfassten, ehemaligen Gruben vom Plangebiet nicht berührt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altlastenstandorte im Landkreis Fürstfeldbruck noch nicht durchgeführt wurde.

Weitere Fachreferate

Von den Fachreferaten Naturschutz- und Landschaftspflege, Immissionsschutz, Wasserrecht und Kreisstraßenverwaltung sowie dem Straßenverkehrsamt werden keine Einwände vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme 07.06.2016 (s. Anlage)

Seitens der Regierung wird erläutert, dass sich das Plangebiet innerhalb des regionalen Grünzuges befindet. Die regionalen Grünzüge sollen u.a. durch die in den bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert werden. Die Planungen betreffen den regionalen Grünzug lediglich an dessen äußerem Rand mit einer vergleichsweise untergeordneten Fläche, die zudem bereits als Stellfläche für Kfz genutzt wird. In der Beurteilung kommt die Regierung zu dem Ergebnis, dass davon auszugehen ist, dass die Funktionen des regionalen Grünzuges von dem Vorhaben nicht relevant beeinträchtigt werden. Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Hierzu wird ergänzend darauf hingewiesen, dass keine Ausweitung des Baugebietes gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Neben der Stellplatzfläche ist im Rahmen der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche bisher bereits eine Bebauung möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Regionaler Planungsverband München, Mail vom 14.06.2016

Es werden keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 08.06.2016 (siehe Anlage)

Hinsichtlich der bodendenkmalpflegerischen Belange wird informiert, dass sich in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet das Bodendenkmal D-1-7834-0002, Siedlung der Latènezeit ..., befindet. Daher muss im Plangebiet bei Bodeneingriffen mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden. Bodeneingriffe aller Art bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Zudem wird die dringende Anregung gegeben, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Hierzu ist festzustellen, dass ein Hinweis auf die Erlaubnispflicht im Bebauungsplanentwurf bereits enthalten ist. Aufgrund der möglichen Zeitdauer der aus denkmalpflegerischer Sicht erforderlichen Maßnahmen wird vorgeschlagen, die denkmalrechtliche Erlaubnis bereits vor der Einreichung des Bauantrages zu beantragen. Der Empfehlung, weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen, wird nicht gefolgt. Insbesondere wird keine Festsetzung nach Nr. 10 getroffen (Festlegung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind), da es sich bereits um ausgewiesenes Bauland handelt und diese Fläche mit ihrem Nachverdichtungspotential für die Innenentwicklung erforderlich ist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung des Planbereiches Ortsabrundung bereits weitgehend umgesetzt ist, ohne dass dort Bodenfunde aufgetreten sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Umweltbeirat, Schreiben vom 18.06.2016 (siehe Anlage)

In seiner Stellungnahme fordert der Umweltbeirat dazu auf, die Festsetzung 6.1 dahingehend zu ändern, dass im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung der Bebauung (Unterbringen von Einwohnern, die von Obdachlosigkeit bedroht sind) die Anzahl der Stellplätze für Kfz auf die Hälfte der lt. Stellplatzsatzung vorgeschriebenen reduziert wird. Im Gegenzug soll die Anzahl der – überdacht zu errichtenden - Fahrradabstellplätze gegenüber der Satzungsregelung verdoppelt werden.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Stellplatzregelung sowohl die zunächst vorgesehene vorübergehende Unterbringung bei Obdachlosigkeit als auch das langfristige Ziel der Bebauung, nämlich bezahlbaren Wohnraum in Form von „normalen“ Wohnungen zu schaffen, abdecken muss. Soweit und solange die geplanten Wohnungen zur Unterbringung von Einwohnern, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, dienen, wären bei Anwendung der Vorgaben in der Garagenverordnung zu Obdachlosenunterkünften für eine Baureihe im Modulhausbau 3 Stellplätze nachzuweisen. Da die Bebauung im Hinblick auf die Folgenutzung gleich zu Beginn in Form von Wohnungen erfolgen soll, sind auch die entsprechenden Stellplatzanforderungen einzuplanen. Durch die Anwendung der Stellplatzsatzung wird mit der Bebauungsplanänderung bereits ein niedrigerer Stellplatzschlüssel festgelegt als derzeit im Bebauungsplan Nr. 32 festgesetzt ist. Gemäß der bisherigen Regelung im Bebauungsplan (Wohnungen mit über 50 m² Wohnfläche benötigen 2 Stellplätze), wären für eine Modulhausreihe (wie sie aktuell vorgesehen ist) 12 Stellplätze erforderlich, bei zwei Baureihen damit insgesamt 24 Stellplätze. Bei der Ermitt-

lung der Stellplätze nach Satzung ergeben sich 8 Stellplätze für eine Baureihe und damit 16 Stellplätze sowie 2 Besucherstellplätze für insgesamt 12 Wohnungen. Auch wenn hier bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll, kann man nicht davon ausgehen, dass für diese Wohnungen, insbesondere auch aufgrund der zentrumsfernen Lage, ein erheblich geringerer Stellplatzbedarf auftritt. Zudem ist unter Berücksichtigung der Belange der Anwohner darauf zu achten, dass keine Verdrängung in den öffentlichen Verkehrsraum erfolgt. Grundsätzlich ist eine reduzierte Festlegung über den Bebauungsplan möglich. Es wird vorgeschlagen, die erforderliche Stellplatzanzahl auf einen Stellplatz je Wohnung zu senken.

Gemäß der Fahrradabstellplatzsatzung würde sich für die Modulwohnungen nach derzeitiger Planung bei zwei Baureihen ein Bedarf von 16 Abstellplätzen ergeben. Diese sind entweder überdacht zu errichten oder in abschließbaren Räumen herzustellen. Im Bebauungsplan ist es auch bezüglich der Fahrradabstellplätze grundsätzlich möglich, eine Sonderregelung zu treffen. Eine Verdoppelung der zu errichtenden überdachten Stellplätze ist jedoch aufgrund des Platzbedarfes nicht unproblematisch. Daher wird vorgeschlagen, zusätzliche offene Abstellplätze anzulegen. Sollte die Anzahl der Kfz-Stellplätze weiter reduziert werden, wäre ggf. auch eine Überdachung der zusätzlichen Abstellplätze möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt; der Bebauungsplan ist bezüglich der textlichen Festsetzung 6.1 zu ändern. Die Stellplatzanzahl ist wie folgt festzulegen:

- *Kfz-Stellplätze: 1 Stellplatz je Wohneinheit*

Änderung gem. Beratung im Planungs- und Umweltausschuss:

Beibehaltung von 16 + 2 Stellplätzen bei 12 WE (damit keine Änderung der Festsetzung)

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

- *Fahrradabstellplätze: 2 Stellplätze je Wohneinheit davon 2/3 überdacht*

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Seniorenbeirat und Behindertenbeirat, gemeinsame Stellungnahme vom 21.06.2016 (siehe Anlage)

Es wird davon ausgegangen, dass die Änderung nicht dem Art. 48 BayBO unterliegt. Behinderten- und Seniorenbeirat bitten deshalb, die Belange der Menschen mit Behinderung zumindest für die Wohnungen im Erdgeschoss in vollem Umfang zu berücksichtigen und diese barrierefrei auszubauen.

Hierzu wird darauf hingewiesen, dass reine Obdachlosenunterkünfte tatsächlich nicht den Vorgaben des Art. 48 BayBO für Wohnungen unterliegen. Ziel der Bebauung ist jedoch die Errichtung von Wohnungen, in denen entsprechend dem Bedarf Obdachlose untergebracht werden können, bzw. eine Weiternutzung als „normale“ Wohnungen. Daher wird auch das zunächst geplante Modulhaus als Wohngebäude unter Einhaltung der Anforderungen des Art. 48 BayBO (Wohnungen im EG barrierefrei erreichbar usw..) errichtet, so dass die Hälfte der Wohnungen einen barrierefreien Standard erhalten wird.

In der gemeinsamen Stellungnahme wird weiter mitgeteilt, dass die Bereitstellung der Anzahl von Kfz-Stellplätzen entsprechend der Stellplatzsatzung bei zunächst vorgesehener Nutzung der Bebauung vorrangig für Bürger, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, reichlich überzogen erscheint. Stattdessen wird vorgeschlagen, die Anzahl überdachter Fahrradabstellplätze zu Lasten der Kfz-Stellplätze zu erhöhen.

Hierzu wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Umweltbeirats verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Wasserbeschaffungsverband Puchheim-Ort, Schreiben vom 23.06.2016

In der Stellungnahme wird die Entwicklung bei der Wasserversorgung in Puchheim-Ort erläutert (siehe Anlage). Vom WBV Puchheim-Ort muss eine signifikante Erhöhung der Einwohnerzahl im Kontext mit der Wasserversorgung genau geprüft werden. Eine abschließende Beurteilung kann deshalb erst nach Bekanntgabe der im geplanten Bauvorhaben maximal anzusiedelnden Personen gegeben werden.

Hierzu wird eine Abschätzung zur Zahl der möglichen Bewohner gegeben, wobei diese unter der Annahme steht, dass die aktuell geplanten Modulhäuser mit insgesamt 12 Wohnungen in zwei Baureihen umgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 20.06.2016 (siehe Anlage)

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wird eine Empfehlung zur Formulierung des Hinweises bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser gegeben und auf hohe Grundwasserstände hingewiesen.

Es wird vorgeschlagen, der Empfehlung nachzukommen und den Hinweis Nr. 5 entsprechend anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt; der Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Amperverband, Schreiben vom 14.06.2016 (siehe Anlage)

Vom Amperverband wird mitgeteilt, dass das für Wohnbebauung ausgewiesene Grundstück durch die öffentlichen Schmutzwasserkanäle in der Schwarzäckerstraße und Alten Bahnhofstraße abwassertechnisch erschlossen ist. Zudem werden Hinweise zum Bauvollzug geben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Bauvollzug zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Bayernwerk AG, Schreiben vom 30.05.2016 (siehe Anlage)

Von Seiten der Bayernwerk AG wird mitgeteilt, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen. Zudem werden Hinweise zum Bauvollzug gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Bauvollzug zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 21.06.2016 (siehe Anlage)

Es wird darauf hingewiesen, dass am Rande des Plangebiets bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden ist. Bezüglich Grabungen am und im Erdreich wird auf die bestehende Kabelschutzanweisung verwiesen, die unbedingt zu beachten ist. Zudem wird darum gebeten in den Bebauungsplan eine Festsetzung hinsichtlich vorzusehender Trassen in allen Straßen und Gehwegen aufzunehmen.

Hierzu ist festzustellen, dass der Änderungsbereich keine Straßen oder Gehwege enthält bzw. diese außerhalb des Plangebietes bereits ausgebaut vorhanden sind. Deshalb erübrigt sich eine entsprechende Festsetzung. Die übrigen Hinweise sind im Bauvollzug zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Alle weiteren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben dem Bebauungsplanentwurf ohne Einwände zugestimmt bzw. haben keine Stellungnahme hierzu abgegeben. Bei den Beteiligten, die keine Stellungnahme abgegeben haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.

Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging nur eine Stellungnahme zur Vorentwurfsplanung ein:

Rechtsanwälte Sparwasser & Heilshorn für ihre Mandanten: Nachbargemeinschaft, bestehend aus den Familien Huber, Jörgler, Schnöpf, Cherchi/Tauer, Paetzold, Schwindt, Pomazanoff, Navak, Totter, Roderer/Naas, Fürst, Thoma, Baertz, Schreiben vom 27.06.2016

Auf die beigelegte Stellungnahme zur Erläuterung der Einwendungen wird verwiesen. Vorangestellt wird darin, dass die Mandanten grundsätzlich Verständnis für eine Änderung des Bebauungsplanes für eine erweiterte Nutzung des Grundstücks und auch für die Errichtung von zwei Modulhäusern haben.

Zu 1.

Es wird vorgebracht, dass die Entwurfsfassung das an dieser Stelle nachbarverträgliche und auch das für das Vorhaben erforderliche Maß übersteigt. Um das Einfügen des Vorhabens, gerade am Ortsrand zu gewährleisten, sollte die GRZ 0,15 und die GFZ 0,30, die ausreichend für die Umsetzung der zwei geplanten Modulhäuser wären, wie im umgebenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht überschreiten. Die Baugrenzen sind entsprechend den öffentlich kommunizierten Nutzungsabsichten so festzusetzen, dass dort nur zwei Modulhäuser umgesetzt werden können.

Hierzu ist Folgendes auszuführen: Die Ortsabrundung am Nordrand von Puchheim-Ort ist ursprünglich als eine Maßnahme für die Schaffung des neuen baulichen Ortsrandes entwickelt worden. Die städtebauliche Gestaltung dieses Bereiches nördlich der Mitterläng- und Schwarzäckerstraße zwischen der Eichenauer Straße und der Alten Bahnhofstraße kann als zusammenhängende Planung gesehen wer-

den. Diese ist in den Wohngebieten geprägt durch die lockere Ortsrandbebauung mit Ein- und Doppelhäusern, aber auch durch die Festsetzung der baulich verdichteten Bereiche in Form der Gemeinbedarfsflächen und des Sondergebiets. Bisher setzt das Sondergebiet am westlichen Gebietsrand einen städtebaulichen Eckpunkt, der nunmehr durch die vorgesehene Nachverdichtung am östlichen Gebietsrand auch dort einen abschließenden Eckpunkt schafft.

Gerade durch die Lage am Randbereich des Gebietes wird die Bebauung unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange als verträglich angesehen. Die künftige Bebauung liegt nördlich der Reihenhaussiedlung sowie östlich der Doppelhäuser im ursprünglichen Plangebiet, so dass insbesondere auch hinsichtlich der Belichtung und Belüftung keine unangemessene oder bedrängende Bebauung entsteht. Die Nachverdichtung steht auch unter dem Aspekt der Innenentwicklung und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Im Gegensatz zum jahrzehntelangen Ortsrand von Puchheim-Ort mit der stark verdichteten Reihenhausbauung südlich der Schwarzäcker- und Mitterlängstraße erfolgt durch die Ortsabrundung insgesamt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine deutliche Abstufung zum Ortsrand hin.

Dass eine GRZ von 0,15 und eine GFZ von 0,30 ausreichend ist, um eine Baureihe mit zwei Modulhäusern zu errichten, ist richtig. Würde die Bebauungsplanänderung auf eine Baureihe beschränkt, um nur den aktuellen Bedarf an Wohnraum für die vorübergehende Unterbringung für von Obdachlosigkeit bedrohter Einwohner zu decken, würde das dem weiteren wesentlichen Ziel der Planung, nämlich dort auf Dauer Wohnungen zu schaffen, nicht gerecht. Hintergrund dieses Ziels ist, dass in Puchheim in den nächsten Jahren bezahlbarer Wohnraum dringend benötigt wird, wie z.B. für Personal von Kindertagesstätten. Deshalb wird die Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke, die heute eine reine Obdachlosenunterkunft zulässt, in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Die Nachverdichtung dieser städtischen Fläche, auf der nach derzeitiger Planung 12 Wohnungen entstehen sollen, ist ein kleiner Baustein zur Schaffung solchen bezahlbaren Wohnraums.

zu 2.

Im Einwandschreiben wird weiter vorgebracht, dass eine Erweiterung auf mehr als zwei Modulhäuser städtebaulich nicht sinnvoll ist, erst recht, wenn sie als Unterkünfte für anerkannte Asylbewerber dienen sollen. Abgesehen von der zu hohen Baudichte wäre sie einer Integration der konkret vorgesehenen Bewohner des geplanten Vorhabens nicht zuträglich.

Hierzu ist festzustellen, dass die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nicht bedeutet, dass die gesamte Bebauung auf Dauer für die Unterbringung von von Obdachlosigkeit bedrohten Einwohnern dienen soll. Dies ist im Übrigen nicht auf Flüchtlinge und Asylbewerber beschränkt, die aufgrund ihres erlangten Status ihre Asylbewerberunterkunft in Puchheim verlassen müssen. In die Situation, ihre Wohnung zu verlieren, kommen immer mehr – auch langjährige - Einwohner, die, bis eine neue Wohnung gefunden ist, untergebracht werden müssen. Deshalb muss die Stadt handeln, um hier ihrer Pflichtaufgabe nachzukommen. Eine dezentrale Unterbringung liegt durchaus auch im Interesse der Stadt. Dem widerspricht aber auch eine Anlage mit 12 Wohnungen in Puchheim-Ort nicht. Allerdings hat sich die Situation hinsichtlich der Anzahl der unterzubringenden Einwohner insgesamt entschärft, so dass zur Deckung des Bedarfs zwei Modulhäuser als Gemeinschaftsunterkunft für Obdachlose an diesem Standort ausreichen werden. Davon ausgehend, dass sich diese Entwicklung so fortsetzt, kann die Unterbringungsmöglichkeit im Plangebiet reduziert werden. Deshalb wird vorgeschlagen, die Zulässigkeit der Obdachlosenunterkunft auf den Bereich der ersten Modulhausreihe zu beschränken. Für den östlichen Bereich des Bauraumes könnten in diesem Fall Anlagen für soziale Zwecke und damit die Zulässigkeit einer solchen Einrichtung ausgeschlossen werden. Klargestellt wird, dass es das erklärte Ziel ist, auch die beiden ersten Modulhäuser nach Wegfall des Unterbringungsbedarfes als Mietwohnraum zur Verfügung zu stellen.

Wichtig ist natürlich eine Integration sowohl der vorübergehenden Bewohner, bis diese eine eigene Wohnung gefunden haben, als auch der Mieter der Wohnungen in die Ortsgemeinschaft. Die Bereiterklärung, hier zu unterstützen, wird begrüßt.

Zu 3.

Es wird angeregt, bei der Verwendung des Grundstücks FINr. 412/7 den ursprünglichen Gedanken einer sozialen Bereicherung speziell für den Ort Puchheim weiterzuführen. Im Rahmen der Bewerbung als kinderfreundliche Stadt bietet sich hier ein Kinderspielplatz an.

Grundsätzlich ist die Idee der Anlage eines Kinderspielplatzes immer überlegenswert. Allerdings wird dieser Ansatz von dem Bedarf nach Wohnraum verdrängt. Gerade als kinderfreundliche Stadt muss dafür gesorgt werden, dass Familien als primäres Ziel ein Dach über dem Kopf haben. Aktuell zeichnet sich auch noch ein anderer Bedarf ab. Vor der Errichtung von Wohnungen kann eine Zwischennutzung durch eine Auslagerung des Kindergartens Maria Himmelfahrt während der Bauphase erforderlich sein.

Zu 4.

Bezüglich des Wegfalls der im Plangebiet derzeit ausgewiesenen Stellplätze wird ein Nachweis gefordert, dass die Stellplätze für die Sporthalle und die Laurenzer Schule nicht erforderlich sind. Auch bei nicht notwendigen Stellplätzen wird um eine Darlegung gebeten, wie der tatsächliche Bedarf befriedigt werden soll.

Hierzu ist festzustellen, dass die Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 412/7 weder für die Laurenzer Schule oder die Sporthalle noch für das Feuerwehrhaus als notwendige Stellplätze in den jeweiligen Baugenehmigungen festgesetzt wurden. Diese Stellplätze boten bisher – insbesondere bei Veranstaltungen im nahe gelegenen Feuerwehrhaus – ein zusätzliches Potential an Abstellflächen und wurden im Übrigen nur teilweise durch privates Parken genutzt. An einer Lösung für Veranstaltungen wird derzeit gearbeitet.

zu 5.

Es wird angeregt, das Plangebiet zu vergrößern, um den angrenzenden Bebauungsplanbereich an die aktuellen Entwicklungen anzupassen, z.B. im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit von Carports direkt am Gehweg und von Garagen mit Flachdach.

Hierzu ist Folgendes auszuführen: Die Errichtung von Garagen mit Satteldach ist ein wesentliches, ortsbildgestalterisches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 32. Zudem ist das Wohngebiet bereits weitgehend mit entsprechenden Satteldachgaragen bebaut. Carports sind im Bebauungsplan nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Der Bebauungsplan sieht Flächen für Garagen durchweg mit einem Abstand zum Gehweg vor (durchschnittlich 5 m, eine Garage 3 m). Eine Anordnung von überdachten Stellplätzen direkt am Gehweg sollte nicht zugelassen werden. Deshalb wird vorgeschlagen, keine Änderung des angrenzenden Bebauungsplanbereiches einzuleiten.

zu 6.

Abschließend wird noch angeregt, die Flächen südlich der Schwarzäckerstraße mit einzubeziehen, um dort das einst mündlich zugesagte Baurecht auf zwei Stockwerke zu erhöhen.

Hierzu ist festzustellen, dass in den Bauakten kein Hinweis auf Besprechungen hinsichtlich einer Aufstockung um ein weiteres Stockwerk vorhanden ist. Es gibt lediglich Vorgänge hinsichtlich einer Dachaufbringung. Sollte ein solches Projekt angegangen werden, bedarf dieses einer eigenen Planungsentscheidung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt; der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Art der Nutzung entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Ergänzend zu den aufgrund der Beschlüsse zu den einzelnen Stellungnahmen durchzuführenden Änderungen wird neben kleineren redaktionellen Änderungen eine weitere Anpassung der Planung vorgeschlagen: Das in der Vorplanung befindliche Modulhaus 1 überschreitet die Baugrenze durch den für die Erschließung der Wohnungen erforderlichen Laubengang im Obergeschoss. Hier sollte eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Nach Abwägung der einzelnen Stellungnahmen kann der Billigungsbeschluss zu dem gemäß den Einzelbeschlüssen geänderten Bebauungsplanentwurf gefasst werden.

Als nächster Verfahrensschritt nach der Billigung des Bebauungsplanentwurfes erfolgen die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorhergehende Beschlüsse

PUAS 01.03.2016 Vorberatung zur Bebauungsplanänderung

PUAS 10.05.2016 Aufstellungsbeschluss und grundsätzliche Billigung Plankonzept

PUAS 12.07.2016 Vorberatung Billigungsbeschluss

Finanzielle Auswirkungen

- Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.
- Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:
- Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:

Anlagen

Stellungnahmen-Behörden

Stellungnahme-Öffentlichkeit

BP-32-4-Planzeichnung-160510

BP-32-4-Festsetzungen-160510

BP-32-4-Begründung-160510

Fachbereich: Stadtplanung, Bauverwaltung

Freigabe:

Bearbeiter/in: Frau Reichel