

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses

Datum: 12. Juli 2016
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 17:30 Uhr
Ende: 21:05 Uhr

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Seidl, Norbert

Mitglieder des Planungs- Umweltausschusses

Eger, Christine
Hofschuster, Thomas
Keil, Max
Koch, Reinhold Dr.
Leone, Jean-Marie
Matthes, Sigrun Dr.
Ponn, Barbara
Pürkner, Erich
Stricker, Hans-Georg
von Hagen, Michaela
Wiesner, Marga
Winberger, Lydia

Vertretung für StR Dr. Manfred Sengl

Schriftführer/in

Reichel, Andrea

Verwaltung

Schmeiser, Beatrix

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Planungs- Umweltausschusses

Sengl, Manfred Dr.

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- | | | |
|-------|---|-----------|
| TOP 1 | Eröffnung der Sitzung | |
| TOP 2 | <p>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort nördlich der Mitterläng- und Schwarzäckerstraße für den Bereich des Grundstücks FINr. 412/7 an der Schwarzäckerstraße/Alten Bahnhofstraße</p> <p>hier: Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie Fassung des Billigungsbeschlusses</p> | 2016/0286 |
| TOP 3 | <p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für den Bereich südlich der FFB 11, östlich der Staatsstraße 2069, nördlich des Wohngebietes an der Mitterläng-/Schwarzäckerstraße und beiderseits der Alten Bahnhofstraße wegen Aufhebung eines Teilbereiches für ein Geothermievorhaben</p> <p>hier: Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sowie Fassung des Satzungsbeschlusses</p> | 2016/0288 |
| TOP 4 | Verschiedenes | |
| TOP 5 | <p>Stadtzentrumsentwicklung Puchheim</p> <p>hier: Vorberatung Masterplan</p> | 2016/0287 |

TOP 1 **Eröffnung der Sitzung**

Der Vorsitzende eröffnete um 17:35 die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Nachdem sich auf seine Frage, ob mit dem Protokoll der letzten Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 21.06.2016 Einverständnis besteht, keine gegenteilige Wortmeldung ergab, stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass damit die Niederschrift dieser Sitzung genehmigt sei.

TOP 2 **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort nördlich der Mitterläng- und Schwarzäckerstraße für den Bereich des Grundstücks FlNr. 412/7 an der Schwarzäckerstraße/Alten Bahnhofstraße hier: Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie Fassung des Billigungsbeschlusses**

Der Vorsitzende ging zunächst auf das grundlegende Ziel der Wohnraumschaffung ein. Es bestehe ein erheblicher Bedarf nach Wohnraum, insbesondere bezahlbaren Wohnungen. Hier habe sich der Druck aufgrund der verstärkten Zuwanderung im letzten Jahr nochmals erheblich erhöht, was zusätzlich zu einer Verknappung des Mietwohnraums geführt habe. Er erläuterte kurz das Konzept der Stadt zur Wohnraumentwicklung. Hierzu gehöre auch die Entwicklung von neuen Flächen für Wohnungen, wozu der Bereich an der Schwarzäckerstraße einen kleinen Beitrag leiste. Für diesen Bereich habe man ein Modulhauskonzept mit variablen Grundrissen entwickelt. Diese variablen Grundrisse seien notwendig, um zunächst den dringenden Bedarf zur Unterbringung bei drohender Obdachlosigkeit decken zu können. Mit der Bebauungsplanänderung werde die Möglichkeit geschaffen, zwei Baureihen mit je zwei Modulhäusern zu errichten, was nach der aktuellen Planung die Errichtung von insgesamt zwölf Wohnungen bedeuten würde. Beginnen würde man mit den beiden westlichen Modulhäusern, um dort die notwendigen Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen. Wichtig sei, dass die Stadt die Belegung steuern könne. In diesem Zusammenhang wies er darauf hin, dass es auch auf dem freien Wohnungsmarkt Überbelegungen gebe, wie zuletzt der Fall einer ehemaligen Gaststätte gezeigt habe. Eine solche unwürdige Art der Unterbringung sei seitens der Stadt nicht gewollt. Es solle ein qualitativ höherwertiges Wohnen ermöglicht werden, als ein Baustein für die soziale Integration. Die variable Nutzbarkeit der Modulhäuser biete die Möglichkeit, diese an einen geänderten Bedarf anzupassen und dort später Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen. Anschließend wurde anhand der Beschlussvorlage Nr. 2016/0286 über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgestimmt. Die Beschlussvorlage ist Bestandteil dieser Niederschrift; die Abstimmungsergebnisse sind darin in Fettdruck eingesetzt.

Im Rahmen der Beratung wurde auf verschiedene Aspekte näher eingegangen. Der Vorsitzende wies u.a. darauf hin, dass Umweltbeirat und Seniorenbeirat sich für eine Verringerung der Stellplätze einsetzen würden. Die Überlegung sei, dass Menschen, die zur Vermeidung von Obdachlosigkeit dort wohnen würden, weniger Autos hätten. Stattdessen solle man die Anzahl der Fahrradabstellplätze erhöhen. Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan würden sich bei zwölf Wohnungen 24 Stellplätze ergeben, während mit der Bebauungsplanänderung unter Anwendung der Stellplatzsatzung 16 Stellplätze plus zwei Besucherstellplätze anzulegen seien. Eingehend auf den Vorschlag des Umweltbeirates werde eine Reduzierung auf einen Stellplatz je Wohneinheit plus zwei Besucherstellplätze zur Beratung gestellt. Gleichzeitig werde vorgeschlagen, die Fahrradabstellplätze auf zwei je Wohnung zu erhöhen, wovon zwei Drittel überdacht werden sollen. Insgesamt müsse man bedenken, dass später dort Mietwohnungen entstehen sollen.

StR Leone teilte mit, dass er die Zielrichtung, das Fahrrad zu fördern, grundsätzlich begrüße. Es bleibe aber nicht immer bei Wohnraum für Obdachlose. Anschließend würden normale Mietwohnungen entstehen, die dann einen anderen Anspruch hätten. Er befürchte, dass es dann Konflikte geben könne, weshalb man nicht zu viele Parkplätze wegnehmen solle. Vielleicht könne man die Anlage so konzipieren, dass man später einen Teil der Fahrradstellplätze in KFZ-Stellplatz ändern könne.

StR Stricker schloss sich diesen Ausführungen an und plädierte dafür, die Stellplätze nicht zu reduzieren.

Auf eine Frage von StR Dr. Koch teilte der Vorsitzende mit, dass bei Obdachlosenunterkünften ein deutlich geringerer Stellplatzschlüssel gelten würde (Hinweis: ein Stellplatz je dreißig Betten, mindestens drei).

StRin Dr. Matthes teilte mit, dass Sie eher bei einer Regelung von 16 plus zwei Stellplätzen dabei sei, weil im Gebiet durchaus ein Parkdruck bestehe. Evtl. könne man die zwei Bauabschnitte trennen.

StRin Eger sprach sich ebenfalls für 16 plus zwei Stellplätze aus. StRin Winberger fand den Gedanken von StR Leone gut, zu Beginn weniger Stellplätze zu errichten.

StR Pürkner teilte mit, dass Asylbewerber mit Bleiberecht auf Dauer nicht weniger Autos hätten als andere sozial schwache Bürger. Es sei auch nicht auszuschließen, dass die Anlage von Anfang an mit Puchheimern belegt werde. Der Standort sei zudem ohne Auto schlecht erreichbar.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass man sich darauf verständigen könne, mehr Fahrradstellplätze festzusetzen. Im Hinblick darauf, dass die Unterbringung bei Obdachlosigkeit nur eine temporäre Nutzung sei und später für die Wohnungen wieder mehr Parkraum gebraucht würde, schlage er als Ergebnis der Beratung vor, die bisherige Regelung mit 16 plus zwei Stellplätzen beizubehalten. Hierüber wurde folgender Beschluss gefasst:

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

*KFZ-Stellplätze: Beibehaltung von 16 + 2 Stellplätzen bei zwölf Wohneinheiten
(damit keine Änderung der Festsetzung)*

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Fahrradstellplätze: 2 Stellplätze je Wohneinheit, davon 2/3 überdacht

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Am Ende der Beratungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange stimmte der Planungs- und Umweltausschuss über die Beschlussvorschläge hierzu ab.

Abstimmungsergebnis hierzu: 13 : 0

Anschließend ging der Vorsitzende ausführlich auf die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Hierzu erläuterte er die einzelnen Punkte und die vorgeschlagene Abwägung näher. Insbesondere verwies er auf den Vorschlag, das allgemeine Wohngebiet in zwei Abschnitte zu teilen. Dies sei möglich, da sich die Bedarfslage geändert habe. Mit dieser Änderung würde die Zulässigkeit von sozialen Einrichtungen im östlichen Teilbereich des Grundstückes ausgeschlossen, so dass eine entsprechende Einrichtung nur noch im westlichen Teil möglich sei.

Die Frage von StRin Ponn, ob damit eine Obdachlosenunterkunft im östlichen Bereich ausgeschlossen sei, bejahte der Vorsitzende. Ergänzend informierte der Vorsitzende auch, dass im westlichen Bereich noch die Schaffung eines Sozialraumes angedacht sei, um die Maßnahmen für die Integration zu unterstützen (z. B. für Hausaufgabenbetreuung usw.).

StRin Ponn befürwortete diesen Vorschlag ausdrücklich. Mit dieser Änderung könne sie der Planung zustimmen. Wichtig sei, dass hier Wohnraum geschaffen werde. Sie begrüße auch außerordentlich die Mitteilung des Rechtsanwalts, dass sich die Nachbarn an der Integration beteiligen wollen.

Der Vorsitzende führte aus, dass es vor allem um die Sorge der Anwohner gehe, dass man mit dem Projekt mehr Probleme schaffe als man bewältigen könne. Hier sei es aber von Anfang an die Zusage gewesen, die Belegung so verträglich wie möglich zu gestalten. Nach der Beratung über diese Stellungnahme und der Klärung verschiedener Fragen, stellte er den Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

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

Abstimmungsergebnis 13 : 0

Im Anschluss an die eingehende Beratung fasste der Planungs- Umweltausschuss folgenden

Beschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird Kenntnis genommen.
2. Die vom Planungs- und Umweltausschuss gefassten Einzelbeschlüsse zu den Anregungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt. Der Bebauungsplanentwurf wird in Form der gefassten Einzelbeschlüsse überarbeitet und erhält das Plandatum 12.07.2016.
3. Der Bebauungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort nördlich der Mittlerläng- und Schwarzückerstraße für den Bereich des Grundstücks FINr. 412/7 an der Schwarzückerstraße/Alten Bahnhofstraße in der Planfassung vom 12.07.2016 wird gem. § 3 BauGB gebilligt.
4. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

TOP 3 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für den Bereich südlich der FFB 11, östlich der Staatsstraße 2069, nördlich des Wohngebietes an der Mittlerläng-/Schwarzückerstraße und beiderseits der Alten Bahnhofstraße wegen Aufhebung eines Teilbereiches für ein Geothermievorhaben hier: Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sowie Fassung des Satzungsbeschlusses

Der Vorsitzende zog diesen Tagesordnungspunkt mit Zustimmung der Ausschussmitglieder vor. Er informierte, dass zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes im Rahmen der Behördenbeteiligung keine gravierenden Stellungnahmen eingegangen seien. Anschließend ging er anhand der Beschlussvorlage kurz auf die einzelnen Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Beratung kam insbesondere der Hinweis des Landratsamtes, dass der Änderungsbe-
reich im Randbereich des Altlastengebiets Planie liegen würde, zur Sprache. Der Vorsitzende berichte-
te, dass hier bei einem Abstand von rd. 900 m kein Zusammenhang gesehen werden könne.

StR Pürkner plädierte dafür, klar zum Ausdruck zu bringen, dass das Plangebiet nichts mit der Planie zu
tun habe. Die Ausbringung des Mülls aus der Hausmüllverwertungsanlage habe ausschließlich auf den
Flächen eines Grundeigentümers stattgefunden und diese würden nicht in der Nähe des Gebietes lie-
gen. Sein Vorschlag, bei den Ausführungen zur Ausdehnung der Planie bis zum Plangebiet in der Be-
gründung die Worte „sehr unwahrscheinlich“ durch „ausgeschlossen“ zu ersetzen, wurde vom Aus-
schuss angenommen.

Der Vorsitzende erklärte, dass die einzige aus der Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahme sich
nicht gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich wende, sondern Bedenken und
Anfragen bzgl. der Bohrung und des Betriebes der Geothermieranlage beinhalte. Hierzu verwies er auf
das entsprechende Antwortschreiben. Er kündigte an, dass begleitend zum Geothermieprojekt zur In-
formation der Bevölkerung eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden werde.

Abschließend wies der Vorsitzende darauf hin, dass die eingegangenen Stellungnahmen keine Ände-
rung des Bebauungsplanentwurfes erfordern würden, so dass der Satzungsbeschluss gefasst werden
könne.

Anschließend stellte der Vorsitzende die Einzelbeschlussvorschläge zusammen mit dem abschließen-
den Beschlussvorschlag zur Abstimmung. Die Beschlussvorlage Nr. 2016/0288 ist Bestandteil dieser
Niederschrift. Die Abstimmungsergebnisse sind darin in Fettdruck eingesetzt.

Beschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Vom Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie den Stellungnahmen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 38 wird Kenntnis genommen.
2. Die vom Planungs- und Umweltausschuss gefassten Einzelbeschlüsse zu den Anregungen und Stel-
lungnahmen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.
3. Der Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für den Bereich südlich der FFB 11,
östlich der Staatsstraße 2069, nördlich des Wohngebietes an der Mitterläng-/Schwarzäckerstraße und
beiderseits der Alten Bahnhofstraße mit Begründung in der Planfassung vom 10.05.2016 wird gem.
§ 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10
Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis 12 : 1

TOP 4 Verschiedenes

StR Pürkner fragte hinsichtlich des Antrags der CSU-Fraktion, auf großflächigen Stellplatzanlagen Wohnungsbauten zu errichten, nach. Der Vorsitzende berichtete, dass er mit den Fraktionssprechern bereits darüber gesprochen habe. Mit dieser durchaus außergewöhnlichen Idee müsse man sich näher beschäftigen. Es sei auch eine Frage, inwieweit sich die WEP dort einbringen könne. StR Pürkner ergänzte noch, dass der Antrag extra so formuliert worden sei, dass zunächst nur ein Prüfauftrag an die Verwaltung beschlossen werden solle.

StRin Eger nahm die Räumung der ungenehmigten Arbeiterunterkunft in einer ehemaligen Gaststätte zum Anlass, darauf hinzuweisen, dass Arbeitskräfte oft unwürdig untergebracht würden. Leider gebe es meist keine Hinweise von Nachbarn auf entsprechende Nutzungen.

Der Vorsitzende informierte, dass im genannten Fall die Nutzung tatsächlich von Nachbarn gemeldet worden sei.

StRin Wiesner erkundigte sich hinsichtlich des Schaukastenproblems beim FC Puchheim. Der Vorsitzende erklärte, dass der Kasten der Stadt gehöre und Frau Kühlmuß bereits mit der Angelegenheit beschäftigt sei.

Um 18:50 Uhr wurde die Sitzung unterbrochen, um auf die für 19:00 Uhr angekündigten Planer vom Büro Behnisch zu warten. Nachdem sich diese weiter verspäteten, führte der Vorsitzende die Sitzung um 19:05 Uhr fort.

TOP 5 Stadtzentrumsentwicklung Puchheim hier: Vorberatung Masterplan

Der Vorsitzende berichtete, dass der Masterplan nunmehr einen Planungsstand erreicht habe, dass er beschlossen werden könne. Mit diesem Masterplan und den hierfür durchgeführten Studien gebe es eine Zusammenfassung der Ideen, Vorstellungen und Nutzungen, die im Stadtzentrum umgesetzt werden sollen. Diese Zusammenstellung biete die Grundlage für den Bebauungsplan, gehe aber in Teilbereichen schon darüber hinaus. Der Masterplan umfasse alle notwendigen Funktionen und die hierfür erforderlichen Gebäude und Freiflächen und zeige die Möglichkeiten auf. Er sprach einen Dank an die Stadträte, an die Bürgerschaft und an die Architekten aus, die den Gestaltungsprozess für diese Planung begleitet haben.

Nach dem Eintreffen von Architektin Kraal ging der Vorsitzende zusammen mit ihr anhand einer Präsentation nochmals die verschiedenen Eckpunkte der Planung für das Stadtzentrum durch. Dabei wurden auch ergänzende Informationen gegeben, die sich aus der letzten Beratung im Ausschuss ergeben hatten. Es sei dabei u.a. um die Frage der Kellernutzung gegangen. Er gehe davon aus, dass im Bereich des Bürgertreffs das Altlastmaterial beim Bau ausgeräumt worden sei. Inzwischen sei hierzu auch eine Bodenuntersuchung beauftragt worden. Je nach Ergebnis bestehe die Möglichkeit, das Musikschulgebäude relativ wirtschaftlich mit einer Kellernutzung zu versehen.

Frau Kraal erläuterte den Vorschlag, in der Musikschule einen kleineren Probenraum (ca. 80 m²) in Kombination mit einem Multifunktionsraum vorzusehen. StR Leone stellte fest, dass er sich dies im Prinzip vorstellen könne. Allerdings sei eine akustische Trennung notwendig, wenn neben dem Probenraum eine andere Nutzung erfolgen solle. Man müsse auch überlegen, ob er an dieser Stelle richtig situiert sei. Evtl. könne man auch die Trennwand zum Multifunktionsraum so gestalten, dass man den Probenraum bei Bedarf größer machen könne. Der Vorsitzende erklärte, dass man die Räume bei der konkreten Gebäudeplanung auch anders anordnen und gestalten könne. Dazu gehöre auch die Frage, wie genau die räumliche Trennung erfolgen solle.

StR Pürkner erinnerte daran, dass er für eine komplette Unterkellerung aller Gebäude kämpfe. Er gab zu bedenken, dass es sich um eine teure Baufläche handle, die man optimal nutzen müsse. Die Probleme wegen hohem Grundwasserstand und Altlasten seien lösbar. Hier werde seiner Ansicht nach der Nutzen die Kosten bei weitem überwiegen. Er versicherte, dass man auf keine große Altlastenschicht treffen werde. Frau Kraal erklärte, dass für eine weitere Prüfung das Ergebnis des Bodengutachtens notwendig sei. Im Bebauungsplan würde eine Unterkellerung der Gebäude nicht ausgeschlossen.

StRin von Hagen erkundigte sich hinsichtlich der Dachgeschoss-Gaststätte im VHS-Gebäude, die ihrer Meinung nach ausgeschlossen worden sei. Der Vorsitzende stellte fest, dass es hierzu keine ausschließenden Beschlüsse gebe. Im Rahmen der multifunktionalen Räume seien entsprechende Nutzungen, wie z. B. auch eine Lounge, möglich. Die durchgeführten Konzeptstudien würden die Möglichkeiten aufzeigen. Wenn man den Bebauungsplan aufstelle, wolle man diese Nutzungen zulassen.

StRin von Hagen fand zudem das Wohnen problematisch, insbesondere wenn man das Stadtzentrum beleben wolle. StR Pürkner teilte hierzu mit, dass im Zentrum Wohnungen gebraucht würden. StR Leone schlug vor, die Beschränkung des Wohnens auf das VHS-Gebäude herauszunehmen.

StR Keil brachte zur Beratung ein, dass vieles schon beschlossen worden sei und man nicht immer wieder das Gleiche diskutieren solle. StR Dr. Koch erklärte, dass man sich auf die Nutzungen konzentrieren müsse, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan hätten. Die Frage der Unterkellerung brauche man für den Bebauungsplan beispielsweise nicht.

StR Hofschuster hob hervor, dass mit der Planung eine hervorragende Arbeit geleistet worden sei. Allerdings sei es nicht notwendig, alles nochmals zu diskutieren. Aus der Vorlage sei aber nicht ganz klar, was zum Masterplan beschlossen werden solle.

StR Leone bat ebenfalls darum, bereits im Konsens befindliche Fragen nicht wieder zu öffnen. Man müsse schauen, dass man weiterkomme.

Der Vorsitzende stellte klar, dass der Masterplan mit den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie und der aufgezeigten Möglichkeiten mehr sei als der Bebauungsplan, der nur den Rahmen für die Möglichkeiten gebe. Ein Stück weit habe man in den Details schon weiter vorgearbeitet. Hierauf könne man bei den späteren Umsetzungsplanungen aufbauen.

Ab 19:45 Uhr übernahmen Herr Leissle und Herr Peyker von Behnisch Architekten die Präsentation.

Der Vorsitzende teilte mit, dass im jetzigen Konzept 1.000 m² Multifunktionsflächen enthalten seien. Darin enthalten seien auch mögliche Gastronomieflächen im Bereich der Neubauten. Wichtig bei der Gastronomie sei auch das Ziel der Belebung des Grünen Marktes, was auch für den Bereich des Bildungshofs gelte. Herr Leissle ergänzte zur Alten Schule, dass die Idee der Café-Nutzung die Möglichkeit biete, beide Bereiche zu bedienen. Die Alte Schule würde damit auch eine öffentlichkeitswirksame Funktion erhalten. Um eine bessere Durchgängigkeit vom Grünen Markt zum Bildungshof zu erreichen, sei eine weitere Variante untersucht worden. Danach könne das Café mittiger im direkten Anschluss an den Saal angeordnet werden. Dies sei eine weitere Möglichkeit, aber für den Bebauungsplan nicht relevant.

Anschließend ging er nochmals auf die Baukörper ein. Anhand einer Perspektive erläuterte er insbesondere den im Rahmen der Planung angepassten Abstand zur Alten Schule, der angemessen sei. Herr Leissle stellte noch klar, dass der Masterplan mit den durchgeführten Machbarkeitsstudien schon weitergehe, als für den Bebauungsplan notwendig sei. Für den weiteren Weg des Stadtzentrums seien diese Voruntersuchungen aber eine gute Grundlage, auf die aufgebaut werden könne.

Auf die Bitte von StR Pürkner erklärte der Vorsitzende, dass die Präsentation den Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt würde.

Herr Leissle berichtete zur Parkplatzsituation, dass in dem Gebiet 120 Stellplätze entstehen können. Fahrradabstellplätze sollen möglichst dezentral bei den jeweiligen Nutzungen angeordnet werden. Die Prüfung habe ergeben, dass hierfür ausreichend Freiflächen zur Verfügung stehen würden. Ein guter Standort für Fahrräder mit Anhänger sei vor allem im Vorbereich der VHS. Das Konzept sei bei der Planung der einzelnen Gebäude und Freianlagen zu verfeinern.

StRin Ponn fragte, ob die Fahrradstellplätze südlich des Grünen Marktes nicht die Sichtbeziehung beschränken würde. Herr Leissle antwortete hierauf, dass er diesen Standort in Bezug auf die Sichtachse nicht kritisch sehe. Auf die Frage von StR Pürkner erklärte er, dass diese Abstellplätze auf öffentlichem Grund liegen würden.

Herr Peyker erläuterte im Anschluss nochmals die wesentlichen Eckdaten für die Freiraumplanung. Ergänzend präsentierte er verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für den freien Platz am Grünen Markt, wie z. B. eine Konzertbestuhlung für achthundert Personen oder auch ein Beachvolleyballfeld. Sitzbänke sollen in den Randbereichen angeordnet werden, um die Nutzungsmöglichkeiten des Platzes nicht einzuschränken.

StRin Ponn erkundigte sich im Hinblick auf spielende Kinder, ob man die Fontänen nach außen verschieben könne. Herr Peyker erklärte, dass die Entscheidung, wie die Fontänen tatsächlich platziert würden, irgendwann gefällt werden müsse. Der Vorsitzende ergänzte, dass nur die grundsätzliche Zielrichtung für das Fontänenfeld in den Masterplan eingehe; die konkrete Ausgestaltung sei im Rahmen der Feinplanung festzulegen.

StRin Dr. Matthes ergänzte zum Fontänenfeld, dass dieses in der angepassten Planung gerade nicht in der Mittelachse liegen würde. Ihrer Ansicht nach sei der Abstand von dem Fontänenfeld zu den Randbereichen nicht zu groß, dass dies ein Problem bei der Betreuung der Kinder darstellen würde.

StRin von Hagen erinnerte daran, dass eine Beschattung des Platzes wichtig sei. Der Vorsitzende gab zu bedenken, dass bei festen Einbauten ggf. keine freie Nutzung des Platzes mehr möglich sei.

StR Keil stellte fest, dass klar sei, dass der Platz multifunktional nutzbar sein müsse. Mehr müsse im Bebauungsplan auch nicht dargestellt werden. Das größere Problem sei, dass ein Teil der Grundstücke der Stadt nicht gehören würde. Der Vorsitzende bestätigte, dass Gespräche mit der Kirche stattfinden würden.

StR Pürkner gab darin Recht, dass einige Studien nicht zwingend für die Beschlussfassung erforderlich seien. Diese würden jedoch zeigen, wie viele Möglichkeiten in dem zu entwickelnden Bebauungsplan für das Stadtzentrum stecken würden.

Herr Peyker erläuterte zum aus der letzten Sitzung mitgenommenen Auftrag einer trichterförmigen Anordnung des Baumhains, dass diese wegen der Zufahrt zu den privaten Stellplätzen schwierig sei. Die Bäume müssten sehr weit auseinanderstehen, weshalb sie planerseits davon abraten würden. Er glaube auch nicht, dass man damit den gewünschten Effekt erreichen könne. Anhand der Präsentation erläuterte er auch noch, welche Elemente z. B. in der Straße der Kulturen zur Belebung möglich wären oder, dass im Bildungshof kleinere Veranstaltungen denkbar seien. Auch auf dem Parkgaragenhügel

sei eine Nutzung möglich. Bei der Spielwiese sei für den Bebauungsplan nur die Verortung der verschiedenen Spielbereiche notwendig. Bei der Anordnung des Spielhauses bleibe man variabel, indem man einen größeren Bauraum vorsehe. Für die Umgestaltung der Post-/Adenauerstraße sollen nur gewisse Grundvorgaben getroffen werden. Die konkrete Umgestaltung werde noch nicht festgeschrieben.

Zur Straßenplanung teilte der Vorsitzende mit, dass das beauftragte Konzept von Stadt-Land-Verkehr noch nicht vorliege. Ziel sei eine Verkehrsberuhigung. Die konkrete Gestaltung hänge von den verkehrsrechtlichen Optionen ab. Hierauf könne auch die Untersuchung der weiteren Anbindung an die FFB 11 Auswirkungen haben. Vor einer Entscheidung über die Umgestaltung seien erst die verkehrsrechtlichen Fragen aufzuarbeiten. Dann müsse eine Verknüpfung zwischen Verkehrsplanung und Stadtzentumsplanung erfolgen.

StR Hofschuster stellte fest, dass der Masterplan in der jetzt vorgestellten Form umsetzbar sei. Die Begründung enthalte die Kernpunkte des Masterplans. Wenn man sich darauf verständigen könne, dass die Begründungen in der Beschlussvorlage geschärft und dabei „sollen“ durch „werden“ ersetzt würde, könne man dies mit beschließen. Er bat darum, sich zu verständigen, dass die in der Begründung genannten Kernpunkte so beschlossen würden. Die Präsentation ergänze diese Erläuterungen. Gegen diese Vorgehensweise gab es keine Einwände.

Vor der Abstimmung bat StRin von Hagen darum, über die Zulassung von Wohnen separat zu beschließen. Dementsprechend stellte der Vorsitzende bei der Art der Nutzung Folgendes zur Abstimmung:

Insgesamt sollen folgende Nutzungen zugelassen werden:

- *Kulturelle und soziale Einrichtungen*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen*
- *Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe*

Abstimmungsergebnis 13 : 0

- *Wohnen*

Abstimmungsergebnis 9 : 4

Anschließend stellte der Vorsitzende zum Abschnitt Grüner Markt folgenden Inhalt zur Abstimmung:

Als Ziel wird festgehalten, dass ein freier (nicht verbauter) multifunktionaler Platz mit Wasserspiel entsteht.

Abstimmungsergebnis 12 : 1

Mit der Position und Gestaltung des Baumhains besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis 8 : 5

Hinsichtlich der Öffentlichkeitsbeteiligung brachte StRin Ponn ein, dass diese nicht in den Sommerferien stattfinden solle. StR Leone bat darum, die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan und zum Masterplan sauber zu trennen. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung sollen man sich im ersten Schritt darauf beschränken, was man für den Bebauungsplan brauche. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass es sich bei der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Masterplan vor allem um eine Information der Öffentlichkeit handle.

StR Dr. Koch schlug noch vor, den Beschlussvorschlag dahingehend zu ändern, die Öffentlichkeitsbeteiligung „einzuleiten“.

Nach der eingehenden Beratung stellte der Vorsitzende den Beschlussvorschlag in angepasster Form einschließlich der Aufnahme der Begründung zur Abstimmung. Die Beschlussvorlage ist Bestandteil dieser Niederschrift.

Beschluss

Der Masterplan für die Entwicklung des Stadtzentrums Puchheim wird einschließlich der Begründung und der Beratungsergebnisse des Planungs- und Umweltausschusses in der Fassung vom 12.07.2016 beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu eine Öffentlichkeitsbeteiligung einzuleiten und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis 13 : 0

Der Vorsitzende beendete den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:05 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Norbert Seidl
Erster Bürgermeister

Andrea Reichel