

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 12.03.2025

Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung " Gebiet zwischen Emeranstraße und Bundesbahngelände - ostwärts der Sonnenstraße"

I. Vortrag

Historie:

Am 23.01.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 gefasst.

Ursächlich war ein einstimmiger Beschluss vom 12.12.2013 für eine planungsrechtliche Sicherung zum Bau einer Erschließungsstraße zwischen der Emeran- und der Velaskostraße über das Gelände der Brennereigenossenschaft.

Folgende Planungsziele sollten dabei verfolgt werden:

1. Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen
2. Festsetzung der Erschließungsstraße von der Emeranstraße zur Velaskostraße als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3. Schaffung eines verträglichen Übergangs zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem westlich der Kreuzstraße liegenden Wohngebiets; dabei soll insbesondere der bestehende Immissionskonflikt zwischen den Nutzungen östlich und westlich der Kreuzstraße im Sinne einer Emissionsminderung gelöst werden.

Die Straße stellt für die Gemeinde Feldkirchen eine sehr wichtige innerörtliche Verkehrsverbindung dar, mit der eine deutliche Entlastung vom Gewerbeverkehr der Ortsmitte im Bereich der Bahnhofs- und Sonnenstraße erreicht werden soll.

Die Gemeinde Feldkirchen hatte hierzu eine umfangreiche städtebauliche Studie beim Architekturbüro Goergens + Miklantz sowie eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse wurden dem Gemeinderat in seiner Sitzung vom 08.08.2013 vorgestellt.

Des Weiteren wurden mit den betroffenen umliegenden Grundstückseigentümern Gespräche geführt.

Die Vertreter der Brennereigenossenschaft äußerten sich kritisch zu dem Vorhaben der Gemeinde. Sie gaben zu bedenken, dass die finanziellen Lasten alleine bei Ihnen, der Nutzen jedoch auch beim östlich angrenzenden Gewerbegrundstück läge. Auch würde dadurch die mögliche Bebauung reduziert werden. Im Januar 2014 wurde von Seiten der Gemeinde Feldkirchen eine Vorkaufsrechtssatzung für die Flurnummern 535, 536/2, 463/38 und 463/6 erlassen, so dass die Gemeinde im Falle eines Grundstücksverkaufs ihr Vorkaufsrecht für den Bau einer innerörtlichen Verkehrsverbindung geltend machen kann.

In einer weiteren Sitzung am 02.02.2023 wurde dem Gemeinderat erläutert, dass bei den bisherigen Überlegungen von einer Straße mit 6 m Breite ausgegangen wurde. Es wurde ausgeführt, dass eine Erschließungsstraße jedoch mindestens eine Fahrbahnbreite von 6,50 m aufweisen muss. Für Gehwege, Straßenbuchten, Entwässerung, Beleuchtung und Parkplätze müssten zusätzlich weitere Flächen beansprucht werden.

Die Vorkaufsrechtssatzung ist noch in Kraft. Ohne einen geplanten Grundstücksverkauf ist es der Gemeinde jedoch nicht möglich, ihre Rechte in Anspruch zu nehmen, weshalb die Vorkaufsrechtssatzung bislang noch nicht ausgeübt wurde. In der Sitzung am 02.02.2023 wurde empfohlen, die geplante Verbindungsstraße als Eigentümerweg mittels einer Verpflichtungserklärung zu widmen. Zu einem

späteren Zeitpunkt könnte der Eigentümerweg von Seiten der Gemeinde dann erworben werden.

Bislang war eine Einigung mit den Grundstückseigentümern nicht möglich.

Städtebauliche Einordnung:

Es stellt sich nun die Frage, wie weiter mit der Situation verfahren werden soll.

Gewerbegebiete sind grundsätzlich nicht immer ein Augenschmaus. Die Versiegelung ist hier zwangsläufig höher, die Begrünung spärlicher und allgemein würde sich wohl jede Kommune Verbesserungen für das Gemeindebild wünschen. Dafür müssten jedoch auch Anreize geschaffen werden. Die meistens bedeuten, dass den Eigentümern eine höhere, weitere oder andere Entwicklung in Aussicht gestellt wird. Wie bei jeder Bestandsüberplanung gilt jedoch auch hier, dass erst dann etwas passieren würde, wenn sich die Eigentümer der Grundstücke für eine neue Planung entscheiden, ansonsten unterliegen die Gewerbegrundstücke und ihre derzeitige Bebauung dem Bestandsschutz.

Das Gewerbegebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52, der eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 vorsieht. Im Bestand liegen drei Grundstücke über den zulässigen Versiegelungsflächen, ansonsten werden die Flächen bis auf drei Grundstücke, die annähernd an die 0,6 hinkommen, deutlich unterschritten.

Fl.Nr.	Größe	BP 52				Bestand	Bestand GRZ	50%	Gesamt GR	Bestand GFZ
		0,6	mit 19 IV 0,9	max: 0,8	1,2					
543	13.225,00	7.935,00	11.902,50	10.580,00	15.870,00				367,61	0,01
503/2	4.143,00	2.485,80	3.728,70	3.314,40	4.971,60					
542	5.720,00	3.432,00	5.148,00	4.576,00	6.864,00					
541	7.160,00	4.296,00	6.444,00	5.728,00	8.592,00	4.242,21	0,14	0,21		
536	6.175,00	3.705,00	5.557,50	4.940,00	7.410,00	3.652,94	0,59	0,89	1.926,88	0,31
536/5	3.004,00	1.802,40	2.703,60	2.403,20	3.604,80	352,96	0,12	0,18	352,96	0,12
539	2.789,00	1.673,40	2.510,10	2.231,20	3.346,80	1.542,67	0,55	0,83	1.542,67	0,55
538/2	3.318,00	1.990,80	2.986,20	2.654,40	3.981,60	1.113,63	0,34	0,50	1.113,63	0,34
536/3	3.938,00	2.362,80	3.544,20	3.150,40	4.725,60	1.078,26	0,27	0,41	1.078,26	0,27
536/4	1.574,00	944,40	1.416,60	1.259,20	1.888,80		0,00	0,00		0,00
536/2	5.850,00	3.510,00	5.265,00	4.680,00	7.020,00	1.769,46	0,30	0,45	1.806,68	0,31
535	9.890,00	5.934,00	8.901,00	7.912,00	11.868,00	897,76	0,09	0,14	1.410,28	0,14
530/1	5.381,00	3.228,60	4.842,90	4.304,80	6.457,20	2.416,20	0,45	0,67	2.416,04	0,45
507	7.880,00	4.728,00	7.092,00	6.304,00	9.456,00	4.900,07	0,62	0,93	4.560,86	0,58
508	3.536,00	2.121,60	3.182,40	2.828,80	4.243,20	1.429,82	0,40	0,61	1.968,26	0,56
531	1.480,00	888,00	1.332,00	1.184,00	1.776,00	450,32	0,30	0,46	900,69	0,61
509	2.096,00	1.257,60	1.886,40	1.676,80	2.515,20	1.623,70	0,77	1,16	1.968,26	0,94
509/2	3.564,00	2.138,40	3.207,60	2.851,20	4.276,80	1.946,02	0,55	0,82	2.720,60	0,76
512	6.154,00	3.692,40	5.538,60	4.923,20	7.384,80	3.034,97	0,49	0,74	3.314,74	0,54
512/2	2.653,00	1.591,80	2.387,70	2.122,40	3.183,60	1.747,65	0,66	0,99	3.494,93	1,32

Auch hinsichtlich der GFZ werden die Flächen bis auf ein Grundstück nicht überschritten. Die meisten der Gewerbebetriebe haben somit ihr Baurecht noch nicht ausgeschöpft. Bei denjenigen, die über den festgesetzten Maß liegen, kann ggf. eine Grundstücksteilung oder die Errichtung des Gewerbebetriebes vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 die Ursache sein.

Aus Sicht der Verwaltung müssten für die Weiterführung der Bebauungsplanänderung auch weitere bzw. andere **Zielsetzungen** angedacht werden:

1. Anreize für die Änderung der Bebauung durch eine höhere GFZ; die GRZ bleibt bei 0,6, jedoch dürfte die Gesamtversiegelung bei 0,9 liegen
2. Schaffung eines Mischgebietes für weitere Wohnbebauung und als Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohngebieten an der Kreuz- bzw. Bahnhofstraße
3. Festsetzung einer Erschließungsstraße von der Emeranstraße zur Velaskostraße als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4. Aufnahme von Begrünungsfestsetzungen (Dachbegrünung und Fassadenbegrünung bei Flächen über 50 m² und ohne Fenster), sowie Schaffung von Grünstreifen zwischen den Grundstücken

5. Festsetzungen zur möglichen Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern und ggf. an Fassaden
6. Festsetzung, dass bestimmte Nutzungen (z. B. Boardinghäuser, Asylunterkünfte und ggf. auch Vergnügungsstätten) als Ausnahme zulässig sind

Zu 1.:

Anreize für die Änderung der Bebauung durch eine höhere GFZ; die GRZ bleibt bei 0,6, jedoch dürfte die Gesamtversiegelung bei 0,9 liegen

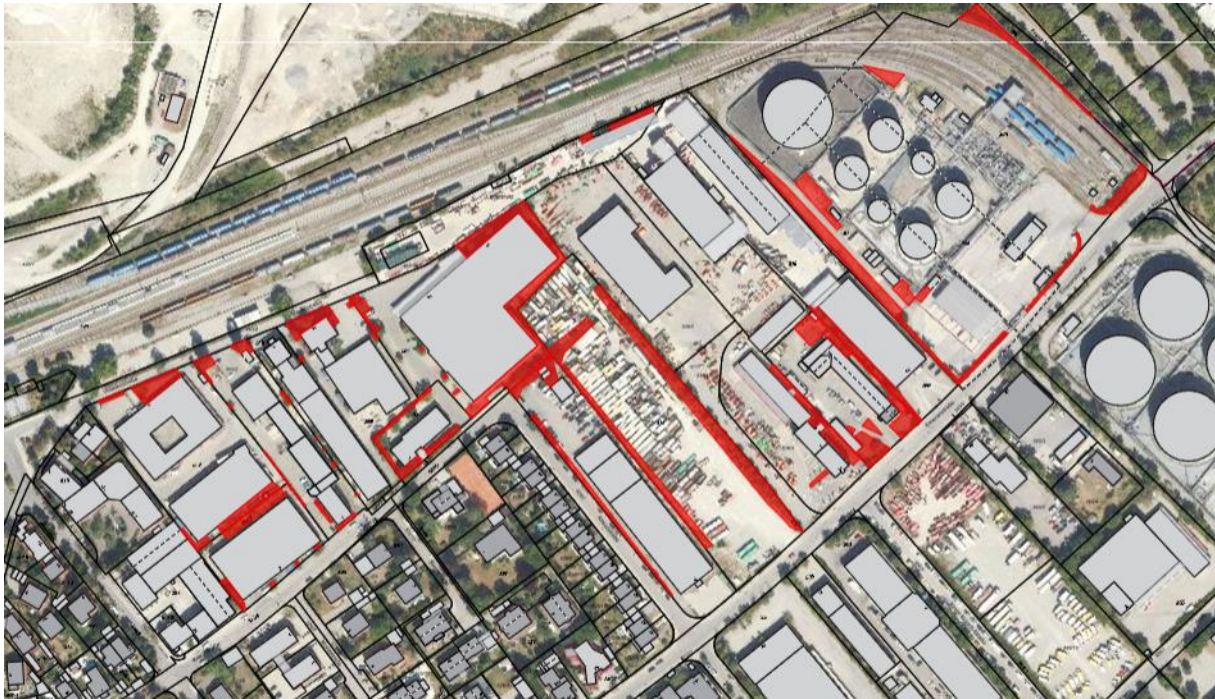
Grundsätzlich werden die einzelnen zu versiegelten Flächen nach den gesetzlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. So gibt es Flächen für die Gebäude und alles, was damit zusammenhängt nach § 19 Abs. 2 BauNVO (also bei einem Wohnhaus wären das z.B.: Balkone, Terrassen, Lichtschächten... usw.) und Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten, Nebenanlagen wie Gartenhäuschen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird – also Tiefgaragen, Kellerräume o.ä.

Es liegt in der Natur der Dinge, dass Gewerbebetriebe im Gegensatz zu einer Wohnbebauung einfach mehr Flächen zum Lagern, für die Produktion, für die Verwaltung oder für die Logistik benötigen. Gesetzlich ist festgesetzt, dass für diese Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 50% der festgesetzten Grundfläche herangezogen werden darf – sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Bei einer GRZ von 0,6 dürften also weitere Flächen von 0,3 für Stellplätze usw. versiegelt werden. Vor der Novellierung der BauNVO im Jahre 1990 gab es Obergrenzen wie z.B. im Gewerbegebiet mit 0,8, die nicht überschritten werden durften. Inzwischen wurde dies geändert, so dass es sich nunmehr nur noch um Richtwerte handelt. Eine Überschreitung ist somit möglich.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine GRZ von 0,6, jedoch insgesamt nur eine GRZ von 0,8 vorsieht, kann man als Anreiz nur aufnehmen, dass die gesetzlich vorgesehenen, weiteren Flächen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 ausgeschöpft werden dürfen.

Dies würde der Zielsetzung mehr Grün ins Gewerbegebiet zu bringen, eigentlich zuwiderlaufen. Im Bestand sind jedoch mehr Flächen versiegelt, als eigentlich laut Bebauungsplan zulässig wären. So gibt es nur ein Grundstück, das die Festsetzungen einhält und nur eine Fläche von 80% versiegelt hat. Von insgesamt 20 Grundstücken sind vier Grundstücke voll versiegelt, 10 Grundstücke weisen einen Grünflächenanteil von 0,02 bis 0,09 auf, 5 Grundstücke haben einen Grünanteil von 0,11 bis 0,17 und ein Grundstück liegt bei 0,23. Insgesamt sind von ca. 99 530 m² Fläche etwa 8 198 m² nicht versiegelt. Nachdem die Flächen anhand eines Luftbildes herausgemessen wurden, sind Messabweichungen natürlich möglich.



Rot = Grünflächen aus dem Luftbild herausgemessen

Im Zuge eines neuen Bauvorhabens könnte geregelt werden, dass Bauherren, um den Festsetzungen eines Änderungs-Bebauungsplanes zu entsprechen, Flächen entsiegeln (z.B. durch Rasengittersteine, statt Pflaster oder Asphalt) und Regelungen zu Dach- und Fassadenbegrünung einhalten müssen. Auch wenn die Gesamt-GRZ nun bei 0,9 statt 0,8 liegen würde, wäre es gegenüber dem derzeitigen Bestand eine nicht unerhebliche Verbesserung.

Die GFZ liegt derzeit bei 1,2. Von den Bestandsgebäuden wird diese nur in einem Grundstück überschritten (1,32). Ansonsten weisen 11 Grundstücke eine GFZ von unter 0,5 und 8 Grundstücke eine GFZ zwischen 0,54 und 1,0 auf. Dies ist allerdings auch darauf zurück zu führen, dass sich um Lagerhallen handelt, die in der Regel nur ein Geschoss aufweisen. Würde man in die gleiche Gebäudehülle ein zusätzliches Geschoss einziehen, würde sich die GFZ bereits verdoppelt haben.

Im Zuge einer Neuplanung könnten die Eigentümer die geplante Bebauung horizontal ausbauen. Vor allem in den Bereichen, wo ggf. eine Mischnutzung ausgewiesen wird, würde dies einen Vorteil für die Grundstückseigentümer bedeuten und sie eventuell zu einer Neubebauung bewegen.

Zu 2.:

Schaffung eines Mischgebietes für weitere Wohnbebauung und als Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohngebieten an der Kreuz- bzw. Bahnhofstraße

Nachdem die verschiedenen Gebietskategorien auf- bzw. absteigenden Immissionswerten unterliegen und die Schutzbedürftigkeit der Wohngebiete hinsichtlich Lärmemissionen weitaus höher liegt, als bei einem Gewerbegebiet, ist es oftmals schwierig und nur mit einigen Auflagen verbunden, diese Gebietskategorien in einem räumlichen Kontext zu bringen. Dabei ist es wichtig zu wissen, dass unterschieden werden muss zwischen Lärm durch Straßenverkehr und Lärm durch Gewerbebetriebe. Straßenverkehrslärm kann unter bestimmten Voraussetzungen einer gemeindlichen Abwägung zugänglich sein. Gewerbelärm hingegen nicht.

Um also einen „Puffer“ zwischen Gewerbe- und Wohngebiete zu schaffen, bietet sich in der Regel das Mischgebiet an. Dieses vereint sowohl gewerbliche Nutzung als auch Wohnen in einem ausgewogenen Verhältnis.

Angrenzend an die Gewerbebebauung im südwestlichen und westlichen Bereich befindet sich entlang der Kreuz- und der Bahnhofstraße Wohnbebauung.



Rot = Wohngebiete

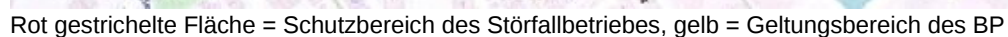


Rot = Wohngebiete, Grün = evtl. Mischgebiete, Pfeile = Abstand zum Störfallbetrieb

Im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 52 befindet sich das Tanklager der OMV. Nach § 5 BImSchG sind genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können.

Das Tanklager stellt außerdem einen „Störfallbetrieb“ dar, in dem gefährliche Stoffe in sicherheitsrelevanter Menge gehandhabt werden. Als Betriebsbereich ist dabei der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich zu verstehen, in dem gefährliche Stoffe in einer oder mehreren Anlagen einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen und Tätigkeiten

Bereits im Jahr 2017 wurde von Seiten des TÜV Süddeutschlands ein Gutachten hierzu erstellt. Dieses ergab, dass nach den gesetzlichen Vorgaben für die betrachteten Stoffe die in dem Plan dargestellten Abstände in Hinblick auf die Bauleitplanung zu beachten sind.



Es wäre daher denkbar, durch Ausweisung eines Mischgebietes dieses sowohl als Schallschutzmaßnahme, das gegenüber einem Wohngebiet höhere Immissionswerte aufweist, als auch um weitere Möglichkeiten für Wohnraum festzusetzen.

Zu 3.:

Die Sinnhaftigkeit einer Verbindung zwischen der Velasko- und Emeranstraße zur Verkehrsentslastung der Bahnhofstraße bleibt außer Frage. Fraglich ist allerdings, ob der Weg über die Vorkaufsrechtssatzung sinnvoll ist, zumal in den Jahren seit Inkrafttreten der Satzung noch nichts passiert ist.

In der geltenden Rechtsprechung heißt es zwar, dass die objektive Eignung einer solchen Satzung um einen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung zu leisten auch dann nicht fehlt, wenn eine längere Zeitspanne bis zum Erwerb der von ihr umfassten Flächen erforderlich ist, jedoch sollte eine Satzung auch umsetzbar sein.

Um die Straße in der beabsichtigten Situierung umsetzen zu können, bedarf es der Verkaufsabsicht aller drei Eigentümer. Ansonsten kann die Straße nicht entstehen. Im Übrigen wird auf die Ausführung zur Frage der Vorkaufsrechtssatzung in einem separaten Tagesordnungspunkt verwiesen.

Es ist jedoch möglich, die Straße mittels einer planerischen Festsetzung als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Diese könnte auch als Eigentümerweg ausgewiesen werden, die öffentlich gewidmet werden müsste.

Eine entsprechende Einwilligung zur Widmung, Herstellung und evtl. Übereignung der Flächen würde mittels eines städtebaulichen Vertrages festgesetzt werden. Dies hätte weiterhin zur Folge, dass die Fläche dann als Wegefläche und nicht als Baugrund zu bewerten wäre und der Verkaufspreis entsprechend angepasst wäre.

Zu 4.:

Aufnahme von Begrünungsfestsetzungen (Dachbegrünung und Fassadenbegrünung bei Flächen über 50 m² und ohne Fenster), sowie Schaffung von Grünstreifen zwischen den Grundstücken

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 52 enthält keine Festsetzung bezüglich der Pflanzung, des Erhalts oder der Gestaltung der Flächen. Ebenso fehlt es an der Festsetzung Grünbestandteile.

Dies ist weder sonderlich gut für die Klimabilanz in der Gemeinde Feldkirchen, noch schafft das optisch ansprechende Ortsbereiche. Dachflächen und auch Fassaden stellen meist ungenutzte Flächen dar. Dabei bieten sie Platz für Solaranlagen (PV), können durch eine entsprechende Bepflanzung zur Klimaanpassung beitragen und gleichzeitig die Umweltbilanz der Gebäude verbessern. Begrünte Dächer und auch bepflanzte Fassaden sind also ein effektiver Ansatz, um Städte widerstandsfähiger gegen die Folgen des Klimawandels zu machen.

Bei Dachbegrünung können sich, je nach Art der Begrünung – extensiv oder intensiv –vielfältige Vorteile bieten.

Extensive Begrünung:

Diese Variante ist pflegeleichter und eignet sich hervorragend für die Kombination mit PV-Anlagen. Es wird nur eine dünne Substratschicht benötigt, die aus anspruchslosen Pflanzen wie Sedum, Moos oder Gräsern besteht. Statisch und auch bezüglich des einfachen Aufbaus und der geringen Pflegeintensität stellt dies einen nicht unerheblichen Vorteil dar.

Intensive Begrünung:

Eine intensive Begrünung stellt eher einen Dachgarten, mit Sträuchern, Blumen und manchmal sogar Bäumen dar. Sie ist schwerer und pflegeintensiver, bietet aber einen größeren Beitrag zur Biodiversität und bietet den Bewohnern oder Mitarbeitern ein hohes Maß an Lebensqualität. Zudem senken begrünte Dächer die Umgebungstemperatur und wirken dadurch wie natürliche Klimaanlagen. Zwangsläufig ist diese Begrünung für PV-Anlagen weniger geeignet, da die Pflanzen größere Flächen verschatten können. Nachdem sich in den letzten Jahren die Zahl der Starkregenereignisse erhöht hat, wirken sich begrünte Dächer und Fassaden auch hier positiv aus. Sie nehmen Regenwasser auf und entlasten damit die Kanalisation.

Nachdem die Begrünung die Gebäude vor UV-Strahlung, Temperaturwechseln und Witterungseinflüssen schützt, hat dies auch den wirtschaftlichen Vorteil, dass sich dadurch die Lebensdauer der Gebäude verlängert.

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt eine gute Möglichkeit dar, diese inzwischen schon fast gängigen Festsetzungen wie Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und einer Einrahmung der Grundstücke mit einem bepflanzten Grünstreifen festzusetzen.

Zu 5.:

Festsetzungen zur möglichen Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern und ggf. an Fassaden

Weiterhin sollte dann ebenfalls die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern der

Hauptgebäude aber auch der Nebenanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Dabei stellt die Festsetzung zur Begrünung der Dächer keinen Widerspruch dar, da die Effektivität der Solaranlagen sogar bei einem begrünten Dach gesteigert werden kann.

So ist die Temperaturregulierung durch die Begrünung einer der größten Vorteile für Solarmodule. Hohe Temperaturen können die Leistung von PV-Modulen beeinträchtigen. Gründächer senken die Umgebungstemperatur im Sommer, was zu einer Erhöhung der Stromerzeugung führen kann.

Der Schutz vor extremen Wetterbedingungen und eine Reduzierung der UV-Strahlung kommen nicht nur dem Dach, sondern auch den PV-Anlagen zugute. Solarmodule profitieren von der grüneren Umgebung, was zu einer Erhöhung der Lebensdauer führt.

Des Weiteren werden durch Gründächer Feinstaub gebunden und Schmutzablagerungen auf den Modulen reduziert, was die Reinigungskosten minimiert und die Energieerzeugung optimiert.

Und nicht zuletzt kann die visuelle Aufwertung eines begrünten Daches mit PV-Anlagen dazu beitragen, die Akzeptanz solcher Projekte zu steigern – ein wichtiger Aspekt bei urbanen Bauvorhaben.

Aber auch hier wäre es, wie bereits angesprochen, zum derzeitigen Zeitpunkt nur eine freiwillige Maßnahme der Gewerbetreibenden am Bestand. Nur bei einer neuen Bebauung und der Aufnahme dieser Festsetzungen in den Änderungs-Bebauungsplan würden diese positiven Aspekte zum Tragen kommen.

Zu 6.:

Festsetzung, dass bestimmte Nutzungen (z. B. Boardinghäuser, Asylunterkünfte und ggf. auch Vergnügungsstätten) als Ausnahme zulässig sind

Es gibt immer Planungen, die bereits schon bei der Erwähnung eines solchen Vorhabens mit Konflikten, Problemen und Kontroversen behaftet sind.

Die Brisanz dieser Bauvorhaben begründet sich durch die nicht ganz unerhebliche Negativbehaftung vor allem was Asylunterkünfte und Vergnügungsstätten anbelangt. Bei Vergnügungsstätten wie Wettbüros, Diskotheken oder Swingerclubs spricht man von einem sog. „Trading down“ Effekt.

Es wird also befürchtet, dass es aufgrund des manchmal zweifelhaften Besucherkreises zu einem Imageverfall des Standortes kommt.

Allerdings ist eine reine Negativ- bzw. Verhinderungsplanung rechtlich verboten, d.h. es ist nicht möglich das gesamte Gemeindegebiet von einer solchen Nutzung auszuschließen.

Unzulässig ist eine Negativplanung dann, wenn sie sich allein in der Verhinderung bestimmter Vorhaben erschöpft. Sie leistet keinen Beitrag zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung. Dies führt dazu, dass es nicht möglich ist solche Nutzungen überall auszuschließen. Vergnügungsstätten z.B. sind nach § 8 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO in Gewerbe- und Mischgebieten ausnahmsweise zulässig.

Nachdem diese Nutzungen nicht pauschal abgelehnt werden dürfen, stellt sich die Frage, ob sie nicht in diesem Bereich zugelassen werden sollten, da dadurch sozusagen das Kontingent in Feldkirchen erfüllt ist und in anderen Gebieten die Nutzung untersagt werden kann.

Dabei würde sich der östliche Bereich anbieten, da die Nutzung weit genug von der bestehenden Wohnbebauung entfernt wäre.

Für ein Boardinghaus würden sich die Bereiche im MI als auch dahinter eignen. Zumal in Hinsicht auf den Störfallbetrieb ein größerer Beherbergungsbetrieb innerhalb der o.g. Fläche ggf. nicht zulässig ist. Für solche Störfallbetriebe werden die gesetzlichen Regelungen des Brandschutzes analog herangezogen, so dass eine gewerbliche Nutzung von mehr als 100 Personen (Gäste eines Boardinghauses oder Hotel, Kunden in einem Supermarkt usw.) nicht zulässig ist.



Rot=bestehendes Wohngebiet, grün=evtl. Ml Ausweisung, orange=ggf. Bereich für Boardinghäuser, blau=Vergnügungsstätten und Asyl zulässig

Auch hier gilt: im Bestand bleibt alles so, wie es ist, nur im Falle eines Neubaus würden die neuen Festsetzungen greifen.

Es kann also nicht davon ausgegangen werden, dass sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, der Geltungsbereich grüner wird oder sofort Boardinghäuser oder Asylantenheime errichtet werden.

Die gesamten Maßnahmen sollen dazu beitragen, langfristig aus dem bestehenden, fast vollständig versiegelten Gewerbegebiet ein attraktiveres, grüneres Gebiet mit Entwicklungspotenzial zu werden.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt das Bebauungsplanverfahren der 2. Änderung des BP Nr. 52 neu aufzunehmen.

Dabei sollen folgende Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

1. Anreize für die Änderung der Bebauung durch eine höhere GFZ; die GRZ bleibt bei 0,6, jedoch dürfte die Gesamtversiegelung bei 0,9 liegen

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

2. Schaffung eines Mischgebietes für weitere Wohnbebauung und als Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und den angrenzenden Wohngebieten an der Kreuz- bzw. Bahnhofstraße

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

3. Festsetzung einer Erschließungsstraße von der Emeranstraße zur Velaskostraße als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

4. Aufnahme von Begrünungsfestsetzungen (Dachbegrünung und Fassadenbegrünung bei Flächen über 50 m² und ohne Fenster), sowie Schaffung von Grünstreifen zwischen den Grundstücken

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

5. Festsetzungen zur möglichen Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern und ggf. an Fassaden

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

6. Festsetzung, dass bestimmte Nutzungen (z. B. Boardinghäuser, Asylunterkünfte und ggf. auch Vergnügungsstätten) als Ausnahme zulässig sind.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen

Die Verwaltung wird beauftragt die Planungsziele in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen und dem Gemeinderat zur Freigabe vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: _____ dafür : _____ dagegen