

Leitplanken gesetzt zur Nachverdichtung

Gemeinderat geht nächsten Schritt zum Bebauungsplan „Gottfriedingerschwaige“

Gottfrieding. (ez) Die städtebauliche Zukunft der Gottfriedingerschwaige nimmt konkrete Formen an. In seiner Sitzung hat der Gemeinderat unter dem Vorsitz von Bürgermeister Markus Meier einen wegweisenden Vorentwurf des einfachen Bebauungsplanes inklusive der dazugehörigen Deckblattänderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gebilligt. Damit ist der formelle Startschuss für das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Fachstellen gefallen.

Bereits zu Beginn der Sitzung kam es zu Reibungen bezüglich der Tagesordnung. Gemeinderat Georg Widbiller kritisierte, dass den Räten die relevanten Sitzungsunterlagen zu kurzfristig zur Verfügung gestellt worden seien.

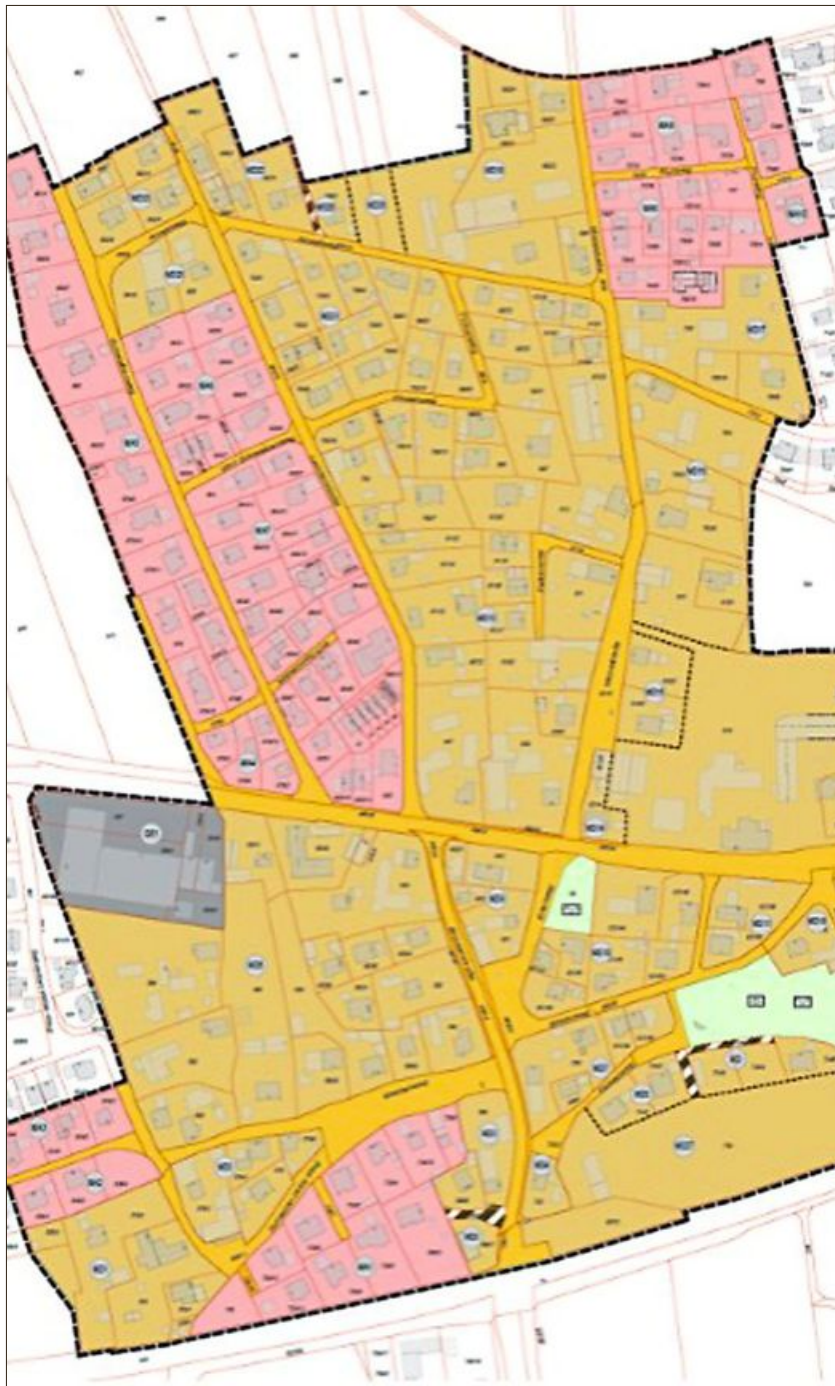
Gewissheit und Fortschritte

Bürgermeister Markus Meier kontierte den Einwand direkt: In den vergangenen Jahren sei dieses Vorgehen durchaus gang und gäbe gewesen. Er habe die Ratsmitglieder zudem vorab per WhatsApp-Nachricht darüber informiert, dass neue Unterlagen zur Vorbereitung im System eingestellt wurden. „Ich bin angetreten, um die Dinge voranzutreiben“, betonte Meier im Hinblick auf den zeitlichen Druck. Die Bürger forderten Gewissheit und sichtbare Fortschritte. Zudem stellte Meier klar, dass der nun gefasste Beschluss nicht „in Stein gemeißelt“ sei. Es handle sich lediglich um den ersten formellen Schritt des Verfahrens, bei dem nun die Fachstellen sowie die Öffentlichkeit frühzeitig beteiligt werden, um Einwände vorzubringen und Abwägungen zu treffen.

Eile war auch geboten, da die Gemeinde im Rahmen eines laufenden Verfahrens vor einer höheren Instanz ein valides Konzept vorlegen muss. Rechtsanwalt Alois Karl, der als juristischer Berater anwesend war, erinnerte an die Dringlichkeit der Planung. Da in den vergangenen Jahren bereits viel Zeit ungenutzt verstrichen sei, empfahl der Bürgermeister dringend, die Tagesordnungspunkte so zu belassen und das Verfahren endlich anzustoßen. Das Gremium folgte diesem Kurs. Am Ende wurde mit einer Gegenstimme der Vorentwurf gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beauftragt.

Schutz vor Überlastung der Siedlungsstruktur

Zuvor hatte Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch vom gleichnamigen Architekturbüro das aktuelle Plankonzept ausführlich vorgestellt. Er verdeutlichte noch einmal, warum die Gemeinde eine Veränderungssperre erlassen hatte: Anlass waren bekannt gewordene Bauvorhaben,



Der grau hinterlegte gewerbliche Bereich wurde aus der Veränderungssperre genommen.

Grafik: Gemeinde Gottfrieding

die die Umgebung massiv überfordert hätten. Geplant waren Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen, einer enormen Anzahl an Wohnungen, knappen Abständen zu den Nachbarn und einer extremen Grundstücksverdichtung durch Stellplätze.

Ein solcher „Flächenbrand“ durch den gesetzlichen Bauturbo hätte das vorhandene, nicht erweiterungsfähige Verkehrsnetz überlastet und eine städtebauliche Maßstabbildung ausgelöst, die den Charakter der Gottfriedingerschwaige komplett zerstört hätte. Als wirksames Werkzeug soll hierbei nun ein einfacher Bebauungsplan dienen. Dieser verzichtet bewusst auf kleinteilige Vorgaben wie Dachfarben, regelt dafür aber die entscheidenden Kernpunkte für das Maß der baulichen Nutzung. Um eine Überlastung des örtlichen Kanalsystems und eine totale Versiegelung zu verhindern, wird die Obergrenze der Gesamtversiegelung

grundsätzlich auf einen Wert von 0,6 (entspricht 60 Prozent des Grundstücks) gedeckelt. Einzelne Bestände, die diesen Wert bereits überschreiten, genießen Bestandschutz.

Damit gewährleiste man dennoch für alle faire Erweiterungsmöglichkeiten.

Minimierung der optischen Beeinträchtigung

Im Großteil des Wohngebiets bleibt es bei der Begrenzung auf zwei Vollgeschosse. Ein drittes Geschoss ist künftig nur noch als eingerücktes Staffelgeschoss (mit einem maximalen Dachüberstand von 0,5 Metern auf dem oberen Dachgeschoss) zulässig. Damit wird die optische Beeinträchtigung für die Nachbarn minimiert. Für das Gewerbegebiet gelten abweichende Höhenregelungen.

Um Riegelbauten zu verhindern, wird die maximale Gesamtlänge

von Wohngebäuden auf 24 Meter begrenzt, die Schmalseite darf höchstens 14 Meter betragen. Längere Bestandsgebäude sind über Ausnahmeregelungen geschützt. Flachdächer müssen künftig begrünt werden.

Um den massiven Strukturwandel einzubremsen, wird die Dichte an die Grundstücksfläche gekoppelt: Je 250 Quadratmeter Grundstücksfläche ist künftig maximal eine Wohneinheit zulässig. Auf einem 2.000 Quadratmeter großen Grundstück könnten somit maximal acht Wohnungen entstehen – unabhängig davon, auf wie viele Gebäude sich diese verteilen.

Gewerbegebiet aus dem Geltungsbereich entlassen

Eine wesentliche und strategische Änderung stellte Planer Bartsch bei den Abgrenzungen vor. Er empfahl dem Gemeinderat, den als reines Gewerbegebiet einzustufenden Teilbereich komplett aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Dieser Bereich unterscheide sich in seiner Struktur grundlegend von den angrenzenden allgemeinen Wohn- und Dorfgebieten. Im Gewerbegebiet sei eine derart restriktive Steuerung der Wohndichte und des Nutzungsmaßes schlicht nicht erforderlich oder vordringlich.

Eine wichtige Änderung betrifft die Gewerbeflächen in der Gottfriedingerschwaige. Planer Bartsch empfahl, bestimmte Flurstücke (die Nummern 587 sowie 584/1 bis 584/4), auf denen Firmen angesiedelt sind, komplett aus dem neuen Bebauungsplan herauszunehmen. Im Gewerbegebiet machen die strengen Regeln für Wohnungen und Hauslängen schlicht keinen Sinn, weil dort ohnehin keine normalen Wohnhäuser stehen.

Daher wurde für diese fünf Grundstücke auch eine alte Bausperr aufgehoben, die dort bisher galt. Für die reinen Wohn- und Dorfbereiche bleibt diese Sperre aber voll aktiv, damit bis zum endgültigen Beschluss des Bebauungsplans niemand schnell noch ein Riesen-Projekt durchdrückt.

Die fundierten städtebaulichen Ausführungen stießen im Gremium auf breite Zustimmung. Auch Rechtsanwalt Karl zeigte sich voll auf überzeugt: Er lobte die Arbeit des Planers ausdrücklich und betonte, dass der Vortrag wichtige rechtliche Aspekte zur geordneten Gemeindeentwicklung auch bei ihm hervorragend aufgefrischt habe. Die Teilaufhebung der Veränderungssperre wurde vom Gemeinderat schließlich einstimmig so beschlossen.

Die Bürger können die genauen Pläne im nächsten Schritt im Rathaus einsehen und ihre eigenen Einwände oder Vorschläge einbringen. Das Zeitfenster hierfür wird noch bekannt gegeben.