

GRÜNE/Unabhängige

Ulrike Faulhaber-Hobelsberger
Christoph Berk Müller

Kramerstraße 7
Waldhauser Straße 11

Tel. 755 45 97
Tel. 755 78 04

1. Bürgermeisterin Ilse Weiß
Mitglieder des Gemeinderates
Planegger Straße 2

17. Juni 2004

82061 Neuried

Sehr geehrte Frau Weiß,
sehr geehrte Gemeinderatskolleginnen und -kollegen,

Anlässlich der Bauvoranfrage für das Doll-Grundstück in der Ortsmitte, behandelt im Bau- und Umweltausschuss am 11. Mai 2004, stellen wir folgende zwei Anträge

Antrag 1

Der Bau- und Umweltausschuss erweitert seinen am 11. Mai 2004 gefassten Beschlusses
„Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes für die beiden Grundstücke zu veranlassen und weitere Einzelheiten mit dem Antragsteller zu besprechen.“

in

„Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes über die beiden Grundstücke hinaus für die gesamten Teilgebiete III und IV lt. Ortsübersichtskarte zum Bebauungsplan Nr. 9 Ortsmitte zu veranlassen. Weitere Einzelheiten sind mit dem Antragsteller zu besprechen.“

Begründung

Der Bebauungsplan Ortsmitte und dessen Festsetzungen sind das Ergebnis jahrelangen und mühevollen Ringens. Das Ziel des bestehenden Bebauungsplans ist es, einerseits die Weiterentwicklung des Ortskerns zu ermöglichen, andererseits das charakteristische Ortsbild des Ortskerns, speziell um die Kirche zu erhalten.

Noch ist das Erscheinungsbild westlich der Gautinger Straße unbeeinträchtigt. Bei der Änderung des Bebauungsplans, wenn auch nur eines Teilbereichs, stellt sich die Frage über die Gestaltung des gesamten, westlich der Gautinger Straße gelegenen Ortskerns, dem gestalterisch sensibelsten Ortsbereich Neurieds, aufs neue.

Denn dieser intensivst behandelte Bebauungsplan droht in wesentlichen Teilen geändert und damit in seinen Grundsätzen aus den Angeln gehoben zu werden. Die dem am 11.5. gefassten Beschluss zugrunde liegende Bauvoranfrage hält sich in kaum einem Punkt an die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Die weitreichende Befreiung von den Festsetzungen bzw. die Genehmigung der Abweichungen vom Bebauungsplan über dessen Änderung bedeutet eine **Weichenstellung für die gestalterische Weiterentwicklung des Ortskerns**. Mit der Änderung des Bebauungsplans für eine eng umgrenzte Teilfläche

in so wesentlichen und zahlreichen Punkten würde eine Insel-„Lösung“ geschaffen, die auf Dauer als solche nicht aufrecht zu halten wäre. Gestützt auf einen Präzedenzfall wären über kurz oder lang für die in den gleichen Teilgebieten liegenden Grundstücke Bauvoranfragen/Bauanträge mit ähnlich umfangreichen Abweichungen zu erwarten.

Das Aufweichen der Festsetzungen auf einer Teilfläche bedingt letztlich die Überarbeitung des gesamten Bereichs. Für ein einheitliches Gesamtbild ist es sinnvoll, den Umgriff zu erweitern. Der gesamte Ortskern westlich der Gautinger Straße (das Teilgebiet III Mischgebiet entlang der Gautinger Straße und das Teilgebiet IV Allgemeines Wohngebiet entlang des Schmidhanslweges) ist in die Änderungen einzubeziehen. Dies auch deshalb, weil nur so die sich aus den Änderungen in der Summe ergebenden Folgen (Gestaltung, Erschließung etc.) abgeschätzt und abgewogen werden können.

Anlage

Übersichtskarte „Bebauungsplan Ortsmitte“

In die Gesamtplanung einbezogen werden muss auch die Erschließung der Teilgebiete III und IV. Deshalb stellen wir nachfolgenden

Antrag 2

Der Antragsteller wird aufgefordert, für die Zufahrt zur Tiefgarage alternative Planungen für eine Zufahrt über die Gautinger Straße vorzulegen.

Begründung

Die Erschließung hat auf den Teilgebieten zu erfolgen, auf denen das Baurecht ausgewiesen ist.

Bei der Erstellung des Bebauungsplans Ortsmitte hat der Gemeinderat seinerzeit großen Wert auf die Unterscheidung des Mischgebietes entlang der Gautinger Straße (Teilgebiet III) vom allgemeinen Wohngebiet entlang des Schmidhanslweges (Teilgebiet IV) gelegt.

Der deutliche Unterschied ist aus nachfolgender Gegenüberstellung klar erkennbar:

Lage	Teilgebiet	Nutzung	Ø GFZ	GFZ Doll-Grundstück
Bebauung entlang Gautinger Str.	III	Mischgebiet	0,62	0,95
Bebauung entlang Schmidhanslweg	IV	allgemeines Wohngebiet	0,41	0,29

Diese deutliche Unterscheidung wurde getroffen, um trotz Weiterentwicklung des Ortskerns die angrenzenden, von Verkehr ungestörten Wohngebiete als solche zu erhalten.

Nicht akzeptabel ist es, **Reines Wohngebiet** (westlich des Schmidhanslweges) mit nicht aus diesem selbst entstammenden Ziel- und Quellverkehr **dauerhaft zu belasten**, um die Zufahrtssituation für das **Mischgebiet** (in dem Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen ist!) **wegen eines begrenzten Zeitraums** (bis zur Realisierung der M4 neu) **zu entlasten**.

Selbst für das sehr viel größere AREM-Gebäude ist die Zufahrt zu Parkplätzen und Tiefgarage direkt von der noch sehr viel stärker befahrenen Forstenriederstraße aus möglich. Und die Zufahrt zu den Grundstücken funktioniert auch unter heutigen Bedingungen, selbst in häufiger genutzten Einfahrten (z.B. Gasthaus Lorber) oder mit größeren Fahrzeugen (vormals Schernthaler).

Die Konzeption der Erschließung des Mischgebietes ist eine planerische Aufgabe, die nicht auf Kosten der Anwohner des Reinen Wohngebietes gelöst werden kann und darf.

Bei der gewünschten Erschließung des Mischgebietes über den Schmidhanslweg ist mit folgenden, nachhaltigen Beeinträchtigungen bzw. Folgen zu rechnen:

1. Eine Tiefgaragenzufahrt am Schmidhanslweg zieht letztlich unweigerlich Forderungen für weitere Tiefgaragenzufahrten auf den Nachbargrundstücken bis hin zum Gasthof Lorber nach sich. Damit wird erheblicher Parkverkehr dauerhaft in Wohngebiete geleitet, der diesen nicht zuzurechnen ist.
2. Neben dem Parkverkehr ist – je nach Art der gewerblichen Nutzung (auf die die Gemeinde keinerlei Einfluss ausüben kann) – mit u.U. erheblichem, dauerhaft nicht zumutbaren Besucherverkehr oder gar Zulieferverkehr zu rechnen.

3. Abhängig von der Art der gewerblichen Nutzung ist ggf. die Anzahl der geforderten Stellplätze faktisch nicht ausreichend. Bereits heute ist der Schmidhanslweg zusammen mit dem Kraillinger Weg eine wichtige, ortszentrumnahe Parkplatzreserve (werktags wie auch bei kirchlichen Anlässen, anfangend bei Sonntagsgottesdiensten, bei Familienfeiern und hohen kirchlichen Feiertagen). Kumulierend läßt dies einen ständigen Parkverkehr an der Einbiegung Gautinger Straße/Kraillinger Weg sowie am Schmidhanslwegs erwarten.
4. Der zu erwartende Mehrverkehr hätte vermutlich die Umstufung der westlich des Schmidhanslwegs liegenden Grundstücke vom Reinen Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet zur Folge, für das wesentlich erweiterte Nutzungsmöglichkeiten zulässig sind. Der möglicherweise daraus entstehende Wunsch nach erhöhtem Baurecht wäre nicht abwegig.

Die als eher kleine Stellschraube empfundene „Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 in einem Teilbereich“ könnte - unvermutet - eine längere Kettenreaktion auslösen.

Anlage

Auszug aus Tabelle1: Maß der Nutzung nach Grundstücken und Quartieren