STADT EBERSBERG

BEKANNTMACHUNG

Vollzug des BauGB;
Bebauungsplan Nr. 228 – Gebiet westlich der Kolpingstraße und östlich der Ringstraße (ehemaliges IAC-Gelände), FlNr. 634, 732, 732/1 (Teilfläche) und 634/8 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Ebersberg;
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung vom 12.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes ***Bebauungsplan Nr. 228 – Gebiet westlich der Kolpingstraße und östlich der Ringstraße (ehemaliges IAC-Gelände), FlNr. 634, 732, 732/1 (Teilfläche) und 634/8 (Teilfläche)*** beschlossen.
Das Planungsgebiet liegt östlich der Ringstraße und westlich der Kolpingstraße, nördlich des Plangebietes grenzt das ehemalige Kreissparkassengebäude an und umfasst die Flurnummern 634, 732, 732/1 (Teilfläche) und 634/8 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Ebersberg mit einer Gesamtfläche von ca. 9.170 m². Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung vom 05.03.2024 dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.03.2024 zugestimmt und beschlossen, das Beteiligungsverfahren durchzuführen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem nachstehenden Lageplan der Bestandteil des Beschlusses sowie der Bekanntmachung ist.

<u>Planungsziele:</u>

Die Flächen zwischen der Kolpingstraße und der Ringstraße stehen seit der Aufgabe des Betriebsstandorts der Firma IAC leer und sollen einer Nachnutzung zugeführt werden. Der

Eigentümer der Fläche plant hier die Umsetzung eines Gesundheitscampus entlang der Kolpingstraße und eine ergänzende Wohnbebauung an der Ringstraße.

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:
- Nachnutzung von brachliegenden und ungenutzten Flächen im Innenbereich
- Schaffung eines Gesundheitscampus mit zugehörigen Nebennutzungen
- Schaffung von Wohnraum in zentraler Ortslage
- Gewährleistung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen
- Verträgliche Abwicklung des steigenden Verkehrsaufkommens

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:
- Schaffung einer hochwertigen Durchgrünung sowie Pflanzung von neuen Bäumen mit entsprechenden Güteanforderungen für die Pflanzqualität
- Schaffung einer fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit von der Ringstraße zur Kolpingstraße
- Sicherung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Außenanlagen sowie Schaffung von differenziert nutzbaren Freibereichen für die Anwohner*innen
- Begrenzung der Versiegelung auf das unvermeidbare Maß
- Schaffung eines von Nord nach Süd verlaufenden, ökologischen Grünzugs
- Verbesserung des Kleinklimas und des Regenrückhalts durch extensive Dachbegrünung
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes
- Beachtung von Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz
- Erstellung eines Energiekonzepts
- Entwicklung eines leistungsfähigen Regenwassermanagements

Verfahrensart:
Der Bebauungsplan Nr. 228 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit rund 4.000 m^2 festgesetzt wird und es sich um eine Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt.
In den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m2 (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14 bis 19 BNatSchG ist nicht anzuwenden. Die Planung sieht kein vorprüfungspflichtiges Vorhaben i.S. der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG vor. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.
Die Belange des speziellen Artenschutzes werden durch die Stadt im Zuge des Bebauungsplanes abgehandelt, sodass es bei der Durchführung der zukünftigen Bebauung nicht zu Verstößen gegen §§ 44 bzw. 45 BNatSchG kommt.
Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 228 - Gebiet westlich der Kolpingstraße und östlich der Ringstraße (ehemaliges IAC-Gelände) mit textlichen Festsetzungen und Begründung sowie die schalltechnische Untersuchung, die Stellungnahme zu Erschütterungseinwirkungen aus dem Bahnbetrieb, das Gutachten zur Analyse der elektromagnetischen Felder, die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sind in der Zeit

vom 03.04.2024 bis einschließlich 06.05.2024

unter folgender Internetadresse veröffentlicht: https://www.ebersberg.de/rathaus-service/bekanntmachungen/bauleitplanung.html

Zusätzlich zur Internetveröffentlichung werden während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Stadt Ebersberg, Marienplatz 1, 85560 Ebersberg (Foyer – Zugang vom Marienplatz) die genannten Unterlagen öffentlich ausgelegt.
Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht vorgebrachte Äußerungen und Stellungnahmen werden überprüft und fließen dann in die Entscheidung über den Bauleitplan ein. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e) DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis:
Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ist ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung nicht zulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ebersberg, 13.03.2024

Ulrich Proske
Erster Bürgermeister

BAYERN STADT EBERSBERG

Aushang am:25.03.2024
Aushang bis: 06.05.2024

Abgenommen am: