

**Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates
Langquaid**

am 30.06.2021 in Langquaid, im Rathaus.

Von den 21 Mitgliedern des Marktgemeinderates Langquaid sind 21 anwesend.

Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO ist gegeben.

Nr.	Vortrag
103	<p><u>Gegenstand:</u> Soziale Stadt: Anpassung der Bauleitplanung „Marktzentrum“:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Änderung des Bebauungsplans Marktkern 1 mit Deckblatt Nr. 5 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGBb) Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB <ul style="list-style-type: none">➤ Im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ gehen wir mit einer im Integrierten Handlungskonzept klar definierten Strategie zielstrebig und konsequent einen sehr erfolgreichen und auch bayernweit beachteten Weg, um unser Zentrum als Einkaufs- Dienstleistungs- und Wohnzentrum ansprechend zu beleben und zu gestalten.➤ Dabei geht es uns nicht darum eine historische Kulisse zu schaffen oder zu erhalten. Uns geht es einzig und allein darum, historische Substanz mit Leben zu füllen und in die Zukunft zu integrieren. Darauf ist unser ganzes Handeln ausgerichtet.➤ Und der Erfolg gibt uns Recht! Wir können uns heute über einen viel bewunderten Marktplatz freuen, der das pulsierende Zentrum mit wunderschön sanierten Gebäuden, einer großen Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten, umfangreicher medizinischer Versorgung, Gastronomie und Wohnen ist. Also genau so, wie man sich einen Marktplatz vorstellt und mit allem was man von einem funktionierenden Marktplatz erwartet.➤ Gemeinsam mit vielen Akteuren ist es nämlich gelungen, nicht nur eine Dynamik für unser Marktzentrum auszulösen und immer wieder Investoren und Eigentümer zu begeistern, sondern auch, Langquaid als starke Marke erfolgreich zu positionieren.➤ So wurde in den vergangenen Jahren eine außerordentlich hohe Zahl an baulichen und anderen Maßnahmen durchgeführt, die unseren Markt enorm vorangebracht haben. Daneben wurden auch viele große private Investitionen angestoßen.➤ Dabei setzen wir mit der Revitalisierung vorhandener Bausubstanz und der Nachverdichtung ganz gezielt auf die vorrangige Innenentwicklung in den unterschiedlichsten Nutzungsbereichen.➤ Zahlreiche Gebäude wurden so zum Teil denkmalgerecht saniert und neuen

Nutzungen zugeführt, so dass damit eine perfekte Verbindung zwischen historischer Bausubstanz und moderner Nutzung entstanden ist.

- Diese so positive Entwicklung, um die uns viele andere Kommunen beneiden, soll nun auch im bewährten Bebauungsplan „Marktkern 1“ entsprechend fortgeschrieben werden, indem wir dort auch die Nutzungen innerhalb des Marktzentrums so definieren, dass sie unseren städtebaulichen Zielen entsprechen.
- Deshalb haben wir am 27. Oktober 2020 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Marktkern 1“ mit Deckblatt 5 gefasst und gleichzeitig auch eine Veränderungssperre erlassen.
- Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Marktkern 1“ ist das Marktzentrum als „Besonderes Wohngebiet“ festgesetzt.
- Diese Festsetzung ist jedoch nicht geeignet, neben der baulichen auch die städtebauliche Zielsetzung des Marktes sicherzustellen.
- Daher wird das Marktzentrum künftig als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt, mit dem die vorhandene Vielfalt von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, öffentlichen Einrichtungen oder auch Wohnen beschrieben wird.
- Ein „Urbanes Gebiet“ entspricht dem Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung. Mit der Änderung des Bebauungsplans „Marktkern 1“ wird so die Umsetzung unseres integrierten Handlungskonzeptes auch rechtlich gesichert.
- Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Urbanen Gebiets greift die bereits bestehende Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs auf.
- Entsprechend den Festsetzungsmöglichkeiten wird für die Erdgeschosse der Gebäude auf der dem Marktplatz zugewandten Seite eine Wohnnutzung ausgeschlossen und stattdessen eine Nutzung definiert, die ein lebendiges Zentrum ausmacht: Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Medizin.
- Dies wird auf einer Gebäudetiefe von ca. 25 Metern festgesetzt.
- Für Gebäude, bei denen die derzeitige Nutzung im Erdgeschoss derzeit bereits durch z.B. Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Medizin erfolgt, wird der 25-Meter-Bereich entsprechend aufgeweitet, um hier den Bestand zu erhalten und auch entsprechend großflächige Nutzungen dauerhaft zu sichern.
- Teilweise sind innerhalb des 25 m Streifens jedoch auch derzeit Wohnnutzungen vorhanden. Diese genießen weiterhin Bestandsschutz.
- Bauliche Maßnahmen für eine Wohnnutzung in den Obergeschossen sind auch zukünftig zulässig.
- Darüber hinaus werden künftig im Marktkern auch Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen, da die vorhandene, erhaltenswerte Marktstruktur, die gewachsene Nutzung sowie die sensible Bautypik diese Art von Nutzung im Marktkern nicht zulassen.
- Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans „Marktkern 1“ bleiben unverändert.

- Mit dieser Anpassung des Bebauungsplanes Marktkern schreiben wir auch im baulichen Bereich unsere Philosophie fort und machen deutlich, dass innerstädtisches Leben Attraktivität, Vitalität und Vielfalt bedeutet, im Gegensatz zu manchen Projekten auf der „grünen Wiese“.
- Das Büro Neidl + Neidl hat die entsprechende Änderung des Bebauungsplans mit der die hohe Qualität unseres Marktzentrums nachhaltig erhalten und gleichzeitig das Leitbild der Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort sowie einer guten sozialen Mischung umgesetzt wird, erstellt.

MGR Schmargendorf erkundigt sich ob auch E-Tankstellen untern den Ausschluss fallen.

Bürgermeister Blascheck entgegnet, dass mit Tankstellen die klassischen Tankstellen nach Baurecht gemeint sind. E-Tankstellen werden sogar befürwortet. Auch das Hotel wird aller Voraussicht nach eine E-Tankstelle errichten.

MGR Karl merkt an, ob das Pfarrhof-Areal nicht mehr in den Bereich fällt. Dieser Bereich fällt nach wie vor unter den Bebauungsplan Marktkern, die Änderung soll sich aber nur auf den denkmalgeschützten Bereich beziehen.

MGR Hübner hat Bedenken bei den gewählten 25 m tiefe. Es gibt ja bereits Gebäude die diese Tiefe gar nicht aufweisen. Das Planungsbüro hat aufgrund der Struktur der Gebäude diese 25 m gewählt. Ausnahmen können aber jederzeit durch Antragstellung erteilt werden.

Beschluss:

Der Marktrat Langquaid beschließt die Änderung des Bebauungsplans Marktkern 1 mit Deckblatt Nr. 5 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und billigt den Planentwurf und die Begründung für die Änderung in der vorliegenden Fassung. Der Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung sind nach Maßgabe von § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

21 : 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird beglaubigt.

Langquaid, den 8. Juli 2021

Verwaltungsgemeinschaft Langquaid

(Handwritten signature in blue ink)



