



Herrn Bürgermeister  
Peter Kloo und die Bauverwaltung

Rathausplatz 1

83059 Kolbermoor

**Katharina Meidinger**  
BN Ortsgruppe Kolbermoor  
Ottostraße 5  
D-83059 Kolbermoor  
Tel. 08031 91776

29.10.2015

## **Bebauungsplan Nr. 70 "Nördlich des Werkkanals" (Conradty-Gelände) - Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen und geben im Auftrag des Landesverbandes nach § 63 BNatSchG folgende Stellungnahme ab:

### **Vorbemerkung:**

Der Bund Naturschutz hält seine bereits am 09.05.2014 vorgebrachten Einwände zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in vollem Umfang aufrecht.

### **Zum jetzt vorliegendem Bebauungsplanentwurf:**

Dieser Entwurf entspricht in keiner Weise mehr dem Entwurf der im städtebaulichen Wettbewerb als erster Preisträger ausgewählt worden war. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Stadt einen städtebaulichen Wettbewerb auslobt und danach eine Planung ins Verfahren schickt, in der wesentliche Grundzüge der preisgekrönten Wettbewerbsidee nicht mehr zu erkennen sind.

### **Abgrenzung der bebaubaren Flächen:**

#### Gewerbeflächen:

Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet an der Conratystraße" an. 1992 wurde dieses GE sogar erweitert und dafür 9000 m<sup>2</sup> Wald gerodet. Der Bund Naturschutz hält es für falsch, wenn jetzt ein bestehendes Gewerbegebiet voll in Wohnbebaufläche umgewandelt wird. Um für zukünftige Gewerbeansiedlung in Kolbermoor Flächen zu sichern, sollten zumindest die östlich angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet oder Mischgebiet festgesetzt werden. Dies würde ein Wohnen und Arbeiten ohne lange Wege, wie sich dies auch in anderen Städten bereits bewährt hat, fördern.

#### Quellgraben und Grünzug entlang Werkkanal:

Ein wesentlicher Punkt des städtebaulichen Wettbewerbs war die Öffnung des Quellgrabens und die Festsetzung des Grünzuges nördlich des Werkkanals als Retentionsfläche und Ortsrandeingrünungsfläche, mindestens in der Abmessung, wie im gültigen Flächennutzungsplan ersichtlich. Dazu muss der Ursprung des unterirdisch geführten Quellbachs erkundet und sein Verlauf bei der Planung berücksichtigt werden. Beidseitig des Quellgrabens ist ein ökologischer Gewässerschutzstreifen sicherzustellen. Falls Teile dieser

Fläche überbaut werden sollten, wie im vorliegendem Bebauungsplanentwurf dargestellt, müßte der Flächennutzungsplan geändert und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nachgewiesen werden.

#### Grünordnung:

Zwischen der Wohnbebauung sind in Nord-Süd-Richtung verlaufende, öffentliche Grünzüge mit Retentions- und Versickerungsflächen "Rigolenstreifen" gekennzeichnet. Da öffentliches Grün in dieser Form aufwändig zu pflegen ist, muss sichergestellt werden, dass anfallende Pflegekosten vom Bauwerber übernommen werden. Der Grünstreifen entlang des Werkkanals sollte mit einer ökologisch sinnvollen Bepflanzung so gestaltet werden, dass keine oder nur sporadische Pflegemaßnahmen notwendig werden.

Als Abgrenzung im Westen sollte eine mindestens 10m breite Ortrandeingrünung eingeplant werden.

Für die Umsetzung der Grünordnung muss eine Sicherheitsleistung festgelegt werden.

#### Höhenentwicklung:

Im gesamten Übergangsbereich zum Werkkanal sollte die Gebäudehöhe reduziert werden auf maximal 3 Geschosse.

#### **Fuß- und Radwegeverbindungen:**

Von den geplanten Wohnstraßen hin zum Werkkanal sind Wege mit "GFL" gekennzeichnet. Diese Verbindungen müßten als öffentliche Geh- und Radwege eingetragen werden.

Im preisgekrönten Bebauungsplanentwurf war auch eine Ost- West-Wegeverbindung etwa in der Mitte des Geländes vorgesehen, die im jetzigen Entwurf fehlt. Bei den Abmessungen die das Conradtygelände hat, wäre eine solche Verbindung sinnvoll, um beispielsweise die "Fläche für den Gemeinbedarf" auf kurzem Wege erreichen zu können.

#### **Haltepunkt Mangfalltalbahn:**

Ein zukünftiger Haltepunkt der Mangfalltalbahn „Lohholz“ ist anzustreben. Die dafür notwendige Fläche muss sich die Stadt Kolbermoor bereits jetzt sichern und im Flächennutzungsplan entsprechend darstellen.

#### **Baumbestand entlang der Conradtystraße:**

Der Bund Naturschutz fordert den Grünstreifen längs der Conradtystraße so zu gestalten, dass der vorhandene Baumbestand erhalten bleiben kann. Diese Bäume sind ökologisch sehr wertvoll und die neuzupflanzenden Bäume zwischen den Parkplätzen stellen keinen Ersatz dar. Auch der Baumbestand entlang der Bahnlinie ist besonders wertvoll und dient als "Biotopverbindung". Deshalb fordert der Bund Naturschutz, dass der Grünbereich entlang des Bahndammes unangetastet bleibt und der Straßenverlauf so wie jetzt bestehend, in die Planung übernommen wird.

#### **Ver- und Entsorgung:**

Die Art einer ökologisch sinnvollen Energie- und Wärmeversorgung sollte genau festgelegt werden.

Eine Wertstoffsammelstelle ist einzutragen.

Mit freundlichen Grüßen

Katharina Meidinger