STADT GERMERING

Bauleitplanung
Datum 27.03.2014

Beschluss-Vorlage 2014/0118 zur Sitzung am 03.04.2014
des STADTRATES

TOP 5 öffentlich

Betreff:	Bebauungsplan "eingeschränktes Gewerbegebiet nördlich der Augsburger Straße, südlich der B 2" (Handwerkerhof); 4. Änderung des Flächennutzungsplans - Beratung - Satzungsbeschluss; Feststellungsbeschluss

Finanzielle Auswirkungen?	Ja	Nein x

Kosten laut Beschlussvorschlag:	Kosten der Gesamtmaßnahme	Folgekosten
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

Veranschlagt im Ergebnis-HH	im Investitions-HH	mit	Produktkonto
2014	2014	Euro	Haushaltsansatz Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin		
wurde gehört	hat zugestimmt	hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Bebauungsplan

Der Bebauungsplanvorentwurf „eingeschränktes Gewerbegebiet nördlich der Augsburger Straße, südlich der B 2“ (Handwerkerhof) wurde vom Stadtrat am 15.05.2012 befürwortet (Anlage 1).
In der Zeit vom 17.08.2012 bis 17.09.2012 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt, die Träger öffentlicher Belange wurden parallel um eine Stellungnahme gebeten.
Der Stadtrat befasste sich, nach Vorberatung im Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss am 20.11.2012, am 18.12.2012 mit den eingegangenen Stellungnahmen. In gleicher Sitzung fasste er den Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

Auf Bitten der Grundeigentümer wurde der innere private Erschließungsast in eine „Ringerschließung“ geändert (Anlage 2). Weiter wurde, um den zukünftigen Handwerks-/Gewerbebetrieben einen größeren Planungsspielraum geben zu können, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 (Höchstgrenze) erhöht.
Der Stadtrat stimmte in seiner Sitzung am 19.03.2013 diesen Planänderungen zu.

Der Bebauungsplan-Entwurf lag in der Zeit vom 24.05.2013 bis 27.06.2013 öffentlich aus; die Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 25.07.2013 mit den eingegangenen Stellungnahmen und empfahl dem Stadtrat, den Satzungsbeschluss zu fassen.

Nachdem der Eigentümergemeinschaft, mit Ausnahme des Eigentümers Fl.Nr. 1760 (Pferdestall), zahlreiche Anfragen auf Grundstücke in einer Größenordnung von 300 bis 500 m² vorlagen, wurde gebeten, den Bereich zwischen der Ringstraße und dem Auffahrast zur B 2 durch eine Stichstraße zu erschließen. Weiter wurde aufgrund einer Anfrage, ob eine größere Sportanlage in diesem Gebiet errichtet werden könne, seitens der Verwaltung vorgeschlagen, „Anlagen für sportliche Zwecke“ für nicht zulässig zu erklären.
Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss stimmte am 23.01.2014 diesen Änderungen zu und empfahl dem Stadtrat erneut, den Satzungsbeschluss zu fassen.

Weiterer Änderungsvorschlag:
Grundsätzlich ist entlang der Augsburger Straße ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Nachdem die Vermarktung durch die Eigentümer selbst erfolgt, ist nicht bekannt, wie der innere Bereich der Ringstraße aufgeteilt wird. Um komplizierte Erschließungssituationen zu vermeiden, wird vorgeschlagen, drei Zufahrten von der Augsburger Straße aus zuzulassen.

Weiteres Verfahren:
Vom Planverfasser Herr Dipl.Ing. Eberhard von Angerer, wurden die vorgenannten Änderungen in den als Anlage 3 beiliegenden Bebauungsplan eingearbeitet.
Für diesen kann, sofern der Stadtrat den Änderungen zustimmt, der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB gefasst werden.

4. Flächennutzungsplanänderung
Parallel zum Bebauungsplan war der gültige Flächennutzungsplan zu ändern.
Dieser weist für den Bereich „besondere landwirtschaftliche Nutzung - Reiterhof“ aus.
Durch die 4. Flächennutzungsplanänerung erfolgt eine Ausweisung entsprechend dem Bebauungsplan als „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ (Anlage 4).
Damit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, d.h. die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, erfüllt.

In die 4. Flächennutzungsplanänderung wurde aufgrund einer „Forderung“ der Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanung, nachrichtlich das im Regionalplan festgesetzte Trenngrün Nr. 47 (zwischen Germering und Puchheim-Ort) übernommen. Damit ist sichergestellt, dass sich Germering nicht über die B 2 hinaus Richtung Puchheim-Ort ausweitet.

Weiteres Verfahren:
Sofern der Stadtrat dem Inhalt der 4. Flächennutzungsplanänderung zustimmt, kann der sogenannte Feststellungsbeschluss gefasst werden. Die Genehmigung der Änderung erfolgt durch die Regierung von Oberbayern.

Beschlussvorschlag:

a) Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan „eingeschränktes Gewerbegebiet nördlich der Augsburger Straße, südlich der B 2“ (Handwerkerhof) in der Fassung vom 03.04.2014.

Abstimmungsergebnis

b) Der Stadtrat fasst für den Bebauungsplan „eingeschränktes Gewerbegebiet nördlich der Augsburger Straße, südlich der B 2“ (Handwerkerhof) in der Fassung vom 03.04.2014 den Satzungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis

c) Der Stadtrat billigt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.04.2014

Abstimmungsergebnis

d) Der Stadtrat fasst für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.04.2014 den Feststellungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin

J. Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

STA03042014 BPlanEntwurf STA19032013
STA03042014TOP5 BPlan Text aktuell
STA03042014TOP5oeff BPlan Planteil aktuell
STA03042014TOP5oeff BPlanEntw STA18122012
STA03042014TOP5oeff FNP