STADT GERMERING

Bauleitplanung
Datum 18.11.2015

Beschluss-Vorlage 2015/0422 zur Sitzung am 24.11.2015
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2 öffentlich

Betreff: Bebauungsplan "eingeschränktes Gewerbegebiet nördlich der Augsburger Straße, südlich der B2" (Handwerkerhof) - Änderung
- Vorberatung
- Beschlussempfehlung weiteres Verfahren

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			Produktkonto
im Ergebnis-HH	im Investitions-HH	mit	Haushaltsansatz
2015	2015	Euro	Bereits vergeben

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

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 1760 an der Augsburger Straße, auf dem sich der Reiterhof befand, wurde vor einiger Zeit veräußert und geteilt.

Die Eigentümer der neuen Grundstücke Fl.Nr. 1761/12 und 176 beabsichtigen nicht, die im Bebauungsplan festgesetzte Ringerschließung auf ihren Grundstücken fortzuführen, vorgesehen ist eine für jedes Grundstück eigenständige Erschließung. Weiter benötigt der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1760, um die für seinen Schreinereibetrieb erforderlichen Maschinen unterzubringen, einen größeren Bauraum sowie eine eigene Umfahrung.

Zu diesem Zweck wurde die Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Planungsrechliche Würdigung:

Die vorgenannten Grundstücke sind Bestandteil des am 03.04.2014 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „eingeschränktes Gewerbegebiet nördlich der Augsburger Straße, südlich der B 2“ (Anlage 1).

Dieser sieht, wie aus Anlage 1 ersichtlich, zur Erschließung der privaten Grundstücke eine Ringerschließung vor.

Die private Erschließungsstraße ist für den westlichen Teil des Handwerkerhofs erstellt und wird derzeit für den Ostast durch einen provisorischen Wendehammer abgeschlossen.

Grundsätzlich ist, unabhängig von der Gestaltung, eine Nichtweiterführung der Erschließungsstraße möglich. Auch sind daraus resultierend, für beide Grundstücke die Festsetzung neuer Bauräume möglich.

Es sollte aber, um dem Eigentümer von Fl.Nr. 1761/12 die Aufteilung in weitere kleinteiligere Grundstücke möglich zu machen, von der lagemäßigen Festsetzung einer Erschließungstraße abgesehen werden. Festgesetzt werden sollte nur ein durchgehender Bauraum mit einem Mindestabstand von drei Metern zu den Grundstücksgrenzen.

Dies gilt auch analog für Fl.Nr. 1760, für den Schreinereibetrieb. Zusätzlich sollte als Ersatz für den auf der Ostseite entfallenden Grünbereich im südlichen Teil, an der Augsburger Straße eine entsprechende Ersatzfläche festgesetzt werden.

Wie oben angesprochen, wird der Ostast der Erschließungsstraße derzeit durch einen provisorischen Wendehammer abgeschlossen. Dies ist auch in den Kaufverträgen für die beiden betroffenen Grundstücke ausdrücklich so festgelegt.

Durch die Nichtweiterführung der Straße müsste dieser Wendehammer im Bebauungsplan als Bestand festgesetzt werden. Hierzu ist aber das Einverständnis der beiden Eigentümer erforderlich. Diese liegen bis heute nicht vor.

Sollte ein Einvernehmen nicht hergestellt werden können, so ist der Wendehammer auf dem Grundstück Fl.Nr. 1761/12 zu erstellen, da dessen Eigentümer durch sein Ansinnen, die Straße nicht weiterführen zu wollen, als Verursacher haranzuziehen ist.

Weiteres Verfahren:

Sollte der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss den vorgeschlagenen Änderungen zustimmen und ein Ergebnis hinsichtlich der genauen Lage des Wendehammers vorliegen, ist durch den Stadtrat der Satzungsbeschluss vom 03.04.2014 aufzuheben und ein Änderungsverfahren einzuleiten.

Beschlussvorschlag:

a) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortet die geänderte Planung.

Abstimmungsergebnis

b) Liegt kein Einverständnis der Eigentümer, auf dessen Grundstücken der provisorische Wendhammer liegt, vor, ist der Wendehammer auf dem Grundstück Fl.Nr. 1761/12 festzusetzen.

Abstimmungsergebnis

c) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Satzungsbeschluss vom 03.04.2014 für den Bebauungsplan „eingeschränktes Gewerbegebiet nördlich der Augsburger Straße, südlich der B 2“ (Handwerkerhof) aufzuheben und den Beschluss zu fassen, das Änderungsverfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin

J. Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

UPB241115TOP2oeff_BP_Anlage1
UPB241115TOP2oeff_BP_Tektur_Anl2