

Beschluss-Vorlage 2016/0444 zur Sitzung am 29.11.2016
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

Betreff: Bebauung zwischen Kirchenstraße und Heimgartenstraße, sog. "Hausäcker"
- Vorstellung von Planungsalternativen
- Beschlussempfehlung

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2016

im Investitions-HH

2016

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Letztes Jahr traten zwei Grundstückseigentümer der sog. Hausäcker an die Stadt heran, mit der Bitte Baurecht für ihre Grundstücke zu schaffen. Seitens der Verwaltung wurde jedoch stets betont, dass nur eine Gesamtüberplanung der gesamten Fläche der sog. Hausäcker möglich wäre.

Es stellten sich mehrere Investoren vor, die an einer Bebauung der gesamten Fläche interessiert waren.

Im Sommer diesen Jahres erklärte die Fa. LSR Europe GmbH, dass sie vier Grundstücke erworben hätten. Zwei Grundstückseigentümer gaben Erklärungen ab, dass sie mit einer Überplanung ihrer Grundstücke einverstanden wären, ein Eigentümer äußerte sich nicht.

Die Fa. LSR Europe GmbH erklärte mit Schreiben vom 19.10.2016, dass sie bereit sei, die Planungskosten sowie die entsprechenden Anteile an gefördertem Wohnungsbau, Folgekosten, Ausgleichsflächen für alle Grundstücke zu übernehmen.

LSR Europe GmbH beauftragte das Büro Max Dudler mit der städtebaulichen Überplanung.

Das Büro Max Dudler erarbeitete zwei Varianten, die als Anlagen 1 und 2 beiliegen.

Eine Vertreterin des Büros sowie die Landschaftsarchitektin werden in der Sitzung diese Varianten erläutern.

Städtebauliche Würdigung:

Die sog. Hausäcker sind im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, dargestellt. Sie werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine bauliche Nutzung dieser Fläche, die vollständig von Bebauung umgeben ist, sinnvoll. So kann möglicherweise der Siedlungsdruck mit hohen Grundstücks- und Mietpreisen und der Nachverdichtungsdruck auf bebaute Siedlungen in der Stadt, welche als attraktiver Wohnstandort gilt, gemildert werden. Ebenso kann durch eine Bebauung bisher nicht nutzbares Gelände für die Bewohner*innen Germerings zugänglich gemacht werden, da angedacht ist, eine öffentlich zugängliche Grünverbindung mit Parkanlagen zu schaffen und für die zukünftigen Bewohner*innen hochwertige private Grün- und Freiflächen.

Ebenso kann eine baulich vermittelnde Architektur zwischen der höheren Bebauung südlich der Kirchenstraße und den kleineren Strukturen im Norden geschaffen werden.

Eine Bebauung dieser Fläche entspricht auch den grundsätzlichen Zielen der Landesentwicklung wie auch dem Baugesetzbuch, wonach vorrangig die Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung verfolgt werden soll.

Weiteres Verfahren:

Sollte der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss einer Variante zustimmen, kann auf dieser Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet werden und die entsprechenden städtebaulichen Verträge zu Folgekosten und SoBoN.

Parallel ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortet eine Überplanung der sog. Hausäcker. Als Grundlage für den Bebauungsplan ist die Alternative heranzuziehen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
Zweiter Bgm

J. Thum
Stadtbaumeister

Genehmigt

UPB29112016TOP2oeff Anlagen 1 bis 2 Pläne