

Beschluss-Vorlage 2017/0591 zur Sitzung am 21.03.2017
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 5

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan IG 31; 3. Änderung
- Vorberatung eingegangener Stellungnahmen
- 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

2017

im Investitions-HH

2017

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 dem Antrag der Nibelungenhof Germering Grundstücksverwaltungsgesellschaft GmbH & Co.KG auf Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplans IG 31 entsprochen. Die 3. Bebauungsplanänderung liegt als Anlage 1 bei.

Der geänderte Bebauungsplan lag in der Zeit vom 10.02.2017 bis 13.03.2017 öffentlich aus, das Landratsamt Fürstenfeldbruck sowie der Umweltbeirat wurden um Stellungnahme gebeten.

Landratsamt Fürstenfeldbruck

Die Stellungnahme des Landratsamtes enthält lediglich redaktionelle Hinweise, welche keiner beschlussmäßigen Behandlung bedürfen.

Umweltbeirat (Schr. vom 09.03.2017)

Die Stellungnahme liegt als Anlage 2 bei:

zu 1.

Bereits in der 2. Änderung des IG 31 war für das „MK 1“ die Geltung der Stellplatzsatzung festgesetzt. Dies gilt auch weiterhin für die 3. Änderung.

zu 2.

Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung in einem Bebauungsplan bedarf einer sorgfältigen Abwägung und Begründung, das heißt, es ist fachlich zu prüfen, ob eine Fassadenbegrünung in dieser Größenordnung an dieser Stelle nachhaltig zur Verbesserung des Mikroklimas für das gesamte Stadtgebiet beiträgt und daher zwingend notwendig ist. Ein pauschaler Hinweis zu Dach-/Fassadenbegrünungen reicht hierzu nicht aus. Dies gilt auch für die Übernahme von grünordnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan IG 31.

Die Anregung wird jedoch dahingehend aufgenommen, dass unter den Hinweisen eine Fassadenbegrünung empfohlen wird.

Beschlussvorschlag:

Bei den Hinweisen ist eine Anregung zur Fassadenbegrünung aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis

Der **Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Fürstenfeldbruck** gab mit Schreiben vom 07.03.2017 eine Stellungnahme ab. Der Inhalt dieser Stellungnahme entspricht der des Umweltbeirats. Eine gesonderte Beratung ist deshalb nicht erforderlich.

Von Bürgerinnen und Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein.

Architekten Schauder & Reisinger, Schreiben vom 05.03.2017

Das Architekturbüro Schauder & Reisinger, welche die Hochbaupläne für das Objekt erarbeiten, bitten um die aus Anlage 3 zu ersehenden Änderungen:

Stellungnahme: Von Herrn Arch. Reimann, welcher die Bebauungsplanänderung bearbeitet, wurden die Änderungswünsche geprüft. Aus planerischer Sicht sind die beantragten Änderungen nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Die Änderungsbereiche sind aus beiliegendem Plan (Anlage 2 a) ersichtlich.

zu 1 und 2.

Durch die Erweiterung der Baugrenzen im „MK 1“ erhöht sich die Geschossfläche um 20 m² von GF 1.215 m² auf GF 1.235 m². Im „MK 2“ bleibt sie unverändert.

zu 3.

Die Neuordnung der Verkehrsführung in den Tiefgaragen ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.

zu 4.

Der Verzicht auf die bestehende Ausfahrt zur Landsberger Straße ist zu begrüßen, da dies zu einer Beruhigung und Verbesserung der Vorzone zur Landsberger Straße führt.

Die Begründung zur Nutzung des Innenhofs als Stellplatzfläche ist nachvollziehbar. Nachteilig ist allerdings, dass durch die Durchfahrt in den Innenhof die vorgenannte Beruhigung wieder zerstört wird. Es ist zu begrüßen, dass diese Stellplätze nur für die Beschäftigten nutzbar sein sollen und damit kein Such-Parkverkehr erfolgt. Eine verbindliche Festsetzung der Nutzung dieser Stellplätze kann jedoch weder durch den Bebauungsplan noch im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Es sollte jedoch unter den Hinweisen eine entsprechende Anregung aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag

1. Mit der Erweiterung der Baugrenzen im „MK 1 und MK 2“ im IV Vollgeschoss (3. OG) besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis

2. Mit der Erhöhung der GF im „MK 1“ um 20 m² auf 1.235 m² besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis

3. Mit der Nutzung des rückwärtigen Bereiches im „MK 1“ als Stellplatzfläche besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis

Weiteres Verfahren

Die vorgenannten Beschlussvorschläge berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Es ergibt sich, sofern der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss der geänderten Nutzung des Innenbereichs als Stellplatzfläche zustimmt, eine Veränderung zum westlichen Nachbargrundstück Fl.Nr. 972.

Die Eigentümer werden hiervon benachrichtigt und um Zustimmung gebeten.

Sofern der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss den vorgenannten Beschlussvorschlägen zustimmt und die Eigentümer von Fl.Nr. 972 der Nutzung des Innenbereiches zustimmen, kann dem Stadtrat die 3. Änderung des Bebauungsplanes IG 31 zum Satzungsbeschluss empfohlen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die 3. Änderung des Bebauungsplans IG 31 als Satzung zu beschließen

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
Zweiter Bgm

J. Thum
Stadtbaumeister

Genehmigt

Plan A 05.03.2017

Plan B 05.03.2017

Plan C 05.03.2017

UPB21022017TOP5oeff AntragAenderung

UPB21032017TOP5oeff Plan Aenderungswuensche

UPB21032017TOP5oeff StellungsnahmeUmweltbeirat