

Beschluss-Vorlage 2018/0329 zur Sitzung am 25.09.2018
des STADTRATES

TOP 8

öffentlich

Betreff: Bauliche Entwicklung der Grundstücke zwischen Augsburgener Straße, Köhlerstraße und Hochrainweg
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

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

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2018	im Investitions-HH 2018	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

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

Sachverhalt:

Die Fa. Germeringer Projektentwicklung GmbH & Co. KG stellte mit Schreiben vom 30.04.2018 für die Grundstücke Fl.Nrn. 276, 276/5, 276/5, 276/18 und 276/19, Gemarkung Germering, den Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes (Anlage 1, Lageplan).

Vorgesehen ist, zwischen Hochrainweg und einer neu zu erstellenden Erschließungsstraße, Gewerbe und Wohnen anzusiedeln. Südlich der Erschließungsstraße ist ausschließlich Wohnen angedacht (siehe Anlage 2, 2 a)

Der Gewerbebereich gliedert sich in Gewerbegebiet - GE - und eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE, d.h.hier sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die ein Wohnen nicht wesentlich stören. Damit kann daran Wohnen (WA 1) anschließen.

Im sog. „WA 2“ gruppieren sich um einen großzügig begrünten Innenhof sechs viergeschossige und ein fünfgeschossiges Wohngebäude, wobei das vierte bzw. fünfte Geschoss jeweils als Dachgeschoss oder Terrassengeschoss ausgebildet wird.

Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht.

Damit entspricht die Planung im Grundsatz dem vom Stadtrat am 19.06.2001 beschlossenen Rahmenplan, welcher für diesen Bereich - Gewerbe, Wohnen und Arbeiten - vorsieht (Anlage 3).

Die Germeringer Projektentwicklung GmbH & Co. KG hat sich zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt. Ebenso ist sie bereit, im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung 30 % der Gesamtwohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen sowie die Folgelasten wie Kinderbetreuungsplätze, Schulplätze, zu übernehmen.

Die erforderlichen städtebaulichen Verträge werden derzeit erarbeitet.

Die Feuerwehr Germering benötigt dringend u.a. für ihren Fuhrpark einen Anbau an ihr bestehendes Gebäude. Derzeit werden Gespräche über den Erwerb von ca. 1.500 m² geführt.

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 279/1 (s. Anlage 1) möchte sich auch an der baulichen Entwicklung dieses Gebiets beteiligen und hat sich mit Schreiben seines anwaltlichen Vertreters vom 26.07.2018 zur anteiligen Übernahme der Planungskosten bereit erklärt (Bereich - GEe 3).

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst somit die Fl.Nrn. 276, 276/5, 276/18, 276/19, 279/1 sowie eine Teilfläche aus Fl.Nr.283/2 (Feuerwehr). Für die Erschließung wird eine Teilfläche aus dem städtischen Grundstück Fl. Nr. 280/2 sowie eine Teilfläche der Augsburgener Straße mit in den Umgriff aufgenommen (Anlage 4).

Der Bebauungsplan soll, entsprechend der bestehenden Bebauungspläne, die Bezeichnung „IG 28 c“ erhalten.

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist parallel zum Bebauungsplan zu ändern.

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 26.06.2018 die vorgestellte Planung befürwortet und dem Stadtrat empfohlen, dem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans zuzustimmen (Anlage 5).

Vertreter der Germering Projektentwicklung GmbH & Co. KG sowie des Büros Höldrich Architekten werden in der Sitzung anwesend sein und bei Bedarf für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung stehen.

Weiteres Verfahren:

Das Büro Höldrich Architekten, München, wird den Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeiten und dem Umwelt-Planungs- und Bauausschuss zur Vorberatung vorlegen. Nach Befürwortung durch den Stadtrat erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Stadtrat stimmt dem Antrag der Germering Projektentwicklung GmbH & Co. KG vom 30.04.2018 auf Aufstellung eines Bebauungsplans zu.

Abstimmungsergebnis

- b) Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn 276, 276/5, 276/18, 276/19, 279/1, sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn. 283/2, 280/2 und 1784.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „IG 28 c“.

Abstimmungsergebnis

- c) Der Stadtrat beschließt die Änderung des geltenden Flächennutzungsplans von 2006 im Umgriff entsprechend dem Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

STA25092018TOP8oeff_AuszugNiederschr_Anlage5
STA25092018TOP8oeff_Geltungsbereich_Anlage4
STA25092018TOP8oeff_Lageplan_Anlage1
STA25092018TOP8oeff_Planzeichnung_Anlage 2 und 2 a
STA25092018TOP8oeff_Rahmenplan_Anlage3