

Beschluss-Vorlage 2018/0442 zur Sitzung am 04.12.2018
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

Betreff: Bauliche Entwicklung der Grundstücke zwischen Augsburg-, Köhlerstraße und Hochrainweg
- Vorstellung des Bebauungsplanvorentwurfes
- Vorberatung und 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

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:

In der Stadtrat-Sitzung am 25.09.2018 wurde einstimmig dem Antrag der Germeringer Projektentwicklung GmbH & Co.KG vom 30.04.2018 auf Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke zwischen Augsburg-, Köhlerstraße und Hochrainweg zugestimmt und der entsprechende Aufstellungsbeschluss gefasst (Anlage 1).

Das beauftragte Planungsbüro Höldrich Architekten legt nun den aus Anlage 2 ersichtlichen ersten Bebauungsplan-Vorentwurf vor.

Wie bereits in der Stadtratsitzung erläutert, gliedert sich der Bebauungsplan in drei Bereiche und zwar Gewerbe, Wohnen und Fläche für die Feuerwehr Germering.

Gewerbegebiet:

Der Gewerbegebiet untergliedert sich in „Allgemeines Gewerbegebiet“ (GE) und „einschränktes Gewerbegebiet“ (GEe).

Das „eingeschränkte Gewerbegebiet“ unterscheidet sich von einem „allgemeinen Gewerbegebiet“ dadurch, dass hier nur solches Gewerbe zulässig ist, welches ein Wohnen nicht stört. Somit ist der Übergang zum Wohnen (WA 1) wie auch die an das GEE 3 westlich angrenzende Kinderbetreuungseinrichtung gewährleistet.

Wohnen

Es sind zwei Wohngebiete (WA 1, WA 2) vorgesehen.

Im WA 1 beabsichtigt die Germeringer Projektentwicklung GmbH & Co.KG die Errichtung eines Gebäudes für öffentlich geförderte Wohnungen.

Im WA 2 gruppieren sich um einen großzügig begrünten Innenhof sechs viergeschossige und ein fünfgeschossiges Wohnhaus, wobei das vierte bzw. fünfte Geschoss als Terrassengeschoss ausgebildet wird.

Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen untergebracht.

Feuerwehr Germering

Die Feuerwehr Germering benötigt dringend u.a. für ihren Fuhrpark einen Anbau an ihr bestehendes Gebäude.

Um insbesondere die angrenzenden Wohngebäude schalltechnisch vor den Immissionen der Feuerwehr (Ausrücken, Übungen) zu schützen, wird ein winkelförmiger Anbau an das bestehende Gebäude festgesetzt.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine neu zu erstellende öffentliche Erschließungsstraße von der Augsburger Straße aus.

Die Germeringer Projektentwicklung GmbH & Co. KG hat sich zur anteiligen 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 Folgekosten wie Kinderbetreuungsplätze oder Schulplätze zu übernehmen. Hierzu sind städtebauliche Verträge erforderlich (siehe TOP 1 nicht öffentlich).

Vertreter der Germeringer Projektentwicklung GmbH & Co. KG sowie des Architekturbüros Höldrich werden in der Sitzung anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

Weiteres Verfahren:

Sollte der vorgestellte Bebauungsplan- Vorentwurf die Zustimmung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses finden, so kann dieser dem Stadtrat zur Befürwortung vorgelegt werden und danach die erste Öffentlichkeitsbeteiligung, die sog. „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Behörden durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortet den Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung 04.12.2018 und empfiehlt dem Stadtrat, diesen ebenfalls zu befürworten.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
Zweiter Bgm

J., Thum
Stadtbaumeister

Genehmigt

UPB04122018TOP2oeff AuszugNiedersch25092018 Anl1
UPB04122018TOP2oeff BPlan-Entwurf Anlage2
UPB04122018TOP2oeff BPlan-Entwurf Textt Anl2