

Beschluss-Vorlage 2018/0475 zur Sitzung am 15.01.2019  
des STADTRATES

TOP 6

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan IG 28c - Bereich zwischen Augsburg-, Köhlerstraße und Hochrainweg  
- Beratung Bebauungsplanvorentwurf  
- Beschluss weiteres Verfahren

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

2019

im Investitions-HH

2019

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

### **Sachverhalt:**

In der Stadtratsitzung 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 Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragte Planungsbüro Höldrich Architekten erarbeitete einen ersten Bebauungsplan-Vorentwurf (Anlage 1).

Der Bebauungsplan gliedert sich in drei Bereiche und zwar Gewerbe, Wohnen und Fläche für die Feuerwehr Germering.

### **Gewerbegebiet:**

Der Gewerbeanteil untergliedert sich in „Allgemeines Gewerbegebiet“ (GE) und „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE).

Das „eingeschränkte Gewerbegebiet“ unterscheidet sich von einem „allgemeinen Gewerbegebiet“ dadurch, dass hier nur solches Gewerbe zulässig ist, welches ein Wohnen nicht wesentlich 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 geförderten Wohnungsbau..

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 nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze werden 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.

Dieser erste Vorentwurf wurde dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss am 04.12.2018 zur Beratung vorgelegt (Auszug Niederschrift, Anlage 2).

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortete einstimmig den Vorentwurf, bat aber noch um Prüfung der Zufahrtmöglichkeit der Tiefgarage und darum, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen wird.

### Zufahrtmöglichkeit der Tiefgarage

Die Zufahrt zur Tiefgarage für das WA 2 ist im Bereich des Wendehammers der neu zu erstellenden Erschließungsstraße vorgesehen. Der Wendehammer ist so bemessen, dass dieser als Wendemöglichkeit insbesondere für Müllfahrzeuge genutzt werden kann. Damit ist auch ausreichend Platz für Begleitverkehr von ein- und ausfahrenden Tiefgaragenbenutzern.

### Stellplätze im öffentlichen Straßenraum (Besucherstellplätze)

In der Stadt Germering gilt die örtliche Stellplatzsatzung (Stellplatzsatzung-Kfz FAbS vom 19.03.2013). Diese legt die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für ein Bauvorhaben fest. Die Satzung enthält keine Festsetzungen zu separaten Besucherstellplätzen.

Für das Baugebiet ist eine neue Erschließungsstraße erforderlich. Die Straßenfläche ist so ausreichend bemessen, dass Parkbuchten auf der Südseite eingeplant werden können. Ein entsprechender Vorschlag ist aus Anlage 3 ersichtlich.

Da der Bebauungsplan nur die Breite der Verkehrsfläche festsetzt aber keine Differenzierungen, sollte die Umsetzung jedoch erst im Zuge der konkreten Straßenplanung erfolgen.

Angesprochen wurde auch die Versiegelung des WA 1. Hier lag ein Missverständnis vor. Die rosafarbige Darstellung in der Planzeichnung zeigt nicht die Versiegelung auf, sondern ist nach der Planzeichnungsverordnung die mögliche Darstellung der Art der Nutzung - Allgemeines Wohngebiet.

Aus der textlichen Festsetzung „D 10“ ergibt sich die Grünordnung auf den privaten Grundstücksflächen. Wie diese planerisch aussehen könnte, ist ebenfalls aus Anlage 3 ersichtlich. Im Rahmen des Baugehmigungsverfahrens ist ein Freiflächenplan einzureichen, welcher den grünordnerischen Festsetzungen entsprechen muss.

Da sich im Laufe des Planungsverfahrens des Bebauungsplans noch Veränderungen ergeben können, sollten grünordnerische Festsetzung in der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet frühestens in den folgenden Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet werden.

Bei der in den *Gewerbegebieten* festgesetzten zu begrünenden Flächen handelt es sich um Ausgleichsflächen. Die an der Erschließungsstraße festgesetzten Bäume im GE/GEe sind als „Platzhalter“ gedacht, damit hier keine vollständige Flächenversiegelung erfolgt. Da die Grundstücksaufteilung noch nicht feststeht, können diese auch versetzt werden. Im übrigen ist unter D 10.3 eine weitere Festsetzung zur Grünordnung für das GE/GEe vorgesehen.

Die Germeringer Projektentwicklung GmbH & Co. KG hat sich zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt. Ebenso ist sie bereit, im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung ca. 30 % der Gesamtwohnfläche für geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sowie Folgelasten wie Kinderbetreuungsplätze und Schulplätze zu übernehmen. Hierzu werden im Laufe des Verfahrens entsprechende städtebauliche Verträge erarbeitet.

Da sich aus der Diskussion im Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss keine Veränderungen im Bebauungsplan ergaben, entspricht der Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.01.2019 dem Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.12.2018 (Anlage 1).

#### Weiteres Verfahren:

Sollte der Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.01.2019 die Zustimmung des Stadtrats finden, können die ersten Verfahrensschritte, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

a) Der Stadtrat befürwortet den Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.01.2019

#### **Abstimmungsergebnis**

b) Der Stadtrat beschließt, mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.01.2019 die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

#### **Abstimmungsergebnis**

S. Köppl  
Sachbearberin  
genehmigt OB

J. Thum  
Stadtbaumeister

STR15012019oeff BPlan Text Anlage 1  
STR15012019TOP5oeff BPlan\_Planzeichnung Anlage 1  
STR15012019TOP5oeff Auszug Niederschrift Anlage 2  
STR15012019TOP5oeff Lageplan Anlage3