

Beschluss-Vorlage 2019/0185 zur Sitzung am 02.07.2019
des STADTRATES

TOP 5

öffentlich

Betreff: Bebauung "Kreuzlinger Feld"
- Vorstellung und Beratung der Planungen
- Aufstellungsbeschlüsse
- Änderung des Flächennutzungsplans

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 Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss-Sitzung am 28.05.2019 stellte Herr Thomas Vilgertshofer für die Vilgertshofer Wohnbau GmbH & Co. KG die Planungen für die Grundstücke Fl.Nrn. 139, 144, 146, 146/1, 146/2, 147, 148 und 149 vor (Anlage 1).

Es erfolgte eine ausführliche Diskussion (Auszug aus der Niederschrift, Anlage 2) und die entsprechenden Beschlüsse hierzu.

Wie aus dem beiliegenden städtebaulichen Entwurf (Anlage 3) ersichtlich, wurde dem Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses entsprochen und es wird im gesamten Planungsgebiet auf das fünfte Geschoss ersatzlos verzichtet. Dies bedeutet, es entstehen:

- 7 Wohngebäude mit E + 1 (II)
- 28 Wohngebäude mit E + 2 (III)
- 25 Wohngebäude mit E + 3 (IV)

Es wurde auch die Stellplatzsituation nochmals geprüft: Es sind ausreichend oberirdische Stellplätze vorhanden, die auch als Besucherstellplätze genutzt werden können. Zulieferer und Handwerker können die privaten Erschließungswege nutzen.

Nachdem die Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nrn. 142 und 143 derzeit kein Interesse an der baulichen Entwicklung hat, wird für diese Grundstücke kein Bebauungsplan-Verfahren zur Baurechtsbeschaffung eingeleitet.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, für das Grundstück Fl.Nr. 139 (südlich der Feuerwehr Unterpfeifenhofen), auf dem der Nahversorger sowie die Schule/Kinderbetreuung untergebracht werden soll, einen eigenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 150 haben zwischenzeitlich Interesse bekundet, sich möglicherweise an der baulichen Entwicklung zu beteiligen. Entsprechende Gespräche über die abzuschließenden städtebaulichen Verträge werden derzeit geführt. Auch die Eigentümer der Fl.Nrn. 140 und 141 haben Interesse an einer baulichen Entwicklung für ihre Grundstücke bekundet.

Herr Stadtbaumeister Thum wird die Planungen vorstellen.

Weiteres Verfahren

Als erste Verfahrensschritte sind zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens nunmehr Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen sowie der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan.

Auf Grundlage der Aufstellungsbeschlüsse sind aus dem städtebaulichen Entwurf (Anlage 3) Bebauungsplanentwürfe mit entsprechenden Festsetzungen (Geschossfläche, Grundfläche) zu erarbeiten. Diese sind Basis für die notwendigen Gutachten zum Immissionsschutz, zum Verkehr und zum Einzelhandel. Diesen Bebauungsplänen ist eine Begründung mit Umweltbericht beizufügen (§ 2 a BauGB). Die Begründung muss, entsprechend dem Stand des Verfahrens, die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans enthalten. Der Umweltbericht enthält die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes (Klima und Luftthygiene, Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Lärm, Erholungseigenung, Kultur und Sachgüter) und ist nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch zu erarbeiten..

Diese werden dem Stadtrat nach Vorberatung im Umwelt- Planungs- und Bauausschuss zur jeweiligen Beschlussfassung vorgelegt.

Zweiter Verfahrensschritt ist dann die Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Bürgerbeteiligung) nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Begleitend zum Verfahren sind entsprechende städtebauliche Verträge insbesondere zu den Folgekosten, bezahlbarem Wohnraum (EOF- Förderung, Miet- und Eigentumswohnbau, Wohnraum für die örtliche Bevölkerung (Einheimischenmodell)) und Mehrgenerationenwohnen zu erarbeiten (siehe auch TOP 4 öff.). Diese werden dem Stadtrat dann zur Genehmigung vorgelegt.

Mobilitätsstationen und car-sharing-Plätze sollen auf öffentlichen/öffentlich gewidmeten Flächen vorgehalten werden. Entsprechende Standorte werden ebenfalls im weiteren Verfahren geprüft und vorgestellt.

Beschlussvorschläge:

- a) Der Stadtrat beschließt für die Grundstücke Fl.Nrn. 144, 146, 146/1, 146/2, 147, 148 und 149 die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet.

Abstimmungsergebnis:

- b) Der Stadtrat beschließt für das Grundstück Fl.Nr. 139 die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen sowie Gemeinbedarf Schule/Kinderbetreuung.

Abstimmungsergebnis:

c) Der Stadtrat beschließt die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entsprechend den Festsetzungen zur Art der Nutzung aus a) und b).

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

STA02072019TOP5oeff AuszugNiederschr Anlage2
STA02072019TOP5oeff BPI Vorentw Anlage3
STA02072019TOP5oeff LageplanMitwirk Anlage 1