STADT GERMERING

Bauleitplanung
Datum 08.01.2020

Beschluss-Vorlage 2020/0001 zur Sitzung am 14.01.2020
des STADTRATES

TOP 6 öffentlich

Betreff: Bebauungsplan "Kreuzlinger Feld - 1. BA, Wohnen", Änderung des Flächennutzungsplans
- Vorstellung Vorentwurf
- Beschluss weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?	Ja	Nein

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

Veranschlagt im Ergebnis-HH	im Investitions-HH	mit	Produktkonto
2019	2019	Euro	Haushaltsansatz
			Bereits vergeben

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

Sachverhalt:

In der Stadtratsitzung am 02.07.2019 wurde für die Grundstücke Fl.Nrn. 144, 146, 146/1, 146/2, 148 und 149, Gemarkung Unterpfaffenhofen, der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet gefasst.

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde in der Umwelt-, Planungs- und Bauausschusssitzung am 03.12.2019 vorgestellt und ausführlich diskutiert (Auszug aus der Niederschrift, Anlage1).

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortete mit 12 : 3 Stimmen den Bebauungsplanvorentwurf und empfahl dies auch dem Stadtrat.

Verkehr:

Auf Grundlage der Daten des Bebauungsplanvorentwurfs wurde durch das Büro Modus Consult Ulm ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Das Schlussgutachten (60 Seiten) liegt der Beschlussvorlage elektronisch bei. Herr Neumann vom Büro Modus Consult wird dieses Gutachten erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Umweltbericht:

Der Beschlussvorlage liegt elektronisch der Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht (31 Seiten) bei.

Im ersten Verfahrensschritt, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB, werden die Fachbehörden gebeten sich zu äußern, vor allem im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Damit unterstützt dieser Verfahrensschritt (sog. Scoping) die Kommune bei der Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, die für die Abwägung erforderlich sind (§ 2 Abs. 4 S. 2 BauGB). Das Scoping ist somit der Teil der frühzeitigen Behördenbeteiligung, der die Vorbereitung und Abstimmung des Umweltberichts behandelt.

Der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht ist nach § 2 a BauGB im zweiten Verfahrensschritt, der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurf, beizufügen.

Schallschutz

Die schalltechnische Veträglichkeitsuntersuchung des Ing.büros Greiner liegt elektronisch bei.

Der vom Büro OPLA, Augsburg, erarbeitete Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 14.01.2020 liegt als Anlage 2 der Beschlussvorlage bei. Herr Stadtbaumeister Thum wird die Planung erläutern.

Flächennutzungsplanänderung:

Parallel ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Dieser stellt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als Art der Nutzung - Wohnen und Urbanes Gebiet - dar (Anlage 3).

Weiteres Verfahren:

Sollte der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Flächennutzungsplanänderung vom Stadtrat befürwortet werden, kann hiermit die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Auf Grund des Umfangs der Planung sollte der Auslegungszeitraum mindestens sechs Wochen betragen.

Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern*innen und Trägern öffentlicher Belange/Behörden werden dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt sowie zur Fassung des Billigungsbeschlusses. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht werden dann im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange/Behörden werden benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Begleitend zum Verfahren werden die erforderlichen städtebaulichen Verträge insbesondere zu den Folgekosten, bezahlbarem Wohnraum (Grundsatzbeschluss Germeringer SoBoN), Wohnraum für die örtliche Bevölkerung (z.B. Einheimischenmodell, Mehrgenerationenwohnen) erarbeitet. Diese werden dem Stadtrat zur Beratung und Genehmigung vorgelegt.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vor.
Hierdurch wird ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst. Auf der Grundlage des „Gesamtkonzepts soziale Infrastruktur“ ist die Errichtung einer Grundschule und von Kinderbetreuungseinrichtungen erforderlich. Im Zuge der bauplanungsrechtlichen Entwicklung des „Kreuzlinger Feldes“ bietet es sich an, auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 139 im Bereich des Bebauungsplans „Kreuzlinger Feld, 2. BA“ (siehe TOP 7) entsprechende Gemeinbedarfseinrichtungen herzustellen.
Allerdings ist zu prüfen, ob die Gemeinbedarfseinrichtungen im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit und unter Berücksichtigung entsprechender Haushaltsmittel der Stadt in zeitlicher Hinsicht „rechtzeitig“ realisiert werden können. Für den Fall, dass die Realisierung der Gemeinbedarfseinrichtungen erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist, ist zu prüfen, ob die Entwicklung des Wohngebietes zeitlich verschoben werden oder das Baugebiet in geeigneten Teilabschnitten entwickelt werden kann.

Beschlussvorschlag:

a) Der Stadtrat befürwortet den Bebauungsplanvorentwurf „Kreuzlinger Feld, 1. BA, Wohnen“ in der Fassung vom 14.01.2020.

Abstimmungsergebnis

b) Der Stadtrat befürwortet die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.01.2020.

Abstimmungsergebnis

c) Der Stadtrat beschließt, mit dem Bebauungsplanvorentwurf „Kreuzlinger Feld, 1, BA, Wohnen“ sowie der Flächennutzungsplanänderung das Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Verfahrensdauer beträgt sechs Wochen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin

J. Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

STA14012020TOP6oeff AuszugNiederschrUPB03122019
STA14012020TOP6oeff BPl WA BegrUmweltbericht
STA14012020TOP6oeff BPl WA Planteil
STA14012020TOP6oeff BPl WA schalltechnUntersuchung
STA14012020TOP6oeff BPl WA Textteil
STA14012020TOP6oeff Verkehrsgutachten