STADT GERMERING

Bauleitplanung
Datum 08.01.2020

Beschluss-Vorlage 2020/0002 zur Sitzung am 14.01.2020
des STADTRATES

TOP 7 öffentlich

Betreff: Bebauungsplan "Kreuzlinger Feld - 2. BA, Sondergebiet Gemeinbedarf", 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			Produktkonto
im Ergebnis-HH	im Investitions-HH	mit	Haushaltsansatz
2019	2019	Euro	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 das Grundstück Fl.Nr. 139, Gemarkung Unterpfaffenhofen, der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet – Einzelhandel/ Wohnen -, sowie Gemeinbedarf – Schule/ Kinderbetreuung -, gefasst.

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde in der Umwelt-, Planungs- und Bauausschusssitzung am 03.12.2019 vorgestellt und ausführlich diskutiert (Auszug aus der Niederschrift, Anlage 1).

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortete mit 14 : 1 Stimmen den Bebauungsplanvorentwurf und empfahl dies auch dem Stadtrat.

Verkehr:

Aussagen zum Verkehr, inbesondere zu dem des E inzelhandels, sind im Verkehrsgutachen des Büros Modus Conslult Ulm, welches der Beschlussvorlage Nr. 2020/0001 zum Bebauungsplan „Wohnen“, elektronisch beigefügt ist, enthalten.

Umweltbericht

Der Beschlussvorlage liegt elektronisch die Begründung mit Umweltbericht 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 Bebauungsplanentwurfs, beizufügen.

Schallschutz

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing.büros Greiner vom 31.12.2019 liegt elektronisch bei.

Einzelhandel

Das Einzelhandelsgutachten des Büros Heider 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.

Flächennutzungsplan

Parallel ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Dieser stellt, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, als Art der Nutzung –Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen sowie Gemeinbedarf - Schule/Kita-, 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 dann dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung sowie der Fassung des Billigungsbeschlusses vorgelegt. 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).

Der Planentwurf sieht im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 139 Gemeinbedarfsfläche (Schule, Kita) vor. Aus dem „Gesamtkonzept soziale Infrastruktur“ hat sich für das gesamte Stadtgebiet ein zusätzlicher Bedarf an Grundschulplätzen und Kinderbetreuungsplätzen ergeben. Es ist davon auszugehen, dass dieser Bedarf nicht vollständig durch die Erweiterungsmaßnahmen an den bestehenden Schulen oder Neubaumaßnahmen von Kinderbetreuungseinrichtungen an anderer Stelle gedeckt werden kann. Da die Stadt nicht über ein ausreichend großes Grundstück verfügt, bietet es sich an, dass im Zuge der bauplanungsrechtlichen Entwicklung des „Kreuzlinger Feldes“ auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 139 entsprechende Gemeinbedarfseinrichtungen hergestellt werden.

Hierzu ist es erforderlich, die für die Gemeinbedarfseinrichtungen benötigte Teilfläche zugunsten der Stadt zu sichern und in Grundstücksverhandlungen mit den Verfügungsberechtigten des Grundstücks Fl.Nr. 139 hinsichtlich eines Erwerbs oder eines Erbbaurechts zu treten.

In diesem Zusammenhang ist der durch die Entwicklung des „Kreuzlinger Feldes“ verursachte Bedarf Grundschulplätzen und Kinderbetreuungseinrichtungen im Einzelnen zu prüfen, um den erforderlichen Umfang der Baumaßnahme „Schule/Kita“ festzulegen und die insoweit anfallenden Kosten zu ermitteln. Auch die weitere Terminierung konkreter Baumaßnahmen ist zu prüfen bzw. abzustimmen, um mittelfristig entsprechende Haushaltsmittel in der städtischen Finanzplanung berücksichtigen zu können.

Zur Realisierung der Baumaßnahme „Schule/Kita“ ist ein städtebaulicher Wettbewerb erforderlich.

Beschlussvorschlag:

a) Der Stadtrat befürwortet den Bebauungsplanvorentwurf „Kreuzlinger Feld, 2. BA, „Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen“ und „Gemeinbedarf - Schule/Kita“ in der Fassung vom 14.01.2020.

Abstimmungsergebnis

b) Der Stadtrat befürwortet die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 14.01.2020.

Abstimmungsergebnis

c) Der Stadtrat beschließt, mit dem Bebauungsplanvorentwurf „Kreuzlinger Feld, 2. BA, „Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule/Kita“ sowie der Flächennutzungsplanänderung das Verfahren zu frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Die Verfahrensdauer beträgt sechs Wochen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin

J. Thum
Stadtbeumeister

genehmigt OB

STA14012020TOP7 BPl SO Planteil
STA14012020TOP7oeff AuszugNiederschrUPB03122019
STA14012020TOP7oeff BPl SO BegruendUmweltbericht
STA14012020TOP7oeff BPl SO schalltechnUntersuchung
STA14012020TOP7oeff BPl SO Textteil
STA14012020TOP7oeff Einzelhandelsgutachten
STA14012020TOP7oeff Verkehrsgutachten