

Beschluss-Vorlage 2021/0093 zur Sitzung am 16.03.2021
des STADTRATES

TOP 6

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan IG 32 - Bereich nördliches Bahnhofsbereich, westlich und östlich der Hirschauerstraße
- Beratung Bebauungsplanvorentwurf
- Beschluss weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

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

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2021	im Investitions-HH 2021	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

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

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.11.2020 einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplans IG 32 im Bereich des nördlichen Bahnhofsbereichs, westlich und östlich der Hirschauerstraße beschlossen.

Die städtebauliche Grundvereinbarung wurde nunmehr von allen Beteiligten unterzeichnet. Darin verpflichten sich die jeweiligen Planbegünstigten gegenüber der Stadt Germering, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen (Planungskosten einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen) zu tragen sowie einen weiteren städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem unter anderem Regelungen zu bezahlbarem Wohnraum und Folgekosten zu treffen sind. Basis hierfür ist der Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 02.07.2019.

Das mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragte Architekturbüro Leinhäupl + Neuber erarbeitete einen ersten Bebauungsplanvorentwurf (Anlagen 1+2).

Da die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans verschiedenen Eigentümern gehören, wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das es zulässt, die Grundstücke unabhängig voneinander bebauen zu können.

Der Bebauungsplan gliedert sich somit in 4 Teilgebiete, MU 1 bis MU 4.

Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO (Baunutzungsverordnung) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Gebäude in MU 1, 2 und 3 gliedern sich um einen begrünten Innenhof und sollen einen zusammenhängenden Gebäudekomplex ausbilden.

Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 388/3 (MU 2) soll ein Gebäude für Co-Working, digitale Bildung und Wohnen, auf den weiteren Grundstücken nicht störende gewerbliche Büronutzungen, Einzelhandel und Wohnen entstehen.

Auch die städtischen Grundstücke, mit den Fl.Nrn. 967 und 967/7 (MU 4), können einer öffentlichen Nutzung und Wohnen zugeführt werden.

Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über das bestehende Straßennetz, den südlichen Wirtschaftsweg entlang der Landsberger Straße und die Hirschauerstraße. Vom südlichen Wirtschaftsweg auf die Landsberger Straße wird eine weitere Zu-/ Auffahrt zur Landsberger Straße erforderlich werden.

Die Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die bestehenden Haltestellen der Busse und der S-Bahn und für Fußgänger und Radfahrer über die bestehende Geh- und Radwegerschließung.

Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen seinen Platz finden, die sich unter den jeweiligen Grundstücken befinden. Zusätzlich soll eine begrenzte Anzahl an oberirdischen Stellplätzen errichtet werden.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen der nördlichen Grundstücke befinden sich am südlichen Wirtschaftsweg entlang der Landsberger Straße, die Zufahrt zur Tiefgarage des südlichen Grundstücks (Flurnummer 389) erfolgt über die Hirschauerstraße.

Eine Verkehrsuntersuchung ist bereits in Bearbeitung. Erste Erkenntnisse weisen drauf hin, dass die geplante Erschließung möglich ist.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Zudem soll ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben werden.

Weiteres Vorgehen:

Sollte der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf die Zustimmung des Stadtrates finden, können die ersten Verfahrensschritte, die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1.) Der Stadtrat befürwortet den Bebauungsplanvorentwurf zum IG 32.

Abstimmungsergebnis:

2.) Der Stadtrat beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Mühl Gabriele
Sachbearbeiterin
Bgmin.

J. Thum
Stadtbaumeister

Genehmigt Zweite

Anlage 1-SR 16032021 TOP6ö_Planzeichnung-Vorentwurf

Anlage 2-SR 16032021 TOP6ö_Textliche Festsetzungen-Vorentwurf