

Vorlage Nr.: 2-BV/222/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 14.06.2021
Verfasser: Spitzweck Barbara

Bebauungsplan Nr. 194 "Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden"; Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB

Beratungsfolge:
Datum Gremium
06.07.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Um den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 188 „Wohnen am Schleißheimer Kanal“ auch aus Richtung Norden erschließen zu können, ist es notwendig, die Daimlerstraße in Richtung Süden zu verlängern. Hierbei trat die Verwaltung der Stadt an die Eigentümer der Fl. Nrn. 1255, 1252 und 1233/12 heran, um einen Teil der Flächen für die Erschließung zu erwerben. Die Verhandlungen bei den Fl. Nrn. 1255 und 1252 sind bereits abgeschlossen. Hierzu wurde ca. 1400 m² Grund abgetreten. Mit dem Eigentümer der Fl. Nr. 1233/12 befindet sich die Stadt derzeit noch in den Verhandlungen. Es handelt sich um ca. 580 m², die abgetreten werden müssten. Die Fl. Nr. 1233/12 ist Teil des Bebauungsplans Nr. 119 Teil E. Die für die Straße benötigte Fläche ist als Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesen. Aus diesem Grund ist es notwendig, diesen Teilbereich des Bebauungsplans zu ändern. In diesem Bereich soll der Bebauungsplan Nr. 119 Teil E durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 194 „Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden“ ersetzt werden. Dies ist im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB möglich, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung wird hierbei abgesehen. Im vereinfachten Verfahren besteht die Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB abzusehen. Es kann unmittelbar das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans trägt in diesem Fall die Stadt.

Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn von Seiten des Grundstückseigentümers die Planungen für das Grundstück Fl. Nr. 1233/12 konkretisiert werden, könnte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu werden folgende Rahmenbedingungen geknüpft.

Die Stadt Garching hat bereits im Stadtentwicklungsplan 2006 für das Gewerbegebiet Hochbrück als städtebauliche Zielsetzung die Aufwertung des gesamten Gebietes festgelegt. Somit sollen flächenintensive Gewerbebetriebe langfristig durch Büro- und Verwaltungsnutzungen abgelöst werden. Durch die Erhöhung der Wandhöhe nimmt die flächenintensive Bebauung ab und ermöglicht eine hochwertige Gestaltung der Grünanlagen.

Die Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans 119 Teil E wird nicht als zielführend erachtet, da die unterschiedlichen Anforderungen der Unternehmen an den Standort und ihr Gebäude nur sehr bedingt berücksichtigt werden können. Durch eine generelle Anhebung der Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke allein ist nämlich nicht sichergestellt, dass sich innerhalb der Gewerbestruktur die verfolgten Änderungen ergeben. Insbesondere ermöglicht die anlassbezogene Planung eine Reduzierung der überbauten Flächen und eine verstärkte Durchgrünung des Gebietes, welche

wiederum Vorbild für weitere Strukturänderungen von bestehenden Betrieben sein kann. Für diesen Prozess der Strukturänderung des Gebietes wird von der Stadt die Strategie der „städtebaulichen Trittsteine“ als nach wie vor zielführend und richtig bewertet, weshalb bewusst nicht der Weg eines großräumigeren Angebotsbebauungsplans gegangen wird.

Daher ist bei einer in Zukunft liegenden, von Eigentümer angestrebten Neuplanung der Fl. Nr. 1233/12 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 2 BauGB schließlich erforderlich, um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das künftige Vorhaben zu schaffen.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, den Bebauungsplan Nr. 194 „Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden“ im Bereich der Fl.Nr. 1233/12 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufzustellen und das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. In diesem Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 119 Teil E durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 194 „Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden“ ersetzt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

- Grundlagenplanung – Erschließung
- Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 119 Teil E