

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: 44. FNP-Änderung, BP 132

Vorlage-Nr: II-BV/711/2010
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 23.06.2010
Verfasser: Dietrich Carmen

TOP**44. Flächennutzungsplanänderung "Bebauung südlich des Hüterweges (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 132) und Bebauungsplan Nr. 132 "Bebauung südlich des Hüterweges"; Änderung des Planungsumgriffs und diverse Grundsatzbeschlüsse**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
-------	---------

19.10.2010	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
------------	-------------------------------------

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Garching hat in seiner Sitzung am 17.11.2000 beschlossen, südlich des Feuerwehrhauses, für die Fl. Nrn. 23, 23/1, 23/2, 23/3 und 1839/1 den Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich des Feuerwehrhauses“ aufzustellen. Vorrangiges Ziel waren die Sicherung einer Grünfläche, die Regelung der östlichen Zufahrt für das Feuerwehrhaus sowie die Sicherung einer Fußwegeanbindung in Richtung Zentrum zur U-Bahnhaltestelle. In Teilbereichen, insbesondere auf dem Grundstück Fl. Nr. 23/1, sollte in gewissem Umfang eine Bebauung zugelassen werden. Zudem hat der Stadtrat mehrheitlich beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, noch vor Satzungsbeschluss mit dem Grundstückseigentümer zu verhandeln und einen Fuß- und Radweg sicherzustellen.

Seit diesem Zeitpunkt wurde immer wieder mit dem Grundstückseigentümer, der im Laufe der Verhandlungen mehrmals seine Planungsabsichten änderte, verhandelt. Gleichzeitig wurden auch Überlegungen angestellt, die Feuerwehr zu verlagern, es konnte ein Ersatzgrundstück gefunden und gekauft werden, sodass sich auch die vorrangigen Zielsetzungen im Laufe der Zeit änderten.

Zuletzt hat das Büro4 einen Bebauungsvorschlag für die genannten Grundstücke vorgelegt. Die Verwaltung hat daraufhin das Büro4 beauftragt, Bebauungsvarianten für die nördlich angrenzenden Grundstücke zu erarbeiten, um aufzuzeigen, ob und wie sich dieser Bebauungsvorschlag in die Umgebung einfügt. Die Verwaltung hielt es für empfehlenswert das Feuerwehrgrundstück in die Überlegungen mit einzubeziehen und diesen Bereich insgesamt städtebaulich neu zu ordnen, mit dem Ziel eine städtebauliche Gesamtlösung vorzubereiten.

Herr Wagner (Büro4) hat vier Varianten erarbeitet. Sowohl diese als auch das übrige Bebauungskonzept wurde dem Bau-Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 09.07.2009 von Herrn Wagner vorgestellt.

Für die nördlich angrenzenden Grundstücke hat die Verwaltung dem Ausschuss empfohlen, Variante 1 als Grundlage für die weiteren Planungen heranzuziehen, da aus Sicht der Verwaltung die Variante 1 sowohl die Möglichkeit eines hochwertigen Geschosswohnungsbaus als auch Gartenhofhäuser in verdichteter Bauweise in U-Bahn- und Stadtzentrumnähe bietet. Gleichzeitig stellte dieser Entwurf die Variante mit dem größten Grünflächenanteil dar. Die südlich vorgesehene Fuß- und Radwegeanbindung an das Ortszentrum sollte hälftig auf der Fl. Nr. 23/1 (Eigentümer/Investor) und Fl. Nr. 1838 (Eigentümer Stadt Garching) verlaufen. Die restliche Anbindung sollte entgegen der vorliegenden Planung vollständig auf den Grundstücken Fl. Nrn. 23/6, 23/2 und 23/3 (Investor) liegen und nicht auf den Grundstücken Fl. Nrn. 768/17 und 35.

Die Variante 1 und das übrige Bebauungskonzept sahen folgendes vor (vgl. Anlage 1):

Variante1:

- 6 Reihenhäuser mit Erweiterungspotentialen:
 - 3-geschossig mit Dachterrasse
 - Südorientierung
 - Abschirmung zum Hüterweg
 - Erweiterungsmöglichkeit mit eigenem Zugang für Wohnen (2-Generationenhaus), Arbeiten, Freizeit
 - Ruhige, abgeschirmte Gartenhöfe

- 15 Geschosswohnungen in 3 Baukörpern:
 - 3-geschossig mit Dachterrassen
 - Nord-Südstellung und Öffnung zum baumüberstandenen Grünraum

Stellplätze: TG unter Geschosswohnungen, Stellplätze am Hüterweg
 Anzahl der WE, GRZ- und GFZ-Berechnung:

	Anzahl WE	GF / WE m ²	GF m ²	GFZ	GRm ²	GRZ
<u>Variante 1</u>						
Gartenhofhaus / Reihenhäuser	6	190	1140		459	
Einliegerwhg	6	34	204		204	
Geschosswhg	15	80	1200		480	
	<u>27</u>		<u>2544</u>	0,65	<u>1143</u>	0,29

Bebauungsvorschlag für das Grundstück Fl. Nr. 1838/2

Bestand 3 Wohneinheiten

- 3-geschossig
- Großer Südgarten

Ersatzbau Werkstatt

- Nordsüdausrichtung
- 2 bis 3-geschossig, Dachterrasse
- Ost-West Orientierung

TG unter Ersatzbau, Einfahrt über Nachbarrampe

Anzahl der WE, GRZ- und GFZ-Berechnung:

	Anzahl WE	GF / WE m ²	GF m ²	GFZ	GRm ²	GRZ
Bestand	3	157	471		157	
Neu	6	75	448		176	
	<u>9</u>		<u>919</u>	0,68	<u>333</u>	0,25

Wohnbebauung und Studentenwohnheim Brunnenweg

Wohnbebauung Brunnenweg

Bebauungsstruktur:

- Gegliederte Wohnanlage mit Innenhöfen
- Höhenstaffelung 1 – 3-geschossige Baukörper, von Süd nach Nord steigend
- Kleinmaßstäbliche, individuelle Baukörperausformung, modular angelegt für horizontale und vertikale Kombinationen
- Abschirmung zum Hüterweg

Wohnungstypen:

- Wohnungen EG mit Gartenanteil
- Wohnungen OG mit großen Dachterrassen

- Maisonetten über 2 Geschoße mit großen Dachterrassen
- Wohnungsgrößen: von 2 Zi-Whg 54 m² bis 6 Zi-Whg 150 m²
- Behindertenfreundlich und barrierefreie Ausstattung. 85% der Wohnungen sind ohne Treppen zu erreichen (Lift für Laubengang + TG)

Frei- u. Grünraum:

- Durchgrünte Wohnanlage mit ruhigen Innenhöfen
- Südlich vorgelagerter Anger mit Obstbäumen
- Kinderspielbereiche
- Fußweg zur Ortsmitte mit innerem Wegenetz verknüpft
- Dächer extensiv begrünt, 2. OG mit Sonnenkollektoren

Stellplätze: TG unter Wohnanlage, 22 Stellplätze auf Grundstück

\Studentenwohnheim

Bebauungsstruktur:

- Kompakte, funktionale Anlage
- Laubengangerschließung überdacht und schallgeschützt
- Baukörperlängen entsprechend Nachbarbebauung Feuerwehr + westlich Brunnenweg
- Höhenentwicklung 3-geschossig mit differenzierter Höhenstaffelung:
Dachgeschoss an Traufen um ca. 2 - 2,5 m zurückgesetzt gegenüber Geschosse darunter, dadurch entsteht Eindruck einer 3-geschossigen Bebauung mit Dach.
- Nachbargebäude 2 bis 3-geschossig
- Gebäudehöhen wie Wohnanlage westlich Brunnenweg
- Gemeinschaftsräume im UG
- Außentreppe und Laubgänge mit Glaseinhausungen
- 40 Wohnplätze in 16 Einzelappartements, 8 3-er Wohngemeinschaften
- Dächer mit Sonnenkollektoren

TG, gemeinsame Einfahrt mit TG Wohnanlage

Anzahl der WE, GRZ- und GFZ-Berechnung:

	Anzahl WE	GF / WE m ²	GF m ²	GFZ	GRm ²	GRZ
Wohnbebauung	33	80	2657		1442	
Studentenwohnheim	40	39	1569		457	
	<u>73</u>		<u>4226</u>	0,75	<u>1899</u>	0,33

Ein Beschluss wurde jedoch nicht gefasst. Die Planungen wurden vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen.

In der Beschlussvorlage für die Sitzung des Stadtrates am 27.01.2010 hat die Verwaltung empfohlen, den Geltungsbereich auf Grundlage eines der Planungskonzepte vom Juli 2009 auf das Feuerwehrgrundstück zu erweitern bzw. zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich des Feuerwehrhauses“ umzubenennen in Bebauungsplan Nr. 132 „Bebauung südlich des Hüterweges“. Dabei sollte der Stadtrat grundsätzlich eine Entscheidung treffen, ob eine Fußwegeanbindung in Richtung Zentrum zur U-Bahnhaltestelle gesichert werden soll, da der Grundstückseigentümer entgegen des damaligen Beschlusses keine Fußwegeanbindung mehr wünscht. Zudem sollte der Geltungsbereich erweitert werden und die Grundstücke Fl. Nrn. 21, 23/1, 23/2, 23/3, 23/6, 1838, 1838/2 und 1839/1, nicht jedoch die Fl. Nr. 23 umfassen. Mit dem Eigentümer sollte ein städtebaulicher Vertrag vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) abgeschlossen werden, in dem unter anderem Erschließung und Ausgleichsflächenkonzept geregelt werden sollen.

Der Stadtrat hat in dieser Sitzung u. a. beschlossen, den Bereich auf Grundlage eines der Planungskonzepte vom Juli 2009 neu städtebaulich zu ordnen, den Geltungsbereich entsprechend zu erweitern bzw. zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich des Feuerwehrhauses“ in den Bebauungsplan Nr. 132 „Bebauung südlich des Hüterweges“ umzubenennen, den Flächennutzungsplan entsprechend im Parallelverfahren zu ändern und mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) abzuschließen, in dem unter anderem Planungskosten, Infrastrukturkosten und Ausgleichsflächenkonzept geregelt werden sollen.

Um dem Planer entsprechende Vorgaben liefern zu können, wäre es aus Sicht der Verwaltung besser, sich auf eine Planungsvariante für das Feuerwehrgrundstück, Fl. Nr. 21, festzulegen, da diese sich doch erheblich unterscheiden und der Stadtrat das Planungsziel vorgeben sollte. Wie eingangs beschrieben, schlägt die Verwaltung die Variante 1 vor. Die übrigen Planungsvarianten liegen diesem Beschluss nicht mehr bei, sie sind in der Beschlussvorlage (II-BV/522/2009) ausführlich dargestellt und dort als Anlage beigefügt.

Zudem wurde nicht mehr beschlossen, ob weiterhin mit dem Eigentümer hinsichtlich der Fußwegeanbindung verhandelt werden soll. Diverse zwischenzeitlich geführte Gespräche mit dem Grundstückseigentümer haben jetzt aber gezeigt, dass dieser nicht mehr bereit ist, über diese Fußwegeanbindung zu verhandeln, der Weg notfalls nur im Wege einer Enteignung zu verwirklichen ist. Verhandelbar ist lediglich ein privater Grünzug an dieser Stelle. Zur Übernahme aller übrigen Verpflichtungen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages und zum Abschluss des selbigen, ist er aber weiterhin bereit.

Auf Grund der Verlagerung des Kinderhauses auf eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1855/1 und der Überlegungen zur Schaffung eines Ortsparks auf den benachbarten Grundstücken hat die Verwaltung im Juni 2010 Überlegungen angestellt, den Planungsumgriff des Bebauungsplanes Nr. 132 „Südlich des Hüterweges“ noch einmal zu ändern bzw. zu erweitern, um eine große städtebauliche Gesamtlösung und möglichst optimale Gestaltung eines Wohngebietes mit optimaler Anbindung an den Ortspark zu erarbeiten. Auf diesen Flächen soll ebenfalls qualitativ hochwertige Wohnbebauung verwirklicht werden. Auf der in diesem Bereich verlaufenden unterirdischen U-Bahntrasse könnte eine Wege- und Grünverbindung zwischen Wohnbebauung und Ortspark sinnvoll in die Planung einbezogen werden. Ein entsprechendes Konzept soll durch den Bebauungsplanersteller erarbeitet werden. Der Umgriff sollte aus Sicht der Verwaltung auf die Grundstücke Fl. Nrn. 1856/3, 1854/3, 1854/4, eine Teilfläche der Grundstücke 1855/1, 1854/1 und 1839 erweitert werden. Der geplante Umgriff des Bebauungsplan ist auf der beiliegenden Anlage (Anlage 2) dargestellt. Der bisher vom Stadtrat beschlossene Umgriff ist nochmals zum besseren Verständnis in der beiliegenden Anlage 3 dargestellt.

Diese Beschlussvorlage war größtenteils bereits so für die Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 20.07.2010 geplant, musste jedoch dann abgesetzt werden, da sich in der vorausgegangenen Fraktionssprechersitzung am 28.06.2010 zeigte, dass seitens des Stadtrates plötzlich mit dem bisher beschlossenen Planungsumgriff (vgl. Anlage 3) kein Einverständnis mehr besteht. Die Fraktionssprecher vertraten die Auffassung, dass eine gleichzeitige Ausweisung einer Wohnbebauung südlich und östlich des Brunnenweges nicht zugestimmt werden kann. Entgegen der bisherigen Beschlusslage sollte südlich des Feuerwehrhauses bis zur Umsiedelung der Feuerwehr keine Wohngebietsausweisung mehr erfolgen. Stattdessen sollte nunmehr die von der Verwaltung ebenfalls mit in den Planungsumgriff neu vorgeschlagene und einzubeziehende Fläche östlich des Brunnenweges neuer Bebauungsplanumgriff sein.

Hiermit ist jedoch der Grundstückseigentümer nicht einverstanden, wie er in mehreren Gesprächen, letztmalig in der Fraktionssprecherbesprechung am 21.09.2010, betonte. Sollte

der Stadtrat auf diesem Planungsumgriff bestehen, ist der Grundstückseigentümer nicht zu vertraglichen Einigungen bereit. Dies betrifft neben den städtebaulichen Regelungen auch die zu Verfügung Stellung eines Teils seines Grundstückes im Rahmen eines Pachtvertrages für die Feuerwehr. Ein freihändiger Erwerb der Fußwegeverbindung wird es unter keinen Umständen geben. Diesbezüglich müsste ein Enteignungsverfahren angestrebt werden. Gleichzeitig würde der Eigentümer auch sein Baurecht nach § 34 BauGB weiter gerichtlich verfolgen. Zudem ist der Eigentümer in diesem Fall auch nicht bereit, Verhandlungen hinsichtlich eines Städtebaulichen Vertrages zu führen und einen solchen abzuschließen.

In diesem Fall besteht die Möglichkeit, das Bebauungsplanverfahren nicht weiter zu verfolgen. Es müsste ein Aufhebungsbeschluss gefasst werden. Zu Bedenken ist zudem, dass der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.01.2010 den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen hat. Diese wäre dann ebenfalls obsolet. Die Stadt hätte darüber hinaus auch keinen Einfluss mehr auf die Bauleitplanung und die entstehende Bebauung, sofern der Eigentümer wie angekündigt, sein Baurecht nach § 34 BauGB gerichtlich durchsetzen kann. Eine andere Möglichkeit würde darin bestehen, den Bebauungsplan gegen den Willen des Eigentümers durchzusetzen. In diesem Fall sind jedoch sehr hohe Anforderungen an die Abwägung der privaten Interessen zu stellen. Zudem besteht ein Risiko hinsichtlich einer Normenkontrolle.

Aus der Sicht der Verwaltung stellt sich mit dem von der Verwaltung vorgeschlagenem Bebauungsplanumgriff (vgl. Anlage 2) die einmalige Chance dar, eine städtebaulich sinnvolle Gesamtentwicklung und optimale Anbindung der Wohnbebauung an den von der Stadt Garching auf den anschließenden Grundstücken geplanten Ortspark zu verwirklichen. Wie das Gespräch mit dem Grundstückseigentümer am 21.09.2010 zeigte, wäre er mit dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Umgriff einverstanden. Er würde auf dem für die Feuerwehr benötigten Grundstücksteil auf die Ausübung des entstehenden Baurechts verzichten und einem Pachtvertrag mit der Stadt Garching, diese Flächen auf die Dauer von ca. 10 Jahren der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen, zustimmen. Er würde zudem sein Baurecht nach § 34 BauGB nicht mehr weiter verfolgen. Gleichzeitig wäre er auch bereit im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages die üblichen, von der Stadt Garching in solchen Verträgen geforderten Verpflichtungen (Planungskosten, Kosten für Erschließung, Ausgleichsflächen, Pflegemaßnahmen, Infrastrukturelle Folgekosten) zu übernehmen. Er wäre auch bereit, wie üblich, ein Drittel des Baurechts für ein Einheimischen Modell zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen der Planung hat der Eigentümer auch einen privaten Grünzug auf den bisher für einen Fußweg vorgesehenen Flächen in Aussicht gestellt. Ebenso soll auf den Flächen der unterirdisch verlaufenden U-Bahntrasse eine großzügige Grün- und Wegeverbindung zum Ortspark geschaffen werden. Lediglich der bisher in den Planungen enthaltene Fußweg ist aus Sicht des Eigentümers nicht mehr verhandelbar.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb dringend, die Bauleitplanung, wie von ihr vorgeschlagen, weiter zu verfolgen. Die Stadt Garching kann im Rahmen der Bauleitplanung und des Städtebaulichen Vertrages ihre Vorstellungen und Interessen einbringen, der Grundstückseigentümer beteiligt sich zudem an den entstehenden Kosten, die benötigten Flächen für die Feuerwehr können auf gewisse Zeit gesichert werden. Auch kann die Stadt Garching wieder Wohnraum für Einheimische zur Verfügung stellen.

Einziger Streitpunkt und Nachteil der vorgeschlagenen Verfahrensweise kann damit lediglich die mit diesem Bauleitplan nicht zu verwirklichende Fußwegeverbindung sein. Ob diese aber ohne Bauleitplanung gesichert werden kann, ist auch nicht sicher, da der Gesetzgeber sehr hohe Anforderungen an eine Enteignung stellt.

Erfahrungsgemäß sind Fußwege durch Baugebiete nur im Einverständnis mit den jeweiligen Grundstückseigentümern vernünftig umzusetzen. Ein Fußweg von 2 Meter Breite, der durch beiderseits angebrachten Sichtschutz durch die jeweiligen Grundstückseigentümer, was bauplanungsrechtlich nicht zu verhindern ist, derart beengt wirkt, stellt keine vernünftige

städtebauliche Planung dar und wird auch von den Bürgern nicht angenommen werden. Da der Grundstückseigentümer bereit wäre, an dieser Stelle einen privaten Grünzug zu planen, könnte eventuell vielleicht später doch noch eine Fußwegeverbindung ins Ortszentrum an dieser Stelle entstehen. Bis dahin sind die Bewohner gezwungen, den zumutbaren kleinen Umweg über den Hütterweg oder die Mühlgasse zu nehmen.

Das gesamte Bebauungsplankonzept widerspricht sowohl dem derzeit rechtskräftigen als auch dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan sowie auch dem Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“, da hier Grünfläche und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vorgesehen sind. Die Bauleitpläne sind daher entsprechend zu ändern. Der Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich des Hütterweges“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 111 in seinem Geltungsbereich.

Da der Bereich des derzeitigen Feuerwehrstandortes mit überplant und als Wohnbaufläche dargestellt wird und somit künftig als Gemeinbedarfsfläche entfällt, wird in der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, der künftige Standort an der Schleißheimer Straße auf den Fl. Nrn. 1164 und 1165/4 als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt. Auch hierfür ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, da der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan diesen Bereich als Grünfläche ausweist. Diese Flächennutzungsplanänderung ist die 44. Änderung. Sie soll folgende Bezeichnung erhalten: „44. Flächennutzungsplanänderung „Bebauung Südlich Hütterweg (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 132)““.

Die Flächennutzungsplanänderung wird Herr Strohmayer vom Planungsbüro GSU auf Stundenbasis als besondere Leistung im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung übernehmen. Die Bebauungsplanänderung wird ebenfalls vom Planungsbüro GSU erfolgen.

Aufgrund der mittlerweile fast 10 jährigen Verfahrensdauer des Bebauungsplanes und der Vielzahl von Beschlüssen bzw. Kenntnisnahmen wäre es sinnvoll, die Beschlüsse zur weiteren Vorgehensweise nochmals zusammenzufassen und konkret zu beschließen. Folgende Beschlüsse sollten gefasst werden:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen,

1. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 „Südlich des Hütterweges“ entsprechend der beiliegenden Anlage 2 festzulegen auf die Grundstücke Fl. Nrn. 21, 23/1, Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 23/2, 23/3, 23/6 und 1838, und auf die Fl. Nrn. 1838/2, 1839/1, Teilflächen der Fl. Nrn. 1839, 1839/2, 1854/1 und 1855/1, und auf die Grundstücke Fl. Nrn. 1854/3, 1854/4 und 1856/3. Die Fl. Nr. 23 ist nicht Gegenstand dieses Geltungsbereichs. Der Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich des Hütterweges“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 111 in seinem Geltungsbereich.
2. als Grundlage für die weiteren Planungen die Variante 1 (Anlage 1) sowie das übrige durch das Büro 4 von Herrn Wagner vorgestellte Konzept weiter zu verfolgen. Für das restliche zu überplanende Bebauungsplangebiet ist ein Konzept mit qualitativ hochwertigem Wohnungsbau mit einer möglichst optimalen Anbindung an den Ortspark zu entwickeln.
3. Zu versuchen, mit dem Eigentümer weiter über eine Fuß- und Radweganbindung zum Ortszentrum zu verhandeln. Falls keine Einigung erzielt werden kann, wird auf die Fußweganbindung verzichtet.

4. den Flächennutzungsplan entsprechend des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 „Südlich des Hüterweges“ und für die Grundstücke Fl. Nrn.1164 und 1165/4 zu ändern und den Aufstellungsbeschluss für die 44. Flächennutzungsplanänderung „Bebauung Südlich Hüterweg (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 132)“ zu fassen.
5. mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) abzuschließen, in dem unter anderem Planungskosten, Erschließung, Infrastrukturkosten, Ausgleichsflächenkonzept und Einheimischenmodell geregelt werden sollen.

II. Beschlussantrag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen,

1. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 „Südlich des Hüterweges“ entsprechend der beiliegenden Anlage 2 festzulegen auf die Grundstücke Fl. Nrn. 21, 23/1, Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 23/2, 23/3, 23/6 und 1838, und auf die Fl. Nrn. 1838/2, 1839/1, Teilflächen der Fl. Nrn. 1839, 1839/2, 1854/1 und 1855/1, und auf die Grundstücke Fl. Nrn. 1854/3, 1854/4 und 1856/3. Die Fl. Nr. 23 ist nicht Gegenstand dieses Geltungsbereichs. Der Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich des Hüterweges“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 111 in seinem Geltungsbereich.
2. als Grundlage für die weiteren Planungen die Variante 1 (Anlage 1) sowie das übrige durch das Büro 4 von Herrn Wagner vorgestellte Konzept weiter zu verfolgen. Für das restliche zu überplanende Bebauungsplangebiet ist ein Konzept mit qualitativ hochwertigem Wohnungsbau mit einer möglichst optimalen Anbindung an den Ortspark zu entwickeln.
3. Zu versuchen, mit dem Eigentümer weiter über eine Fuß- und Radwegeanbindung zum Ortszentrum zu verhandeln. Falls keine Einigung erzielt werden kann, wird auf die Fußwegeanbindung verzichtet.
4. den Flächennutzungsplan entsprechend des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 „Südlich des Hüterweges“ und für die Grundstücke Fl. Nrn.1164 und 1165/4 zu ändern und den Aufstellungsbeschluss für die 44. Flächennutzungsplanänderung „Bebauung Südlich Hüterweg (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 132)“ zu fassen.
5. mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) abzuschließen, in dem unter anderem Planungskosten, Erschließung, Infrastrukturkosten, Ausgleichsflächenkonzept und Einheimischenmodell geregelt werden sollen.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt	<input checked="" type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

Anlagen

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

Planungsvorschlag Variante 1 (Anlage 1)

Lageplan mit Darstellung des geplanten Planungsgebietes (Anlage 2)

Lageplan mit Darstellung des bisher beschlossenen Umgriffs