

Niederschrift

über die 17. Sitzung des Stadtrates

vom Dienstag, 08.12.2015

Sitzungsort:
Grafring b.München
Marktplatz 28
Sitzungssaal, Rathaus
Beginn: 19:00 Uhr

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzende

Obermayr, Angelika

Erste Bürgermeisterin

Mitglieder

Biesenberger, Josef

Stadtrat

Böhm, Ernst Dr.

Stadtrat

Carpus, Josef

Stadtrat

Einhellig, Christian

Stadtrat

Frey, Franz

Stadtrat

Goldschmitt-Behmer, Christiane

Stadträtin

Graf von Rechberg, Max-Emanuel

Stadtrat

Huber, Wolfgang

Stadtrat

Klinger, Josef

Stadtrat

Linhart, Susanne

Stadträtin

Offenwanger, Regina

Stadträtin

Oswald, Johannes

Stadtrat

Ottinger, Marlene

Stadträtin

Pollinger, Josef

Stadtrat

Rothmoser, Josef Dr.

Zweiten Bürgermeister

Rothmoser, Peter

Stadtrat

Saißreiner, Franz

Stadtrat

Schlechte, Georg

Stadtrat

Singer, Roswitha

Stadträtin

Wieser sen., Josef

Dritten Bürgermeister

Wischeropp, Gabriela

Stadträtin

Schriftführer/in

Häusser, Susanne

Verwaltung

Niedermaier, Josef

Schelske, Thomas

Weißmüller, Markus

Entschuldigt:Mitglieder

Fröhlich, Karl-Heinz Dr.	Stadtrat
Huber, Thomas MdL	Stadtrat
Nave, Yukiko Dr.	Stadträtin

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 17. Sitzung des Stadtrates und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium im Übrigen beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

Tagesordnung

1. Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung
2. Genehmigung der Niederschrift der 16. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 10.11.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 Gescho
3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
4. Dorferneuerung Straußdorf
Dialog- und Vorbereitungsplanung;
Empfehlung eines Planungsbüros und Kostenübernahmeerklärung an das Amt für Ländliche Entwicklung
5. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafing-Schammach" zum Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung und von Beherbergungsbetrieben;
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauB
6. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafing-Schammach";
Satzungsbeschluss gemäß § 16 BauGB
7. Erweiterung der P+R-Anlage in Grafing-Bahnhof für Mehrtagesparker;
Durchführungsbeschluss
8. Informationen
9. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung

Es erfolgte keine Anfrage.

TOP 2

Genehmigung der Niederschrift der 16. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 10.11.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

Die Niederschrift über die 16. öffentliche Sitzung des Stadtrates vom 10.11.2015 wurde in das Gremieninfo eingestellt.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig, die Niederschrift der 16. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 10.11.2015 zu genehmigen.

TOP 3

Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO

Nachdem die Gründe für die Behandlung in nicht öffentlicher Sitzung weggefallen sind, werden von der Sitzungsleiterin folgende Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt gegeben (Art. 52 Abs. 3 GO):

15. Sitzung des Stadtrats vom 06.10.2015:

TOP 13

Grundschule Grafing; Ausbau zur Ganztagschule; Auftragserteilung Architektenleistung

Der Stadtrat beschließt auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 22.09.15, die Architektenleistung für die Erweiterung und Sanierung der Grundschule Grafing an die Müller und Schurr Architekten gbr aus Marktoberdorf, gemäß Honorarangebot vom 12.06.2015, zu vergeben.

TOP 16

Haushaltswesen; Kreditaufnahme für den städtischen Haushalt, Kreditaufnahme für die Stadtwerke

1) Der Stadtrat beschließt, für die Stadt Grafing und dem Grunderwerb Gewerbegebiet Schammach II einen Kredit in Höhe von 2.000.000,00 € bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt mit einer Laufzeit von 20 Jahren zu einem Zins von 0,999% aufzunehmen. Die Zinsbindung beläuft sich auf 10 Jahre.

Der Stadtrat beschließt ferner:

2) für die Stadtwerke Grafing – Wasserversorgung und dem Wasserleitungsbau einen Kredit in Höhe von 350.000,00 € bei der LfA Förderbank Bayern mit einer Laufzeit von 20 Jahren zu einem Zins von 0,440% aufzunehmen. Der Zinssatz ist variabel und wird bei Auszahlung festgeschrieben. Die Zinsbindung beläuft sich auf 10 Jahre.

3) für die Stadtwerke Grafing – Abwasserentsorgung und dem Kanalbau einen Kredit in Höhe von 350.000,00 € bei der LfA Förderbank Bayern mit einer Laufzeit von 20 Jahren zu einem Zins von 0,440% aufzunehmen. Der Zinssatz ist variabel und wird bei Auszahlung festgeschrieben. Die Zinsbindung beläuft sich auf 10 Jahre.

4) für die Stadtwerke Grafing – Abwasserentsorgung und dem neuen Blockheizkraftwerk einen Kredit in Höhe von 300.000,00 € bei der LfA Förderbank Bayern mit einer Laufzeit von 20 Jahren zu einem Zins von 0,000% aufzunehmen. Der Zinssatz ist variabel und wird bei Auszahlung festgeschrieben. Die Zinsbindung beläuft sich auf 10 Jahre.

5) für die Stadtwerke Grafing – Abwasserentsorgung und der neuen Photovoltaikanlage einen Kredit in Höhe von 50.000,00 € bei der LfA Förderbank Bayern mit einer Laufzeit von 20 Jahren zu einem Zins von 0,440% aufzunehmen. Der Zinssatz ist variabel und wird bei Auszahlung festgeschrieben. Die Zinsbindung beläuft sich auf 10 Jahre.

zur Kenntnis genommen

TOP 4

Dorferneuerung Straußdorf

Dialog- und Vorbereitungsplanung;

Empfehlung eines Planungsbüros und Kostenübernahmeerklärung an das Amt für Ländliche Entwicklung

Die Sitzungsleiterin verwies eingangs auf den im Stadtrat am 09.12.2008 gefassten Grundsatzbeschluss zur Vorbereitung einer Dorferneuerung für den Ortsteil Straußdorf. In der Teilbürgerversammlung in Straußdorf am 29.11.2012 referierte eine Vertreterin des Amtes für Ländliche Entwicklung über den grundsätzlichen Ablauf einer Dorferneuerung. Im Jahr 2014 fand sich dann eine Interessensgruppe in Straußdorf, die ein Vorbereitungsseminar an der Schule der Dorf- und Landesentwicklung in Thierhaupten durchführte. Das Ergebnis wurde im Stadtrat am 09.06.2015 und in einer Informationsveranstaltung in Straußdorf am 02.07.2015 den Bürgern und Stadträten vorgestellt.

Der Vertreter der Verwaltung führte weiter aus, dass der Stadtrat mit Beschluss vom 07.07.2015 beim Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern die Durchführung einer Dorferneuerung für den Ortsteil Straußdorf beantragte (7.1. DorfR). Die Kostenbeteiligung für die Vorbereitungsplanung wurde auf die Höhe der für 2015 verfügbaren Haushaltsmittel (ca. 25.000,- €) beschränkt. Dieser Gemeindeanteil ist erforderlich, wenn das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern in Abstimmung mit der Stadt ein Planungsbüro mit der Durchführung der Vorbereitungsplanung (Dialogplanung, also mit intensiver Bürgermitwirkung) beauftragt.

Nach Aufnahme der beantragten Dorferneuerung in das Arbeitsprogramm (7.1 Abs. 2 DorfR) sind dann die Vorbereitungsplanungen durchzuführen (nächster Verfahrensschritt). Hierüber hat sich die Stadt dann auch über die bauplanungsrechtlichen Entscheidungen zur planerischen Umsetzung zu erklären (§§ 187, 188 BauGB). Wenn die Vorbereitungsplanung einen erfolgreichen Verlauf der Dorferneuerung erwarten lässt, wird über die Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm entschieden und das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern leitet im Einvernehmen mit der Stadt die Dorferneuerung mit Anordnung eines Verfahrens nach dem FlurbG oder eine „einfache Dorferneuerung“ nach Nr. 4.4 DorfR ein.

Erst dann erfolgt die Aufstellung der endgültigen Planung (Dorferneuerungsplan) sowie der Finanzierung der Maßnahmen, die zur Durchführung der Dorferneuerung (entweder durch die Stadt, die Bürger oder der Teilnehmergeinschaft) bestimmt wurden.

Über die tatsächliche Durchführung der erst noch zu erarbeitenden Einzelmaßnahmen ist also noch gesondert zu entscheiden und wird

- entweder jeweils auf Vorschlag der Teilnehmergeinschaft im Einvernehmen mit der Stadt und dem Amt für ländliche Entwicklung beschlossen (Nr. 7.6 Abs. 4, Dorferneuerungsrichtlinien 2015)
- oder auf Vorschlag der Stadt und Abstimmung mit dem Amt für Ländliche Entwicklung beschlossen.

Vorbereitungsplanung

Am 20.08.2015 führte das Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern eine Dorfbesichtigung und Informationssammlung durch. Als mögliche Planer stellte das Amt für Ländliche Entwicklung die Planungsbüros Kronenbitter, Kottgeisering und NRT, Marzling, zur Auswahl.

Das Planungsbüro Kronenbitter war den Teilnehmern des Auftaktseminars am 10./11.04.2015 in Thierhaupten bereits bekannt. Am 30.09.2015 stellte sich das Planungsbüro Narr der Straußdorfer Bürgerschaft vor. Der Vorstellungstermin war über die in der Informationsveranstaltung am 02.07 erstellte Interessentenliste bekannt gemacht worden. Daneben waren auch noch weitere Straußdorfer Bürger anwesend. Nach der Vorstellung waren sich die Anwesenden einig, dass für die Planungsleistungen die Fa. NRT beauftragt werden soll.

Diese Empfehlung der Teilnehmergeinschaft wurde dem Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern am 07.10.2015 vorab bereits mitgeteilt. Das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern hat am 24.11.2015 mitgeteilt, dass bei entsprechender Empfehlung durch die Stadt Grafing b.M. die Fa. NRT mit der Vorbereitungsplanung beauftragt und der Ingenieurvertrag hierzu vorbereitet wird.

Nachdem die Stadt Grafing 40 % der Planungskosten übernehmen muss, wird der hierüber abzuschließende Durchführungsvertrag dann noch zur gesonderten Beschlussfassung dem Stadtrat vorgelegt.

Anschließend begrüßte die Sitzungsleiterin Herrn Architekt Dietmar Narr von der Firma NRT.

anwesend 22

Stadtratsmitglied Frau Wischeropp erschienen.

Herr Narr erläuterte im Folgenden das weitere Vorgehen anhand einer Power-Point-Präsentation. Insoweit darf auf die bereits mit der Einladung übersandten Unterlagen verwiesen werden.

Abschließend beantwortete Herr Narr die Fragen der Stadtratsmitglieder. So wurde ausgeführt, dass die beschlossene Kostenobergrenze von 25.000,00 Euro für die Beauftragung des Büros im Rahmen der 40-%-igen Beteiligung der Stadt ausreichend seien. Die Arbeiten sollen möglichst zügig innerhalb eines Jahres durchgeführt werden. Zunächst sei eine Bestandsaufnahme erforderlich. Es wurde vorgeschlagen, Arbeitsgruppen zu bilden, in dem neben der Straußdorfer Bürgerinnen und Bürger auch Mitglieder des Stadtrates vertreten sein sollen. Besonders die jungen Straußdorfer sollen in die Überlegungen der Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere auch die Ausweisung von Bauland für Einheimische, einbezogen werden.

Zur möglichen Ausweisung von Bauland wurde von Herrn Narr zu bedenken gegeben, dass die kommunale Bauleitplanung hier nicht ersetzt werden könne. Planungswünsche, Ideen und Vorstellungen werden sicherlich mit in ein Leitbild einfließen.

Laut Herrn Narr könnte die Kosten der Dorfentwicklung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden.

Beschluss:

Ja: 22 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig den Vorschlag an das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, mit den Planungsleistungen für die Dorferneuerung Straußdorf das Planungsbüro NRT, Marzing, zu beauftragen.

Der Architektenvertrag wird zwischen dem Planungsbüro und der Direktion für Ländliche Entwicklung abgeschlossen. Die Stadt übernimmt 40% der künftigen Planungskosten, höchstens jedoch 25.000,-- €. Über die Teilkostenübernahme ist ein Durchführungsvertrag mit der Direktion für Ländliche Entwicklung Oberbayern zum Abschluss zu bringen, der dem Stadtrat dann wieder zur Genehmigung vorzulegen ist.

TOP 5

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafing-Schammach" zum Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung und von Beherbergungsbetrieben; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauB

Seitens der Verwaltung wurde ausgeführt, dass mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grafing-Schammach“ vom 16.12.1999, in Kraft getreten am 18.12.1999, es der Stadt Grafing b.M. erstmals gelungen ist, ein großflächiges Gewerbegebiet auszuweisen. Bis dahin waren die Planungsbemühungen, die bis in die 1960er Jahre zurückgingen, erfolglos geblieben.

Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans konnte die Stadt ungeachtet ihrer zentralörtlichen Funktion als gemeinsames Mittelzentrum mit der Nachbarstadt Ebersberg und ihrer raumstrukturellen Stellung im südlichen Landkreis keine nennenswerten gewerblichen Bauflächen anbieten. Die fehlende gewerbliche Siedlungsentwicklung war Grund für die geringe Wirtschaftskraft und das fehlende Angebot an wohnortnahen Arbeitsplätzen, die letztendlich zu einem ernsthaften Standortnachteil führten und die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt beeinträchtigten. Über Jahrzehnte waren ortsansässige Firmen gezwungen, mit ihrem Betrieb das Gemeindegebiet zu verlassen, da keine örtlichen Ansiedlungsmöglichkeiten bestanden.

Es waren vor allem die raum- und infrastrukturellen Gegebenheiten, die im Gemeindegebiet Grafing die Ausweisung von Gewerbeflächen erheblich erschwerten. Nicht weniger als 29 potenzielle Gewerbestandorte wurden in langjährigen Voruntersuchungen hinsichtlich ihrer Eignung untersucht. Von den wenigen geeigneten Standorten konnten nur im Gewerbegebiet „Schammach“ Flächen verfügbar gemacht werden. Dort musste dann aber noch mit großem Aufwand die verkehrliche Infrastruktur optimiert werden. Mit dem Ausbau der vormals nicht LKW-tauglichen Verbindung zwischen der Glonner Straße und Grafing-Bahnhof einschließlich dem Neubau der beiden Bahnbrücken in Bezug auf die LKW-Durchfahrts Höhe südlich von Grafing-Bahnhof wurden die verkehrlichen Nachteile beseitigt und eine leistungsfähige Anbindung zum überregionalen Straßennetz (B 304) geschaffen. Gleiches gilt für das südliche Straßennetz mit der Durchfahrts-erhöhung der Bahnbrücke in Oberelkofen.

Damit ist mit dem Gewerbegebiet Grafing-Schammach innerhalb der letzten 15 Jahre ein attraktiver und gut erschlossener Gewerbestandort entstanden, der zu einem großen Teil

bebaut ist. Um die dortigen Bauflächen vorrangig für die Nutzung des produzierenden oder in sonstigen Gebietsarten störenden Gewerbes vorzuhalten, wurden mit dem 1. Änderungsbebauungsplan vom 14.04.2015 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Für diese Nutzungsarten stehen an integrierten Innenstadtlagen und Randlagen ausreichend Flächen zur Verfügung.

Derzeit betreibt die Stadt Grafing die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen hin mit einer Gesamtgröße von etwas über 100.000 m². Hierfür wurden die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes am 13.01.2015 eingeleitet. An den westlichen Randflächen wird die bislang dort festgesetzte Ortsrandeinguß aufgehoben und Flächen für die Anbindungsstraßen festgesetzt, um einen geordneten städtebaulichen Zusammenschluss zum Bestandsgebiet zu schaffen (2. Bebauungsplanänderung). Damit sollen auch für die Folgejahre dringend benötigte gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt werden, nachdem zwischenzeitlich sämtliche gemeindlichen Gewerbegrundstücke (2/3 der Gesamtflächen) von der Stadt veräußert wurden und aktuell keine Gewerbeflächen mehr angeboten werden können.

Städtebaulicher Handlungsbedarf

Der Verkauf der noch unbebauten (privaten) Gewerbegrundstücke scheiterte bislang an der – für das produzierende Gewerbe – zu hohen Kaufpreiserwartung. Aus diesem Grunde mehrten sich die Anfragen für eine „höherwertige Gewerbenutzung“, wobei Interessenten dabei regelmäßig auf wohnartige Nutzungen wie Boarding-/Appartment-Häuser, Arbeiterunterkünfte und -wohnheime, Wohnheime für Studierende, Pensionsbetriebe sowie vergleichbare Nutzungsarten, oft unter dem Deckmantel des „Beherbergungsbetriebs“, abstellen.

Konkret hatte sich die Stadt Grafing in der Sitzung des beschließenden Ausschusses vom 28.07.2015 mit einem Bauantrag für ein „Wohnheim für Asylbewerber“ für 135 Schlafplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 629/62 der Gemarkung Nettelkofen (Schammacher Feld 17) zu befassen. Die Stadt verweigerte das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB wegen der für das Vorhaben unzumutbaren Lärmimmissionen seitens der angrenzenden Bahnlinie (Bahnstrecke 5510 München–Rosenheim). Der Bauantrag liegt derzeit beim Landratsamt Ebersberg zur Entscheidung.

Ausgelöst durch dieses Bauvorhaben wurde mittlerweile bekannt, dass bei drei weiteren Grundstücken im Gewerbegebiet Überlegungen zum Bau von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende bestehen.

Die anwachsende Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden hat den Gesetzgeber veranlasst, zur Deckung des dringenden Unterbringungsbedarfs die Errichtung von Unterkünften auch in Gewerbegebieten zu ermöglichen. Mit der am 26.11.2014 in Kraft getretenen Regelung des § 246 Abs. 10 BauGB besteht nun ein gesonderter Befreiungstatbestand, um diese bisher aufgrund ihrer wohnähnlichen Nutzung in Gewerbegebieten unzulässigen Anlagen für soziale Zwecke künftig auch dort zulassen zu können. Dem Grunde nach ist auch das Gewerbegebiet Grafing-Schammach hierfür einsetzbar, da dort nur wenige Betriebe mit einem unzumutbaren Störpotential ansässig sind.

Damit zeichnet sich im Gewerbegebiet eine Entwicklung ab, die der planerischen Steuerung bedarf. Es besteht anhand der konkret bekannten Vorhaben und des sehr dringenden Unterbringungsbedarfs für Flüchtlinge und Asylbegehrende die Gefahr, dass nicht nur unwesentliche Flächen im Gewerbegebiet Grafing-Schammach für diesen Zweck bebaut oder umgenutzt werden. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass die für eine wohnähnliche Nutzung konzipierten Gebäude auch später für eine vergleichbare Nutzung eingesetzt werden. Schon jetzt muss die Stadt Grafing verschiedentlich gegen allgemeine Wohnnutzungen vorgehen, die rechtswidrig eingerichtet wurden.

Zu berücksichtigen sind auch mögliche Einschränkungen für neu hinzukommende Betriebe im geplanten Erweiterungsgebiet. Sollten etwa gerade die am jetzigen westlichen Gebietsrand liegenden unbebauten Grundstücke mit einer wohnähnlichen Nutzung bebaut werden, dann würde das die Errichtung störintensiver Betriebe im Erweiterungsgebiet einschränken. Gerade im Erweiterungsgebiet ist aber – aufgrund der dort größeren Distanz zur nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes – ein um jeweils 3 dB(A) höherer IFSP möglich und vorgesehen (Aufstellungsbeschluss Stadtrat 13.01.2015, TOP 6).

Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplanes soll es sein, das einzig nennenswerte Gewerbegebiet in Grafing als solches zu erhalten, den langjährigen Nachholbedarf dort abzudecken und den gewerblichen Siedlungsbau nachhaltig zu fördern. Ein Gewerbegebiet dient in erster Linie der Unterbringung von gewerblichen Betrieben; dort soll – von der ausnahmsweisen Zulässigkeit nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen – nicht gewohnt werden. Der Bau von Flüchtlingsunterkünften sowie sonstige wohnähnliche Nutzungen beeinträchtigen dieses gemeindliche Planungsziel. Aus diesem Grund sollen künftig soziale Einrichtungen mit wohnähnlicher Nutzung sowie wohnartige Nutzungsformen gewerblicher Art ausgeschlossen werden.

Der Stadt Grafing ist bewusst, dass der Gesetzgeber mit dem Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen 2014 und der Flüchtlingsnovelle 2015 ein breites Angebot an Zulassungserleichterungen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden geschaffen hat und diesem Belang bei der gemeindlichen Planungsentscheidung fraglos ein hohes Gewicht zukommt; dies vor allem aufgrund der dramatischen Zunahme des Flüchtlingsstroms und des immer dringlicheren Unterbringungsbedarfs.

Dennoch kommt diesem Belang kein absoluter Vorrang gegenüber anderen Belangen, insbesondere Belangen der Wirtschaft, zu. Wie eingangs ausführlich dargelegt, sind die Belange der Gewerbewirtschaft vorliegend gerade deshalb sehr gewichtig, da das betroffene Gewerbegebiet Grafing-Schammach das einzige nennenswerte Gewerbegebiet im Gemeindegebiet überhaupt ist.

Die Stadt Grafing erkennt den dringenden Bedarf an weiteren Unterkunftsmöglichkeiten an, da die derzeit bestehenden ca. 125 Unterkunftsplätze im Stadtgebiet schon knapp bemessen sind. Es bestehen aber – vor allem auch angesichts der gesetzlichen Neuregelungen – Standortalternativen für Flüchtlingsunterkünfte. Die Stadt hat die Entscheidung getroffen (Stadtratsbeschluss vom 10.11.2015), ein städtisches Grundstück (Fl.Nr. 573 der Gemarkung Grafing) für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft zur Verfügung zu stellen. Dort können weitere ca. 170 Unterkunftsplätze innerhalb eines halben Jahres errichtet werden. Es handelt sich um ein gemeindliches Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO („SO für den städtischen Bau- und Wertstoffhof“). Der Bauhof wird dorthin im kommenden Jahr verlagert, die dafür erforderlichen Erschließungsanlagen bis zur Jahresmitte 2016 hergestellt. Die Bauhofverlagerung beansprucht nicht alle festgesetzten Bauflächen, so dass am Südrand des Baugebietes zur freien Landschaft hin Flüchtlingsunterkünfte errichtet werden können. Das Gelände liegt im fußläufigen Einzugsbereich von 600 m zum nächstgelegenen Lebensmittelmarkt (Aldi) und damit deutlich günstiger als das Gewerbegebiet Grafing-Schammach.

Auch für die das Wohnen regelmäßig nicht störenden Beherbergungsbetriebe oder vergleichbare Nutzungen bieten sich andere Bebauungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet an, da diese Nutzungen nicht zwingend auf festgesetzte Gewerbegebiete angewiesen sind.

Für den Ausschluss der genannten Arten der baulichen Anlagen ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1, Abs. 9 BauGB dahingehend zu ändern, dass künftig

- a) Anlagen für soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit wohnähnlicher Nutzung (insbesondere Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende) sowie
 - b) Beherbergungsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- unzulässig sind.

Mit dem Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke entfallen die Tatbestandsvoraussetzungen des gesonderten Befreiungstatbestandes des § 246 Abs. 10 BauGB. Da es sich bei diesem nachträglichen Ausschluss um einen tragenden Grundsatz der Planung handelt, ist auch eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen.

Zuständigkeit

Die Geschäftsordnung (§ 2 Nr. 8 Buchstabe a und c sowie § 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe b) der Stadt Grafing b.M. überträgt die Entscheidung über die Aufstellung (Erlass, Änderung, Ergänzung und Aufhebung) von Bebauungsplänen und Satzungen über den Erlass von Veränderungssperren dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließenden Ausschuss (Art. 33 Abs. 1 GO). Aufgrund der besonderen Dringlichkeit und Bedeutung der vorliegenden Angelegenheit wird für diesen Einzelfall die Entscheidung vom Stadtrat an sich gezogen.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

- a. Der Stadtrat beschloss einstimmig, für den vorliegenden Einzelfall, in Abweichung von § 2 Nr. 8 Buchstabe a und c sowie § 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe b der Geschäftsordnung über den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des „Gewerbegebietes Grafing-Schammach“ anstelle des beschließenden Bau-, Werk- und Umweltausschusses zu entscheiden.
- b. Der Stadtrat beschloss einstimmig die Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grafing-Schammach“ vom 16.12.1999 in der Fassung des Änderungsbebauungsplanes (1. Änderung) vom 14.04.2015 mit dem Ziel, Anlagen für soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit wohnähnlicher Nutzung (insbesondere Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende) sowie Beherbergungsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) dort auszuschließen.

Hierfür wird die Festsetzung C. § 1 zur Art der baulichen Nutzung wie folgt geändert:

- 1. Satz 1 Halbsatz 1 wird wie folgt gefasst:
„Nicht zulässig sind folgende Arten von Nutzungen und Arten der baulichen Anlagen:“
- 2. Die bisherige Nr. 4 (Einzelhandelsbetriebe) wird künftig Nr. 6
- 3. Folgende Nrn. 4 und 5 werden neu eingefügt:
„4. Anlagen für soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit wohnähnlicher Nutzung (insbesondere Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende)“
„5. Beherbergungsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)“
- c. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekanntzumachen.

d. Für die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wird bestimmt, dass diese durch Unterrichtung der Bauverwaltung in deren Amtsräumen und gleichzeitig durch öffentliche Auslegung zu erfolgen hat.

TOP 6

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre

für das Gebiet des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafing-Schammach";

Satzungsbeschluss gemäß § 16 BauGB

Vom Vertreter der Verwaltung wurde ausgeführt, dass der Stadtrat in dem vorausgegangenen Tagesordnungspunkt 1 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen hat, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grafing-Schammach“ zu ändern (3. Änderung). Planungsziel ist der Ausschluss von

- a) Anlagen für soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit wohnähnlicher Nutzung (insbesondere Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende) sowie
- b) Beherbergungsbetrieben (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Der Bebauungsplan dient zur Standortsicherung des Gewerbegebiets Grafing-Schammach für gewerbliche Betriebe durch Ausschluss von wohnartigen und wohnähnlichen Nutzungen. Aufgrund des Umstands, dass es sich dort um das einzige größere Gewerbegebiet der Stadt Grafing b.M. handelt, demgegenüber aber Alternativstandorte für Flüchtlingsunterkünfte bzw. Beherbergungsbetriebe verfügbar sind, wird damit eine Standortsteuerung erreicht.

Anlass der Planung ist ein konkretes Bauvorhaben für eine Flüchtlingsunterkunft mit ca. 135 Schlafplätzen und weitere Nachfragen für die Errichtung von bzw. Umnutzungen in Flüchtlingsunterkünfte im Gewerbegebiet Grafing-Schammach.

Um für die Dauer des Bebauungsplanverfahrens die Planungsziele zu sichern, kann gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen werden. Dadurch wird erreicht, dass während des Aufstellungsverfahrens keine der geplanten Bebauungsplanänderung widersprechenden Bauvorhaben genehmigt bzw. ausgeführt werden. Sonst wäre zu befürchten, dass die Planungsziele unmöglich gemacht werden. Zur Sicherung der Planung ist deshalb eine Sperrung der bisher bestehenden Zulassungsmöglichkeiten für zuwiderlaufende Vorhaben notwendig.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre wird für das Plangebiet des „Gewerbegebietes Grafing-Schammach“ festgesetzt, das durch den beiliegenden Lageplan bezeichnet wird (vgl. Anlage)

Zuständigkeit

Die Geschäftsordnung (§ 2 Nr. 8 Buchstabe a und c sowie § 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe b) der Stadt Grafing b.M. überträgt die Entscheidung über die Aufstellung (Erlass, Änderung, Ergänzung und Aufhebung) von Bebauungsplänen und Satzungen über den Erlass von Veränderungssperren dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließenden Ausschuss (Art. 33 Abs. 1 GO). Aufgrund der besonderen Dringlichkeit und Bedeutung der vorliegenden Angelegenheit wird für diesen Einzelfall die Entscheidung vom Stadtrat an sich gezogen.

Beschluss:**Ja: 21 Nein: 0**

- a. Der Stadtrat beschloss einstimmig für den vorliegenden Einzelfall, in Abweichung von § 2 Nr. 8 Buchstabe a und c sowie § 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe b der Geschäftsordnung über den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des „Gewerbegebietes Grafing-Schammach“ anstelle des beschließenden Bau-, Werk- und Umweltausschusses zu entscheiden.
- b) Der Stadtrat beschloss einstimmig gemäß § 16 BauGB folgende Satzung:

**Satzung
über die Veränderungssperre
für das Gebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grafing-Schammach“**

Vom

Die Stadt Grafing b.M. erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

§ 1 Zu sichernde Planung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grafing-Schammach“ vom 16.12.1999, zuletzt geändert am 14.04.2015, hat der Stadtrat am 08.12.2015 die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes (3. Änderung) beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Zur Sicherung der Planungsziele wird eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 629, 629/3, 629/4, 629/9, 629/11 - 629/47, 629/49 - 629/58, 629/60 - 629/63, 629/65 - 629/66, 629/68 - 629/70, 629/73, 629/74, 629/77, 629/83 - 629/85 und 634/30 der Gemarkung Nettelkofen.

(2) Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grafing-Schammach“, Maßstab 1:2000) mit schwarzer Strichlierung umrandet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Entschädigung

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

§ 5 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre tritt gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

(2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

(3) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grafing-Schammach, 3. Änderung“ für das in § 2 genannte Gebiet in Kraft getreten ist.

- c) Gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ortsüblich bekanntzumachen, dass eine Veränderungssperre beschlossen wurde. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Satzung über die Veränderungssperre im Rathaus, Markplatz 28, Zimmer 15 und 16 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.**

TOP 7

Erweiterung der P+R-Anlage in Grafing-Bahnhof für Mehrtagesparker;
Durchführungsbeschluss

Der Vertreter der Verwaltung führte aus, dass seit Fertigstellung und Inbetriebnahme der entgeltpflichtigen P+R-Parkplätze am Haltepunkt Grafing-Bahnhof im November 2010 die städtische Teilfläche Fl.Nr. 226/4 des ehemaligen Ausweichparkplatzes nicht mehr zum Parken zur Verfügung gestellt wird.

Entsprechend den bürgerlich-rechtlichen Benutzungsbestimmungen und auch der förderrechtlichen Zweckbestimmung beträgt die max. Parkzeit auf der P+R-Anlage 24 Stunden. Bisher wurden Verstöße gegen die Überschreitung der Höchstparkdauer – die Entgeltzahlung natürlich vorausgesetzt – nicht geahndet. Da aber bereits wiederholt Kapazitätsengpässe an der Anlage aufgetreten sind, und in ganz Grafing-Bahnhof kein regulärer Parkplatz für mehr als 24 Stunden zur Verfügung steht, besteht hier Abhilfebedarf. Es ist deshalb beabsichtigt, die städtische Fläche (2.088 m²) des früheren Behelfsparkplatz am nördlichen Ortszugang von Grafing-Bahnhof als Mehrtagesparkplatz“ (z.B. für Geschäftsreisen, Wochen-

end- und Feiertagsbesuchen, Kurzurlaube) in Betrieb zu nehmen. Der Parkplatz wurde vor der Erweiterung der P+R-Anlage von der Stadt errichtet aufgrund des damals eklatanten Parkplatzmangels. Auf der Teilfläche können ca. 50–60 Abstellplätze entstehen.

Die Fläche soll in gleicher Art und Weise wie die sonstigen Parkflächen unterhalten, gepflegt, geräumt und überwacht werden. Insbesondere soll die Aufstellung eines Parkscheinautomaten und die Überwachung durch die P+R Park Ride GmbH erfolgen. Zur Finanzierung der Betriebs- und Unterhaltskosten sowie zur verkehrspolitischen Steuerung wird folgende Entgeltregelung vorgeschlagen:

Für die ersten 24 Stunden gelten einheitlich die bestehenden Regelungen mit Tagesticket, Zehner-, Monats- und Jahreskarten. Dadurch ist sichergestellt, dass Tagespendlern bei Kapazitätsengpässen an der P+R-Anlage keine Nachteile entstehen und insbesondere Monats- und Jahreskarten genutzt werden können.

Für Fahrzeuge, die länger als 24 Stunden abgestellt werden, wird ab dem 2. Tag ein höheres Entgelt erhoben. Zehner-, Monats- und Jahreskarten sind nicht gültig. Das höhere Entgelt könnte zwischen 1 und 3 Euro liegen, vorgeschlagen werden 2 Euro pro Tag. Bei zu geringen Tagesentgelten besteht die Gefahr, dass Langzeiturlauber den Parkplatz zum mehrwöchigen Abstellen des Fahrzeugs benutzen. Bei zu hohen Entgelten wäre wiederum zu erwarten, dass das Verkehrsmittel „Bahn“ nicht genutzt oder in die Anwohnerbereiche ausgewichen wird.

Eine Höchstparkdauer wird hingegen vorerst nicht als notwendig erachtet, weil regelmäßige mehrwöchige Parkzeiten bei Parkentgelten zwischen 1,50 und 2 Euro nicht zu erwarten sind.



Im Jahresdurchschnitt 2013/2014 ergaben sich auf der P+R-Anlage Unterhaltskosten in Höhe 3,40 € pro m². Bei einer Gesamtfläche von 2.088 m² werden somit Unterhaltskosten in Höhe von 7.099 € pro Jahr für den Mehrtagesparkplatz angenommen. Lässt man die vermutlich geringe Anzahl von Tagesparktickets außer Betracht, müssten zur Kostendeckung jeden Tag ca. 10 Fahrzeuge dort zu 2 €/Tag parken. Die tatsächliche Nutzung ist schwer vorherzusagen, dennoch wird das zusätzlich Angebot als wichtig angesehen, weil bislang das Parken in gesamt Grafing-Bahnhof nicht länger als 24 Stunden möglich ist.

Bis der Parkplatz tatsächlich in Betrieb gehen kann, ist mit einem Vorlauf von mindestens 3 Monaten zu rechnen (Baugenehmigungsverfahren mit immissionsschutzfachlicher Prüfung, Lieferfrist Parkscheinautomat, Vereinbarung mit P+R Park Ride GmbH, Beschilderung).

Die Aufgaben zur Entgelterhebung werden vertraglich der P+R Park Ride GmbH München übertragen; die örtlichen Überwachungstätigkeiten werden wiederum von der Nürnberger Wach- und Schließgesellschaft durchgeführt.

Sofern neben der städtischen Fläche zukünftig weitere Flächen zu Parkzwecken zur Verfügung gestellt werden (z.B. durch Pacht), sollen die Entgeltbestimmungen auch dort Anwendung finden.

In der anschließenden Beratung wurde seitens der Verwaltung erklärt, dass die Erschließung des gegenständlichen Grundstückes über die Hauptstraße vorgesehen ist. Die endgültige Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Weiter wurde angefragt, auf welche Höhe sich die Investitions- und Betriebskosten belaufen. Hier konnte seitens der

Verwaltung keine genaue Zahl genannt werden. Die Kostenschätzung (Netto-Preise) wird hiermit nachgereicht:

Gepflasterte Aufstellfläche mit Bordstein für Parkscheinautomat (PSA) Länge x Breite: 15 m x 1,5 m	9.853,- €
Beschaffungskosten PSA mit EC-Cash-Funktion	5.569,- €
Beschilderung (8x Hinweis auf Mehrtagesparkplatz, 1x Einstellbedingungen, 2x Entgeltbedingungen, Rohrpfosten, Bodenhülsen)	1.005,- €
Laufende jährliche Kosten für EC-Cash-Funktion	672,- €/Jahr
Laufende jährliche Unterhaltskosten inkl. Wartung PSA und Überwachung (sollen über Entgelte gedeckt werden)	7.099,- €/Jahr

Hinzu kommen noch Bankgebühren für die Abrechnung der EC-Zahlungen.

Sofern die städtische Fläche baurechtlich nicht als Parkfläche genehmigt und betrieben wird, wäre ein Rückbau vorzunehmen. Die Kostenschätzung für den Rückbau belaufen sich auf einmalig 20.906,- €.

In einem weiteren Wortbeitrag wurde hinsichtlich der Kosten für die Überwachung der Parkfläche nachgefragt. Hierzu wurde seitens der Verwaltung ausgeführt, dass in dem bestehenden Vertrag mit P+R Park Ride GmbH kein fester Überwachungsrythmus festgelegt ist. Wegen der guten Zahlungsmoral konnte die Überwachungszeit kürzlich reduziert werden. Da die Überwachungszeit für die vergleichsweise wenigen Fahrzeuge des Zusatzparkplatzes überschaubar ist, wird mit keinen zusätzlichen Überwachungsstunden gerechnet.

Beschluss:

Ja: 22 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses einstimmig,

- 1. die städtische Fläche Fl.Nr. 226/4 als Pendler- und Mehrtagesparkplatz zu nutzen,**
- 2. das Benutzungsverhältnis privatrechtlich zu regeln,**
- 3. zur Abdeckung der Betriebs- und Unterhaltskosten mit Freigabe der Parkfläche ein Parkentgelt zu erheben, und zwar**
 - a) in Höhe von 0,50 Euro in den ersten 24 Stunden bzw. Nutzung mit Zehner-, Monats oder Jahreskarte,**
 - b) in Höhe von 2,- Euro für jeden weiteren Tag, wobei Zehner-, Monats- und Jahreskarten nicht akzeptiert werden,**
- 4. den Vertrag mit der P+R Park & Ride GmbH vom 21.05.2010 hinsichtlich des Vertragsgegenstands und der vorhandenen Tarife entsprechend zu ergänzen,**
- 5. im Falle einer Erweiterung der Parkfläche die Nutzungs- und Entgeltregelungen darauf auszuweiten.**

TOP 8
Informationen

--

TOP 9
Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

Stadtratsmitglied Carpus fragte nach, ob die Stadt sich an der sog. 3-D-Studie „Zukunftstadt“ angemeldet habe, was von der Ersten Bürgermeisterin bejaht wurde.

Stadtratsmitglied Schlechte fragte nach den Belegungszahlen für die Turmstube und die Stadthalle sowie nach dem Kostenaufwand der Stadt für die Renovierung der Turmstube. Über das neue Konzept der Stadthalle sollte in der nächsten Sitzung des Kultur-, Schul-, Sport- und Sozialausschusses berichtet werden.

Stadtratsmitglied Frau Singer fragte an, welche Anlieger bzw. Hinterlieger der Wasserburger Straße zu Straßenausbaubeiträgen für die Errichtung des Geh- und Radweges herangezogen werden.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 18.01.2016
Stadt Grafring b.München

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

Susanne Häusser
Schriftführer/in