

Beschluss-Vorlage 2014/0234 zur Sitzung am 03.06.2014
des STADTRATES

TOP 5

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan "Kleiner Stachus"; 3. Änderung - Beratung und Beschlussfassung

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 2014	im Investitions-HH 2014	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
----------------------------------------	----------------------------	-------------	-----------------------------------------------------

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

Sachverhalt:

Der seit dem Jahr 2001 rechtswirksame Bebauungsplan „Kleiner Stachus“ konnte im Bereich östlich der Planegger Straße nicht umgesetzt werden, da die Eigentümer des Grundstücks Planegger Straße 1, Fl.Nr. 543/3, nicht bereit waren, einen Teil ihres Grundstücks für die Verschwenkung der Planegger Straße abzutreten. Das im Jahre 2008 eingeleitete Verfahren einer „vereinfachten Umlegung“ wurde mit Urteil des Landgerichts München I - Kammer für Baulandsachen - vom 20.04.2011 aufgehoben. Der Stadtrat beschloss am 17.05.2011, keine Berufung gegen das Urteil einzulegen (Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan, Anlage 1).

Am 05.07.2011 beschloss der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss, für den Bereich um den „Kleinen Stachus“ sowie östlich der Planegger Straße eine städtebauliche Untersuchung durchzuführen und beauftragte hiermit die Planungsgemeinschaft Skorka/Schneider. Die Planungsgemeinschaft Skorka/Schneider erarbeitete für die gegenständlichen Grundstücke Fl.Nr. 545 (Stadt) und Fl.Nrn. 543/3, 545/6 (privat) ein städtebauliches Konzept, welches mit den privaten Eigentümern vorbesprochen wurde. Das Konzept sieht vor, die Bebauung auf Fl. Nr. 543/3 (privat) parallel zur Planegger Straße beizubehalten und bis zu deren nördlicher Grundstücksgrenze zu verlängern. Das ursprünglich „runde“ Gebäude auf Fl.Nr. 545 (MK 3, Stadt) ist als Eckbebauung geplant. Damit entstehen, entsprechend den Planungsüberlegungen der Planungsgemeinschaft Skorka/Schneider, klare Raumkanten und eine neu definierte Platzform am „Kleinen Stachus“.

Um in den Erdgeschosszonen größere Einzelhandelsflächen anbieten zu können, ist ein rückwärtiger eingeschossiger Anbau vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze können überwiegend in Tiefgaragen und oberirdisch nachgewiesen werden. Es verbleibt bei der Viergeschossigkeit der Hauptbaukörper. Das Plangebiet wird, wie bisher, als „Kerngebiet“ festgesetzt.

Die Planung ist so gestaltet, dass die Grundstücke Fl.Nr. 545 (Stadt) und 543/3, 545/6 (privat) unabhängig voneinander bebaut werden können.

Die Verwaltung beauftragte das Planungsbüro Reimann, aus dem städtebaulichen Konzept einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Der Umgriff dieses Bebauungsplanentwurfs beinhaltet auch die Flächen des Gestaltungswettbewerbs zum „Kleinen Stachus“, da diese sich gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan verändert haben.

Die 3. Änderung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB geführt

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 19.11.2013 mit der Planung, stimmte mit 13 : 1 Stimmen dem Bebauungsplanentwurf zu und empfahl dem Stadtrat den sogenannten Billigungsbeschluss zu fassen.

Der Stadtrat nahm diese Empfehlung an, beschloss in seiner Sitzung am 12.12.2013 die Änderung des Bebauungsplans und fasste den Billigungsbeschluss.

Der Bebauungsplan-Entwurf lag in der Zeit vom 28.02.2014 bis 01.04.2014 öffentlich aus; die Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde nur vom BUND Naturschutz in Bayern e.V. eine Stellungnahme abgegeben, die einer Behandlung bedarf.

Der BUND begrüßt den Ausbau des „Kleinen Stachus“ zu einem attraktiven Stadtplatz. Er bedauert jedoch, dass das Wettbewerbsergebnis zur Gestaltung des öffentlichen Bereichs nicht in Form eines Grünordnungsplanes in die Planung einbezogen wurde. Weiter bedauert er, dass wie aus den Wettbewerbsunterlagen zu entnehmen ist, „Gleditschien“ gepflanzt werden sollen, eine nicht heimische Baumart. Er plädiert dafür, eine einheimische Baumart auszuwählen.

Stellungnahme: Es wurde bewußt auf die Einarbeitung des Wettbewerbsergebnisses in den Bebauungsplan verzichtet. Ein Wettbewerbsergebnis stellt noch keine verbindliche Festschreibung sowohl der Ausgestaltung des Platzes oder der Baumart dar. Ausschlaggebend ist die konkrete Ausarbeitung (siehe Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss am 05.06.2014). Würde das Wettbewerbsergebnis in den Bebauungsplan/Grünordnungsplan in Form von verbindlichen Festsetzungen übernommen, müsste der Bebauungsplan bei jeder maßgeblichen Änderung, z.B. der Baumart oder notwendigen Änderungen aufgrund örtlicher Gegebenheiten, geändert werden.

Einer beschlussmäßigen Behandlung bedarf es nicht, der BUND wird entsprechend benachrichtigt.

Weiteres Verfahren:

Da durch die eingegangenen Stellungnahmen es keiner Überarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kleiner Stachus“ bedarf, kann der sogenannte „Satzungsbeschluss“ nach § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

Die 3. Änderung liegt als Anlage 2 bei.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kleiner Stachus“ in der Fassung vom 03.06.2014 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

S. Köppl
Sachgebietsleiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

STA030614TOP5oeff 3 Aend Stachus
STA030614TOP5oeff Anlage 1