

Beschluss-Vorlage 2016/0260 zur Sitzung am 12.07.2016
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan "Landsberger Straße 1" (Autohaus Moser)
- Vorstellung und Vorberatung Bebauungsplanentwurf
- Beschlussempfehlung 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 2016	im Investitions-HH 2016	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

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

Sachverhalt:

In der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses am 22.09.2015 stellte die neue Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nrn. 1054/37 und 1054/38, Landsberger Straße 1 (ehemaliges Autohaus Moser), die Fa. Concept Bau GmbH ihre ersten Vorstellungen zur Bebauung der Grundstücke vor (Anlage 1).

Damalige planungsrechtliche Würdigung

Das vorliegende Konzept von Robert Meyer Architekten mit Conceptbau GmbH überzeugt mit seinem kompakten Baukörper, der städtebaulich auf die gegenüberliegende Entwicklung nördlich der Landsberger Straße auf dem ehemaligen „Morigl Grundstück“ (Bebauungsplan IG 20.2) eingeht.

Die städtebauliche Intention, eine Art „Torwirkung“ an der Landsberger Straße auszubilden, wird hiermit aufgegriffen.

Als Nutzung ist Wohnen sowie in Teilen des Erdgeschosses gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Das vorliegende Konzept sieht einen kompakten Baukörper in Blockstruktur vor, der eine klare Abgrenzung zu den immissionsbelasteten Seiten der Grundstücke sowie einen ruhigen, grünen Innenhof bildet.

Die gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss befinden sich im Norden und Osten, an den Straßenseiten der Grundstücke.

Aufgrund der angedachten Wohnflächen im Süden tritt das Gebäude leicht vom P+R Platz zurück und schließt im Westen an die benachbarte Wohnbebauung an. Es sollen Wohnungen in diversen Größen und für verschiedenste Anforderungen entstehen.

Die privaten Freibereiche der Wohnungen sind zur Gewährleistung des Schallschutzes als verglaste Loggien angedacht.

Da die Grundstücke an drei Seiten durch Verkehrslärm (Landsberger Straße, Zufahrt P+R-Platz und S-Bahn) und teilweise Gewerbelärm (Wertstoffhof) belastet sind, gilt es besonderes Augenmerk auf den Umgang mit und der Lösung von Konflikten der Wohnnutzung mit den Immissionen zu legen. Entsprechende schallschutztechnische Gutachten werden im Bebauungsplanverfahren zwingend erforderlich sein.

Aus städtebaulicher Sicht steht einer solchen Entwicklung auf den Grundstücken nichts entgegen, sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (v.a. Schallschutz) erfüllt sind.

Die Beratung hierüber und der entsprechende Beschluss ist aus Anlage 2 ersichtlich.

Das vorgestellte Konzept wurde, unter Berücksichtigung der in der Sitzung genannten Gesichtspunkte weiter entwickelt.

Einzelhandel:

Zur angedachten gewerblichen Nutzung im Nordbereich der Bebauung wurde von der Fa. Concept Bau ein Einzelhandelsgutachten eingeholt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass eine größere Einzelhandelsnutzung (Supermarkt) zusätzlich zu der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung auf dem gegenüberliegenden ehemaligen „Morigl-Grundstück“ nicht wirtschaftlich sei. In den weiteren Planungen wurde deshalb hiervon abgesehen.

Kleinerer Einzelhandel zur örtlichen Nahversorgung (z.B. Bäckerei) wäre aber trotzdem zulässig und möglich.

Kinderbetreuung:

Die Fa. Concept Bau nahm die Anregung bezüglich einer Kinderbetreuungseinrichtung aus der Umwelt-, Planungs- und Bauausschusssitzung auf und bietet im süd-östlichen Bereich der Bebauung die Erstellung einer zwei-gruppigen Kinderkrippe an. Möglich wäre hier auch ein Kindergarten. Mit dem Amt V erfolgt hierüber noch eine Abstimmung.

Auf den Bebauungsplan hat dies aber keinen Einfluss, da mit der Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebiets“ „soziale Nutzungen“ und dies ist auch eine Kinderbetreuungseinrichtung, allgemein zulässig sind.

Aus der Wohnbebauung ergibt sich ein Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen (=Folgekosten).

Es löst jedoch nicht jede Wohneinheit einen Bedarf aus, sondern angemessen im Sinne des städtebaulichen Vertragsrechts sind nur familiengerechte Wohnungen, d.h. ab drei Zimmer. Ein- oder Zweizimmerwohnungen gehen nicht in die Berechnung ein.

Um diesen Bedarf zu ermitteln, wurde durch das Bauamt eine überschlägige Berechnung vorgenommen. Leider gibt es keine verbindliche Berechnungsmethode. Es gibt in der Fachliteratur zu städtebaulichen Verträgen jedoch Berechnungsbeispiele, die als Grundsatz herangezogen wurden. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zur Übernahme dieser Folgekosten (§ 11 BauGB) ist unter den Vertragspartnern die genaue Zahl festzulegen.

Aus dem Hochbauentwurf ergeben sich 138 Wohneinheiten

davon 2 x 1-Zimmerwohnungen.
54 x 2-Zimmerwohnungen.
3 x 2,5-Zimmerwohnungen
59 x 3-Zimmerwohnungen.
18 x 4-Zimmerwohnungen

Familiengerechte Wohnungen sind damit 77 Wohneinheiten.

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,5 Personen (landkreisüblich ist eine Belegungsdichte von 2,3) ergeben sich somit:

$77 \text{ WE} \times 2,5 = 192 \text{ Personen}$

davon über 18 Jahre: $77 \text{ WE} \times 2 \text{ Personen} = 154 \text{ Personen}$

davon unter 18 Jahren: $77 \text{ WE} \times 0,5 \text{ Personen} = 38 \text{ Personen}$

$38 \text{ Personen unter 18 Jahre} : 18 \text{ Jahrgänge} = \text{ca. } 2 \text{ Personen pro Jahrgang}$

bis 3 Jahre (Kinderkrippe) = $2 \text{ Personen} \times 3 \text{ Jahrgänge} = 6 \text{ Kinder pro Jahrgang}$

bis 6 Jahre (Kindergarten) = $2 \text{ Personen} \times 6 \text{ Jahrgänge} = 12 \text{ Kinder pro Jahrgang}$

Diese sogenannten Folgekosten sind mittels eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB entsprechend zu regeln.

Es gibt hierzu zwei Möglichkeiten:

1. Es wird keine Betreuungseinrichtung erstellt. Dann wird für jeden Platz ein entsprechender Geldbetrag ermittelt. Der Bauträger/Investor zahlt dann für den von seinem Projekt ausgelösten Bedarf an die Stadt einen Geldbetrag. Dieser Betrag ist zweckgebunden in eine noch zu erstellende Kinderbetreuungseinrichtung zu verwenden. Nicht möglich ist allerdings eine rückwirkende Verrechnung eines bereits erstellten oder in Bau befindlichen Projekts.
2. Der Bauträger erstellt innerhalb seines Projekts die Kinderbetreuungseinrichtung und bringt damit einen Teil an Nutz-/Wohnfläche für öffentliche Zwecke ein. Zur Kostenübernahme verpflichtet ist er allerdings nur für den von ihm ausgelösten Bedarf. Die Kosten für die weiteren Betreuungsplätze sind von der Stadt zu übernehmen.

Sozial geförderter Wohnraum.

Über dieses Thema finden derzeit ausführliche Gespräche statt. Die Fa. Concept Bau wird in der Sitzung hierzu Stellung nehmen und einen Vorschlag zur Diskussion stellen.

Eine Festsetzung durch Bebauungsplan ist nicht möglich. Es bedarf auch hier eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB. Die Gespräche auch zur rechtlichen Beratung werden mit der Kanzlei Döring/Spieß geführt.

Das Planungsbüro bgsm Architekten Stadtplaner hat auf Grundlage des Planungskonzepts einen Bebauungsplanentwurf erarbeitet (Anlage 3). Aus den textlichen Festsetzungen sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ersichtlich.

Die Fa. Concept Bau wird in der Sitzung die Planung vorstellen

Weiteres Verfahren:

Sollte der vorgelegte Bebauungsplanentwurf die Zustimmung des Gremiums finden, kann er dem Stadtrat zum Billigungsbeschluss vorgelegt werden. Gleichzeitig ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan zu fassen.

Parallel hierzu werden die entsprechenden städtebaulichen Verträge (u.a. Folgekosten, SoBoN) erarbeitet und dem Stadtrat vor weiteren Verfahrensschritten zur Beratung und Genehmigung vorgelegt.

Da nun die Planung konkrete Aussagen trifft, können parallel hierzu die Untersuchungen zur Planung eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Münchener-/Landsberger Straße weitergeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf des Büros bgsm Architekten Stadtplaner in der Fassung vom 12.07.2016 zu und empfiehlt dem Stadtrat, hierzu den Aufstellungsbeschluss und den Billigungsbeschluss zu fassen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

UPB12072016TOP1oeff Ansicht Gebaeude Anlage1
UPB12072016TOP1oeff AuszNieder22092015
UPB12072016TOP1oeff BPlanVorentwurf
UPB12072016TOP1oeff Planzeichen
UPB12072016TOP1oeff Text-Vorentwurf