

Beschluss-Vorlage 2016/0423 zur Sitzung am 08.11.2016
des STADTRATES

TOP 8

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan "Landsberger Straße 1" (ehemaliges Autohaus "Moser")
- Beratung
- Beschlüsse zum weiteren Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

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:

Dem Stadtrat lag in seiner Sitzung am 27.09.2016 der Bebauungsplan-Entwurf „Landsberger Straße 1“ (ehemaliges Autohaus Moser) zur Beratung vor (s. beiliegende Beschlussvorlage Nr. 2016/0356).

Der Stadtrat sah von einer Beschlussfassung (ergänzender Aufstellungsbeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss) ab, da kein Einvernehmen hinsichtlich der erforderlichen Stellplatzanzahl erzielt werden konnte; vorgeschlagen waren pro Wohneinheit 1 Stellplatz.

Da eine zusätzliche dritte Tiefgaragenebene die Baukosten und damit die Kosten pro Stellplatz deutlich erhöhen würde, wurden durch die planenden Architekten die beiden vorgesehenen Tiefgaragenebenen nochmals überplant und optimiert. Maximal können so 173 Stellplätze untergebracht werden.

Davon ausgehend wurde eine neue vorläufige Stellplatzberechnung erarbeitet, ausgehend von 132 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen.

Da vorgesehen ist, eine größere Zahl von 2 bis 2 ½ Zimmerwohnungen bis 60 m² zu erstellen, die auch für Alleinerziehende angemessen sind und auch wegen der Nähe zur S-Bahnstation Harthaus, schlagen die Architekten einen geänderten Stellplatzschlüssel vor und zwar **1 Stellplatz bis zu einer Wohnungsgröße von 60 m²** anstelle 50 m² lt. Stellplatzsatzung.

Damit ergibt sich nachfolgende Berechnung:

Laut Stellplatzsatzung der Stadt - 1 St je WE < 50 m², 1,5 St je WE > 50 m² - würden sich 184 Stellplätze ergeben.

Bei 1 St pro WE < **60 m²** und 1,5 St pro WE > **60 m²** wurden 173 Stellplätze errechnet.

Die Differenz von 11 Stellplätzen könnte nur in Form von Duplexanlagen ausgeglichen werden, da eine weitere Vergrößerung der Tiefgaragenebenen aus bautechnischen Gründen nicht mehr möglich ist.

Ein Vertreter des Architekturbüros steht ggf. für Fragen zur Verfügung.

Da die genaue Anzahl der notwendigen Stellplätze erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden kann, wird vorgeschlagen, die textliche Festsetzung § 10 Nr. 2 des Bebauungsplans zu ändern.

Vorschlag: Abweichend von § 3 Nr. 1 i.V.m. Nr. 1.2 der Anlage der Stellplatzsatzung-KfzFABs ist für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen ab 2 Wohneinheiten 1 Stellplatz je Wohneinheit < **60 m²** und 1,5 Stellplätze > **60 m²** nachzuweisen.

An der Zahl der notwendigen Fahrradstellplätze ergeben sich keine Änderungen.

Durch die höhere Anzahl der Stellplätze ist auch eine Vergrößerung der Tiefgarage notwendig. Auch liegen erst seit kurzem die Feuerwehrezufahrten/Umfahrungen fest, welche Auswirkungen auf die Versiegelung haben.

Aus diesem Grund muss die textliche Festsetzung § 3 Nr. 3 des Bebauungsplans, die maximale Überschreitung der Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, von 1.335 m² auf **2.050 m²** erhöht werden.

Weiteres Verfahren.

Sollte der Stadtrat mit den vorgeschlagenen Änderungen einverstanden sein, können der Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie der erweiterte Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Zum weiteren Verfahren wird auf die Beschlussvorlage zur Sitzung vom 27.09.2016 verwiesen.

Bezüglich des städtebaulichen Vertrages wird auf die Tagesordnungspunkte 4 und 5 nicht öffentlich verwiesen.

Der Bebauungsplan-Entwurf liegt bei.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Stadtrat beschließt, in Ergänzung zum Beschluss vom 26.07.2016, die Aufstellung des Bebauungsplans „Landsberger Straße 1“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf den Umweltbericht wird verzichtet.

Abstimmungsergebnis

- b) Der Stadtrat beschließt die Änderung der textlichen Festsetzung § 10 Nr. 2 des Bebauungsplanes:
Abweichend von § 3 Nr. 1 i.V.m. Nr. 1.2 der Anlage der Stellplatzsatzung-KfzFABs ist für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen ab 2 Wohneinheiten 1 Stellplatz je Wohneinheit < 60 m² und 1,5 Stellplätze > 60 m² nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis

- c) Der Stadtrat beschließt die Änderung der textlichen Festsetzung § 3 Nr. 3 des Bebauungsplanes:
Die im Plan festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 2.050 m² überschritten werden.

Abstimmungsergebnis

- d) Der Stadtrat fasst, unter Einarbeitung der Beschlüsse zu b) und c) , für den Bebauungsplan–Entwurf den Billigungs- und Auslegungsbeschluss.
Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

STA08112016TOP5oeff Planzeichnung
STA08112016TOP5oeff Satzungstext
STA08112016TOP5oeff Vorlage STA 27092016