

Beschluss-Vorlage 2018/0254 zur Sitzung am 05.07.2018
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 4

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan IG 22 - Änderung des Bebauungsplans im Bereich Max-Reger-Straße/Richard-Wagner-Straße/Landsberger Straße/Sportanlage
- Vorstellung und Vorberatung der Planung

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

2018

im Investitions-HH

2018

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Mitte letzten Jahres kam ein Vertreter der GBW Management GmbH, Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 852/1, Richard-Wagner-Straße/Max-Reger-Straße, auf die Stadt zu und erklärte, dass die GBW zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine Neubebauung an der Landsberger Straße erwägt. Die neu geschaffenen Wohnungen sollen im Grundbestand der GBW verbleiben.

Im November 2017 legte der von der GBW beauftragte Architekt, Herr Mack eine erste Planung vor.

Diese sieht einen viergeschossigen, ca. 41,5 x 41,5 m langen winkelförmigen Baukörper vor. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer neu zu erstellenden Tiefgarage untergebracht werden. Die Erschließung dieser Tiefgarage soll von der Richard-Wagner-Straße aus erfolgen (siehe Anlage 1).

Die GBW Management GmbH hat mit Schreiben vom 25.06.2018 den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans IG 22 gestellt.

Städtebauliche Würdigung:

Das Grundstück Fl.Nr. 825/1, Richard-Wagner-Straße/Max-Reger-Straße, ist Teil des seit 08.08.1978 rechtswirksamen Bebauungsplans IG 22 (Anlage 2).

Dieser sieht für das Grundstück drei Bauräume (blau) mit einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,0 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie Gemeinschaftsgaragen (orange gestrichelt) vor.

Entlang der Landsberger Straße ist eine 20 m tiefe Anbauverbotszone (gezackte Linie) festgesetzt, da die Landsberger Straße bei Rechtskraft des Bebauungsplans noch Bundesstraße war.

Bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans waren zwei Gebäude erstellt.

Durch die vorgesehene Planung sollen nun der verbliebene Bauraum sowie die Gemeinschaftsgaragen neu mit einem viergeschossigen winkelförmigen Gebäude überbaut werden. Im Innenbereich soll eine Tiefgarage entstehen. Dies stellt aus städtebaulicher Sicht eine deutliche Verbesserung an dieser Stelle dar.

Die von der Landsberger Straße und dem östlich angrenzenden Sportplatz ausgehenden Immissionen wurden schalltechnisch untersucht. Die notwendigen schalltechnischen Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Neubebauung ergibt sich eine GFZ von 1,3. Somit wird die bisher festgesetzte GFZ von 1,0 um eine GFZ von 0,3 erhöht.

Es sollen insgesamt ca. 38 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe entstehen, wovon ca. 23 Wohneinheiten durch das neue Baurecht und ca. 15 Wohneinheiten durch das bestehende Baurecht geschaffen werden sollen.

An der Landsberger Straße ist im Laufe der Jahrzehnte sukzessive ein dichter Baum- und Strauchbestand – auch im Bereich des bestehenden Baurechts - entstanden. Dieser befindet sich ausschließlich auf dem privaten Grundstück Fl.Nr. 852/1. Durch die Neubebauung muss dieser entfernt werden. Dies gilt ebenso für die Bäume im Innenhof, beim Bau der Tiefgarage. Im Bebauungsplan ist als Ausgleich eine Neubepflanzung vorgesehen.

Die GBW hat sich bereit erklärt, die Folgekosten für Kinderbetreuung und Schulplätze für das neue Baurecht zu übernehmen. Ebenso hat sie sich bereit erklärt, 30 % der neu hinzugewonnenen Geschossfläche für öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Auch trägt sie die Planungskosten.

Herr Architekt Mack hat einen ersten Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet (Anlage 3).

Weiteres Verfahren:

Sollte der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 05.07.2018 das Einverständnis des Gremiums finden, kann dem Stadtrat der Aufstellungsbeschluss und der Billigungsbeschluss empfohlen werden. Auf Grund des Alters des Bebauungsplans IG 22 (1978) wird eine Neuaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB empfohlen.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortet den Bebauungsplan-Entwurf für das Grundstück Fl.Nr. 852/1 des Architekturbüros Mack und Kandler vom 05.07.2018.

Abstimmungsergebnis

b) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dem Antrag der GBW Management GmbH vom auf Änderung des Bebauungsplans IG 22 für das Grundstück Fl.Nr. 852/1 zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

UPB05072018TOP4oeff BPlanAend Anlage1
UPB05072018TOP4oeff BPlanAenderung Anlage3
UPB05072018TOP4oeff BPlanAuszug Anlage2