

Beschluss-Vorlage 2018/0328 zur Sitzung am 25.09.2018
des STADTRATES

TOP 7

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan IG 22 - Änderung des Bebauungsplans im Bereich Max-Reger-Straße/Richard-Wagner-Straße/Landsberger Straße
- Beratung Änderungsentwurf
- Änderungsbeschluss
- Beschluss 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 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 erwäge. Die neu geschaffenen Wohnungen sollen im Bestand 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 Mangement 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 für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten werden durch den Bebauungsplan festgesetzt (siehe Nr. 7 der textlichen Festsetzung). Im übrigen wurde hierauf bereits reagiert. Zum Sportplatz hin ist ein Laubengang geplant und die Balkone orientieren sich zum Innenhof.

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 wie Kinderbetreuung und Schulplätze für das neu hinzugewonnene Baurecht zu übernehmen. Ebenso hat sie sich bereit erklärt, 30 % der neu hinzugewonnenen Geschosfläche für öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Auch trägt sie die Planungskosten.

Entsprechende städtebauliche Verträge werden derzeit erarbeitet.

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 05.07.2018 über den Antrag und die Planung beraten. Er hat den Bebauungsplan-Entwurf einstimmig befürwortet und dem Stadtrat empfohlen, dem Antrag der GBW Management GmbH auf Änderung des Bebauungsplans IG 22 zuzustimmen (Anlage 4).

Herr Architekt Mack wird in der Sitzung anwesend sein und bei Bedarf für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung stehen.

Weiteres Verfahren:

Auf Grund des Alters des rechtswirksamen Bebauungsplanes IG 22, welcher von 1978 stammt, wird eine Neuaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB empfohlen, da es sich um eine Nachverdichtung handelt.

Da auf dem Grundstück bereits Baurecht besteht, kann im Rahmen des § 13 a BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden und ebenso von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB sowie der Erörterung von Trägern öffentlicher Belange/Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „IG 22.2“.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Stadtrat stimmt dem Antrag der GBW Management GmbH vom 25.06.2018 auf Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans IG 22 für das Grundstück Fl.Nr. 825/1 zu.

Abstimmungsergebnis

- b) Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Fl.Nr. 825/1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „IG 22.2“.

Abstimmungsergebnis

- c) Der Stadtrat fasst für den Bebauungsplan IG 22.2 in der Fassung vom 25.09.2018 den Billigungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis

- d) Der Stadtrat beschließt, mit dem Bebauungsplan IG 22.2 in der Fassung vom 25.09.2018 die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Abstimmungsergebnis

.

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

STA25092018TOP7oeff_AuszNiederschrUPB_Anlage4
STA25092018TOP7oeff_BPlan-Entw_IG22_2
STA25092018TOP7oeff_BPlanIG22_Anlage2
STA25092018TOP7oeff_PlanentwUPB_Anlage1