

Beschluss-Vorlage 2022/0164 zur Sitzung am 05.05.2022
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 3

öffentlich

Betreff: IG 22.2 Änderung des Bebauungsplanes im Bereich Max-Reger-Straße/Richard-Wagner-Straße/
Landsberger Straße
- Beratung Änderungsentwurf
- Beschluss 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

2022

im Investitions-HH

2022

Mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Bereits im Jahre 2018 wurde dem Planungs- und Bauausschuss ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes IG 22 (Anlage 1) durch die GBW Management GmbH vorgelegt. Es sollten damals insgesamt ca. 38 neue Wohneinheiten unterschiedlicher Größe auf der Flurnummer 852/1 entstehen, wovon ca. 23 Wohneinheiten durch das neu zu schaffende Baurecht und ca. 15 Wohneinheiten durch das bestehende Baurecht geschaffen werden sollten.

Die Planung sah vor, den verbliebenen Bauraum sowie die Gemeinschaftsgaragen neu mit einem IV-geschossigen winkelförmigen Gebäude zu überbauen. Weiterhin sollten die Baukörper insgesamt vergrößert werden. Im Innenhof sollte eine Tiefgarage entstehen (Anlage 2).

Der Ausschuss stimmte dem Antrag zu. Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 25.09.2018 die Aufstellung eines Bauungsplanes mit der Bezeichnung IG 22.2, sowie den Billigungsbeschluss.

Die Planungen wurden dann durch die GBW (nunmehr DAWONIA Portfolio 7 GmbH & Co.KG) zurück-

gestellt. Das Bauleitplanverfahren wurde nicht mehr weiter betrieben.

Mitte des Jahres 2021 kamen nunmehr die Vertreter der DAWONIA auf die Stadtverwaltung mit einer überarbeiteten Planung zu.

Diese sieht unter anderem vor, den Baukörper an der Richard-Wagner-Straße bisher geplanten III VG auf nunmehr IV aufzustocken. Der winkelförmig geplante Baukörper an der Landsberger Straße soll von bisher geplanten IV auf V-Vollgeschosse erhöht werden.

Dies stellt aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle eine deutliche Verbesserung dar. Die V-Geschossigkeit von Gebäuden ist in diesem Quartier bereits vorhanden. Die Tiefgarage mit Erschließung von der Richard-Wagner-Straße ist im Innenhof geplant (Anlage 3).

Insgesamt erhöht sich die nach rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzte GF durch die jetzige Planung der Baukörper um 4246 m².

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

Für weitere Erläuterungen zum Planungskonzept steht ein Vertreter der DAWONIA sowie ein Vertreter des Planungsbüros „kandler und mack“ in der Sitzung zur Verfügung.

Die DAWONIA erklärt sich bereit, die städtebauliche Grundvereinbarung mit der Stadt abzuschließen.

Weiteres Verfahren:

Sollte der vorliegende Bebauungsplanentwurf die Zustimmung des Gremiums finden, können die ersten Verfahrensschritte, die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss befürwortet den Bebauungsplanvorentwurf zum IG 22.2 vom 07.12.21.
2. Der Ausschuss beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Gschwandtner Michaela
Sachbearbeiter

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

Anlage Auszug IG 22
Entwurf B-Plan
Vorentwurf Anlage 2

