

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 26.03.2021

4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 - Gebiet südlich der Münchner Straße Hausnummern 7-23, Zugspitzstraße, Wendelsteinstraße, Jakob-Wagner-Straße westlich des Eschenwegs Hausnummern 2-10, östlich des I. Gewannenweges im Salmdorfer Feld und nördlich der Grundstücke Fl.-Nrn. 99, 663/21, 663/7 und 663/46.

I. Vortrag

Darlegung des aktuellen Sachstands für die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32. Um den veränderten Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Bauformen im Sinne der Innenentwicklung nachzukommen, wurde die Überarbeitung des gesamten Gebiets des BPL-Nr. 32, unter Berücksichtigung des gemeindlichen Nachverdichtungskonzepts, beschlossen. Mit dieser Überarbeitung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Nachverdichtung im Planungsgebiet geschaffen werden.

Als wesentliche Planungsziele wurden festgelegt:

1. Festsetzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
2. Regelung bzw. Steuerung der Nachverdichtung
3. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhen, Vollgeschosse, Dachneigung usw.) und zur Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
4. Festsetzung von überbaubaren Grundstückflächen (GR oder GRZ)
5. Sicherung einer geordneten, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung
6. Regelung der Grünordnung

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 10.11.2020 hat Frau Becker-Nickels vom Planungsverband ein ausgearbeitetes Planungskonzept zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 vorgestellt. Auf den Vortrag TOP Nr. 3778/2020 wird verwiesen.

Allgemein wurde die Überplanung positiv bewertet. Auch die Festsetzung des MI an der Münchner Straße und für das restliche Gebiet als WA wurde akzeptiert. Auf detailliertere Festsetzungen wollte man sich in der damaligen Sitzung noch nicht einigen. Es sollte ein erster Entwurf des künftigen Bebauungsplanes vorgelegt werden. Ebenso wurde an der Entscheidung, den südlichen Teilbereich des künftigen Geltungsbereiches mit der Fl.-Nr. 98 mit zu entwickeln, weiterhin festgehalten.

Der Eigentümer der Fl.-Nr. 98 hat aufgrund dessen seine Planvorstellungen konkretisiert und dargelegt, dass er dort Wohnungen für sein Personal errichten möchte. Im Zuge dessen würde er eine Fläche von ca. 500 m² vom Grundstück Fl.-Nr. 98, für einen öffentlichen Kinderspielplatz, zur Verfügung stellen.

Für konkrete Planungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 98 ist jedoch im Vorfeld die Erschließung genau zu regeln und sicherzustellen. Eine Erschließungsstraße ausgehend von der Jakob-Wagner-Straße benötigt laut Verkehrsplaner Scherer & Kurz eine ca. 6,30 m breite Einmündungstrompete für die Feuerwehrezufahrt sowie eine für den Begegnungsverkehr (Pkw / Pkw und Pkw / Müllfahrzeug) zwingend erforderliche Straßenbreite von 6,00 m.

Frau Becker-Nickels vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird den aktuellen Sachstand in einer Power-Point-Präsentation kurz vorstellen. Im Anschluss daran können Fragen gestellt werden.

Fazit der Verwaltung:

In den vergangenen Monaten haben mehrere Gespräche wg. der notwendigen Erschließung über

die Grundstücke Fl.-Nrn. 91/15, 92/4 und 93/4 stattgefunden.

Aufgrund der ablehnenden Haltung eines Eigentümers und der ebenfalls eher ausweichenden Haltung eines weiteren Eigentümers, ist die Realisierung einer ca. 6,00 m breiten Erschließung, aufgrund des fehlenden Grunderwerbs für das Grundstück Fl.-Nr. 98 über die Jakob-Wagner-Straße aus Sicht der Verwaltung, in naher Zukunft nicht umsetzbar.

Eine Erschließung für das Grundstück Fl.-Nr. 98 muss langfristig über das Grundstück Fl.-Nr. 100/0 von Süden oder Westen aus erfolgen.

II. Beschlussempfehlung

1. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Umgriff der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 zu ändern. Das Grundstück Fl.-Nr. 98 wird aus dem künftigen Geltungsbereich genommen und bleibt weiterhin im Außenbereich.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten Geltungsbereich erneut bekannt zu machen und die Eigentümer von der Entscheidung zu informieren.
3. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, einen ersten Entwurf auf Grundlage des geänderten Geltungsbereichs und der vorgestellten Planungsgrundsätze auszuarbeiten und diesen dem Bau- und Umweltausschuss in einer der nächsten Sitzungen zur Billigung und anschließenden Auslegung vorzustellen.