

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/1018/2024

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	20.02.2024	öffentlich

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt" für die Anwesen im Bereich der Wolfratshauer Straße (Hausnummer: 81 bis 97a), Waldstraße (Hausnummer: 9 bis 19d), Römerstraße (Hausnummer: 14 bis 22) und Seitnerstraße (Hausnummer: 32 bis 44) bzw. den Flurstücknummern 508, 508/1, 509, 509/2, 509/3, 510, 510/1, 511, 512, 512/1, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 520/1, 521, 521/1, 522, 522/1, 522/2, 523, 523/1, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

- Anlage 1 - Antrag auf Bebauungsplanänderung vom 04.12.2023 - nicht-öffentliche Unterlage
- Anlage 2 - Antrag auf Bebauungsplanänderung vom 04.12.2023 - öffentlich verfügbare Unterlage
- Anlage 3 - BP15-10 - Beglaubigter Auszug aus Niederschrift des Bauausschusses vom 29.01.2024 (TOP 8)
- Anlage 4 - BP15-10 - Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- Anlage 5 - BP15-10 - Luftbild - nicht-öffentliche Anlage

Beschlussvorschlag:

1. Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ vom 04.12.2023 (**Anlage 1** und **2**) und die Empfehlung des Bauausschusses vom 29.01.2024, TOP 8 (auszugsweise Niederschrift / **Anlage 3**) wird zur Kenntnis genommen.
2. Es wird der Beschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ für die Anwesen im Bereich der Wolfratshauer Straße (Hausnummer: 81 bis 97a), Waldstraße (Hausnummer: 9 bis 19d), Römerstraße (Hausnummer: 14 bis 22) und Seitnerstraße (Hausnummer: 32 bis 44) bzw. mit den Flurstücknummern 508, 508/1, 509, 509/2, 509/3, 510, 510/1, 511, 512, 512/1, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 520/1, 521, 521/1, 522, 522/1, 522/2, 523, 523/1, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr.: 15-10 vom 30.01.2024“ dargestellt (siehe **Anlage 4**). Die Anlage wird Bestandteil des Beschlusses.

3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die Bebauungsplankriterien für die Änderung oder auch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich zu erarbeiten. Hierzu ist ein Katalog mit Planzielen, welcher Grundlage für die Überarbeitung des Bebauungsplanes sein soll, hinsichtlich der Durchsetzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, aufzustellen. Dieser Katalog ist zunächst mit dem Bauausschuss zu beraten.

Zielstellung des Bauleitplanverfahrens:

Um der heutigen Grundstückssituation sowie den neuen Forderungen der Gesetzgebung gerecht zu werden, aber auch um eine maßvolle und städtebaulich verträgliche

Nachverdichtung zu erzielen, die den Charakter Pullachs bewahrt, macht es erforderlich die bestehenden Bebauungspläne zu überarbeiten. Eine Baurechtsmehrung ist nicht beabsichtigt.

Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ist die Definition der Art der baulichen Nutzung (Baugebietstyp), die Bauräume mit Festlegung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl oder alternativ einzelner Bauräume mit Festlegung einer Grundfläche und Wand- und Firsthöhe, die grundsätzliche Festsetzung der Wand- und Firsthöhe, die Behandlung von Pools (Schwimmbädern) außerhalb der Bauräume, die Überarbeitung der Festsetzung zur Dachlandschaft (Dachformen), der Anrechnung von untergeordneten Erkern auf Grund- und Geschoßfläche, Regelungen über Zufahrtslängen und Tiefgaragen, die Beschränkung der Bodenversiegelung und die Berücksichtigung von Themen des Klimaschutzes, der Nachhaltigkeit und des Präventionsschutzes in der Bauleitplanung.

Der Gemeinderat behält sich vor die Zielstellung zu ändern oder zu ergänzen.

4. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt die Gemeinde.
5. Der Beschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
6. Der Gemeinderat beauftragt den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) mit der Bebauungsplanänderung und im Bedarfsfall die Kanzlei Döring und Spieß, München, mit der Rechtsberatung.

Begründung:

Mit Schreiben vom 04.12.2023 (siehe **nicht-öffentliche Anlage 1 / öffentliche Anlage 2**) wurde die Änderung des B-Planes Nr. 15 „Gartenstadt“ für den Bereich des Anwesens Waldstraße 19b (Fl.-Nr. 519) beantragt.

Der Antrag wurde in der **öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 29.01.2024** (TOP 8) behandelt. Im Ergebnis hat der Bauausschuss eine **Beschlussempfehlung** zur Änderung des B-Planes an den Gemeinderat ausgesprochen, die über das beantragte Flurstück hinausgeht und das Quartier zwischen der Wolfratshauser Straße, Waldstraße, Seitnerstraße und Römerstraße umfassen soll (siehe. **Anlage 3** - Niederschrift Bauausschuss vom 29.01.2024, TOP 8).

Der räumliche Geltungsbereich der B-Planänderung ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr.: 15-10 vom 30.01.2024“ dargestellt (siehe **Anlage 4**). Ein Luftbild liegt als nicht-öffentliche Unterlage bei (siehe **Anlage 5**).



Abb.: Auszug rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“

Da es sich um eine weitgehende Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist ein Kriterienkatalog zu erstellen und inhaltlich (so der Vorschlag der Verwaltung) zunächst mit dem Bauausschuss zu beraten. Erst dann können die Inhalte in einen Bebauungsplanentwurf überführt werden, der dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt wird.

Es wird vorgeschlagen, dass die Planausarbeitung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und die Rechtsberatung durch die Kanzlei Döring und Spieß, München, erfolgt.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin