

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Roggenstein“ im Bereich zwischen der Roggensteiner Straße und der Bebauung am Föhrenweg / an der Kiefernstraße und zwischen Oberer Lagerstraße / Lußstraße und Ascherbach wegen ergänzender Zulassung von Wohnungen in der Gemeinbedarfsfläche

Fassung vom 09.03.2021

1. Änderungsbereich

Für den Wohnpark Roggenstein besteht der seit dem 18.06.2008 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 50. In dem Bereich zwischen Oberer Lagerstraße, Franz-Marc-Straße und Carl-Spitzweg-Ring weist dieser Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ aus. Diese Änderung bezieht sich auf den Abschnitt 2 dieser Gemeinbedarfsfläche, der das Grundstück FINr. 1512/1 umfasst (7.893 m²).

2. Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan

In der Gemeinbedarfsfläche sind Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke, insbesondere für Betreutes Wohnen, Seniorenwohnen, Altenpflege und auch ein Café und Läden, die zur Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Für den Abschnitt 2 der Gemeinbedarfsfläche sind darüber hinaus Gebäude und Einrichtungen für Kindergarten und Schule zulässig. Die Nutzung dieser Flächen solle sich im Rahmen des festgesetzten Nutzungszwecks an dem künftigen Bedarf orientieren.

3. Gründe und Ziele für die Bebauungsplanänderung

Das Grundstück FINr. 1512/1 ist inzwischen mit zwei Kinderhäusern und einer befristeten Anlage ebenfalls zur Kinderbetreuung bebaut. Mit dem zuletzt errichteten Kinderhaus II wurden auch acht Wohnungen in den beiden obersten Geschossen errichtet. Diese Wohnungen wurden mit der Auflage genehmigt, dass sie nur Bediensteten der in diesem Kinderhaus betriebenen sozialen Einrichtungen zum Wohnen zur Verfügung gestellt werden dürfen. Da aus dem Kreis des Personals des 5-gruppigen Kindergartens nicht ausreichend Mieter für die acht Wohnungen gefunden werden können, wäre ein dauerhafter Leerstand eines Großteils dieser Wohnungen zu befürchten. Es besteht jedoch ein erheblicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der mit diesen Wohnungen zum Teil gedeckt werden könnte. Daher soll der Nutzerkreis erweitert werden. Eine Vermietung der Wohnungen soll insbesondere an Beschäftigte von Kindertagesstätten, städtische Bedienstete und einkommensschwache Haushalte erfolgen.

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen daher Wohnungen ergänzend zu der bisher ausschließlich sozialen und schulischen Zweckbestimmung zugelassen werden.

4. Geplante Bebauungsplanergänzung

Bezogen ausschließlich auf den Abschnitt 2 der Gemeinbedarfsfläche wird die textliche Festsetzung C) 1.1 ergänzt. Neben den bisherigen Nutzungen werden auch Wohnungen zugelassen. Der Umfang dieser Wohnnutzung wird auf max. 10 % der im Abschnitt 2 der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Geschossfläche begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass der Hauptnutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche weiterhin gewahrt bleibt.

Mit dieser Änderung wird der Nutzerkreis für die bisher bereits im begrenzten Umfang auf Grundlage der Zweckbestimmung zulässigen Wohnungen erweitert.

Puchheim,

Norbert Seidl
Erster Bürgermeister