

BESCHLUSSVORLAGE

Bebauungsplan Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort nördlich der Mitterläng-/Schwarzäckerstraße
hier: Beratung über eine Änderung für den Bereich des Grundstücks FINr. 412/7 an der Schwarzäckerstraße

Beratungsfolge

01.03.2016 Planungs- und Umweltausschuss öffentlich

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundstück FINr. 412/7 eine Änderung des Bebauungsplanes vorzubereiten.

Vorschlagsbegründung

Das Grundstück FINr. 412/7 an der Ecke Schwarzäckerstraße/Alte Bahnhofstraße liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 für die Ortsabrundung Puchheim-Ort, der seit dem 25.07.1994 rechtskräftig ist. Es ist darin als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ ausgewiesen. Im westlichen Grundstücksbereich ist für diese Nutzung ein eingeschossiger Bauraum festgesetzt. Zur Alten Bahnhofstraße hin ist eine große Fläche für Stellplätze dargestellt. In den gut 20 Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgte lediglich die Anlage einer kleineren Stellplatzfläche, ansonsten blieb das Grundstück ungenutzt.



Dieses Grundstück könnte entsprechend seiner Zweckbestimmung damit kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden. Aufgrund des dringenden Bedarfs geht es hier vorrangig um die vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, die aufgrund ihres erlangten sicheren Status die Asylbewerberunterkunft verlassen müssen und damit von Obdachlosigkeit bedroht sind, sowie für in Not geratene Puchheimer Bürger. Für deren Unterbringung ist die Stadt zuständig. Eine Obdachlosenunterkunft ist eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung und damit auf dem Grundstück FINr. 412/7 aktuell bereits planungsrechtlich zulässig.

Aktuelle Bebauungsmöglichkeit

Innerhalb des Bauraumes ist ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grund- und Geschossfläche von 250 m² mit Sattel- oder Pultdach zulässig. Eine Obdachlosenunterkunft könnte in dieser Größe innerhalb der Baugrenzen als langgestreckter Baukörper errichtet werden. Die Gebäudenutzung könnte gemischt in Form einer Gemeinschaftsunterkunft ergänzt um kleine abgeschlossene Wohnungen für wohnungslose Familien vorgesehen werden.

Da die Bebauungsplanfestsetzung „I“ Vollgeschoss nicht ganz eindeutig ist (Planzeichen in den textlichen Festsetzungen nicht erläutert), wäre im Wege der Befreiung ggf. auch eine flächensparende zweigeschossige Bauweise möglich.

Bedarfsplanung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war die konkrete Nutzung der Fläche noch nicht bekannt; diese sollte für einen künftigen Bedarf vorgehalten werden. Die bis heute weitgehend ungenutzte Fläche kann als Potentialfläche der Innenentwicklung angesehen werden und könnte dem aktuellen Bedarf gemäß weiterentwickelt werden.

Für die Zukunft gesehen, wird ein Gebäude in der im Bebauungsplan ausgewiesenen Größe nicht ausreichen, um das akute Problem der kurzfristigen Unterbringung, insbesondere auch von Familien, in den Griff zu bekommen. Daneben besteht der dringende Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum. Daher wäre jetzt zu überlegen, ob die Nutzung des 2.238 m² großen Grundstücks nicht verändert werden sollte. Im Rahmen einer Bebauungsplanänderung könnte sowohl eine Nachverdichtung in Bezug auf die Nutzungsdichte als auch eine Anpassung der Nutzungsart vorgesehen werden.

Planungsoptionen

Die zulässige Bebauungsdichte des Grundstücks liegt derzeit umgerechnet bei einer GRZ/GFZ von 0,11. Die Grundstücksausnutzung liegt damit deutlich unter dem westlich angrenzenden reinen Wohngebiet mit GRZ 0,15 und GFZ 0,30 sowie einer Höhenentwicklung von E+1+D. Zum Vergleich: Für die kirchlichen Zwecken dienende Gemeinbedarfsfläche an der Mitterlängstraße war im ursprünglichen Bebauungsplan umgerechnet eine GRZ von 0,26 und eine GFZ von 0,53 vorgesehen. Für die aktuelle Restfläche (Teilfläche durch 3. Änderung des Bebauungsplanes als WA ausgewiesen) liegt die Nutzungsdichte bei GRZ 0,29 und GFZ 0,54.

Aus städtebaulicher Sicht besteht somit noch Entwicklungspotential für dieses Grundstück. Auch das Planungsziel des gültigen Bebauungsplanes, hier einen baulichen Ortsrand zu schaffen, steht einer Nachverdichtung nicht entgegen.

Eine Planungsidee wäre, unter Auflösung der Stellplatzfläche einen zweiten Bauraum auf dem Grundstück vorzusehen. Bei einer Überplanung könnte dabei auch eine verstaffelte Anordnung beider Baukörper zugelassen werden. Die Höhenentwicklung könnte an die der angrenzenden Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen angepasst werden. Aufgrund der Ortsrandlage sollte diese Höhe aber auch nicht überschritten werden. Gut vorstellbar ist hier eine Modulbauweise. Über diese Möglichkeit werden in der Sitzung nähere Informationen gegeben.

Aufgrund des dringenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum sollte auch eine Anpassung der Nutzungsart überlegt werden. Neben den Anlagen für soziale Zwecke sollte auch reiner Wohnungsbau möglich sein. Demgemäß sollte eine Änderung des Bebauungsplanes sowohl die Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften, um einen Teil des Unterbringungsbedarfs zu decken, als auch den Bau von Wohnungen ermöglichen.

Positiv für die Weiterentwicklung des Bereiches ist, dass das Grundstück außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegt. Allerdings wird vermutlich auch hier die Durchführung eines denkmalrechtlichen Verfahrens seitens des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege gefordert werden, trotz der Tatsache, dass das Baugrundstück einen Abstand von mindestens 250 m zur nächsten gekennzeichneten Bodendenkmalsfläche aufweist.

Mögliches Verfahren

Da es sich bei einer möglichen Umplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, könnte das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes angewendet werden. Nachdem es sich bereits um eine Baufläche handelt, kann in diesem Verfahren auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und auch auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist dann ebenfalls nicht anzuwenden, da der Eingriff als bereits vor der Planung erfolgt gilt.

Da aber auch bei Wahl des beschleunigten Verfahrens nicht vor dem Herbst mit einem Abschluss des Verfahrens oder dem Eintritt der Planungssicherheit gerechnet werden kann, wäre es sinnvoll „zweigleisig“ zu fahren. Für die heute schon planungsrechtlich zulässige Obdachlosenunterkunft könnte nach der Projektgenehmigung durch den Stadtrat parallel bereits ein Bauantrag eingereicht werden, so dass so bald wie möglich eine Baugenehmigung – evtl. mit Befreiungen abgestimmt auf die Bebauungsplanänderung – eingeholt werden könnte.

Der Bebauungsplan Nr. 32 wurde in Zusammenarbeit mit dem Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München erstellt. Deshalb wird vorgeschlagen, die Änderung ebenfalls durch den Planungsverband erarbeiten zu lassen.

Anlagen

Lageplan Änderungsbereich

Fachbereich: Stadtplanung, Bauverwaltung

Freigabe:

Bearbeiter/in: Frau Reichel