

Beschlussvorlage

Abt. 5/278/2016

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	18.10.2016	öffentlich

Top Nr. 4

**Geplantes Bauvorhaben im Bereich der Heilmannstraße 53 und 55 mit oder ohne Terrassengeschoss im östlichen Bereich eines 4. Obergeschosses;
Bauplanungsrechtliche Umsetzung des Baukörpers nach § 34 BauGB oder im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes**

Anlagen:

Anlage 1 - 2016-04 Konzeptstudie Wühlleitner-Heilmannstraße 53-55

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur Errichtung eines Terrassengeschosses im 4. Obergeschoss im östlichen Bereich eines 4. Obergeschosses des geplanten Baukörpers in Anlehnung an die Konzeptstudie des Architekturbüros Wühlleitner.

Die Verwaltung wird beauftragt ein entsprechend erforderliches Bebauungsplanverfahren vorzubereiten.

Begründung:

Es ist über das bauplanungsrechtliche Vorgehen bei der geplanten Realisierung des Bauvorhabens zu entscheiden.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 20.09.2016 (TOP 5) wurde der "Baulinien- und Bebauungsplanes BI 12/53 für das Baugelände der gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft mbH Pullach in Pullach westlich der Heilmannstraße, Teilfläche aus Fl.Nr. 140" aufgehoben. Somit besteht Baurecht nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“).

In der Konzeptstudie des Architekturbüros Wühlleitner (siehe **Anlage 1**) ist das Bauvorhaben im westlichen Baukörper zur Heilmannstraße mit einem Terrassengeschoss (4. OG) im östlichen Bereich eines 4. Obergeschosses dargestellt. Dieses Terrassengeschoss geht über den Bestand des nördlich liegenden Bestandsgebäudes Heilmannstraße 57 hinaus.

- Nach Abstimmungen mit dem Landratsamt München, Herrn Schuster, kann das Bauvorhaben ohne Errichtung eines Terrassengeschosses nach § 34 BauGB genehmigt werden.
- Dagegen ist bei der Realisierung des Baukörpers mit Errichtung eines Terrassengeschosses laut Landratsamt München die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Da die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes mind. ein halbes Jahr (oder länger) dauert, ist

daher die Frage „Terrassengeschoss – ja oder nein“ vom Gemeinderat zu entscheiden, um das erforderliche Verwaltungsverfahren in die Wege leiten zu können.

Darüber hinaus ist die Entscheidung über ein Terrassengeschoss auch im Hinblick auf die Baukosten und die Vertragsgestaltung mit der Baugesellschaft München-Land von Bedeutung.

Die Frage, welche Vorteile/Nachteile ein klassisches Bebauungsplanverfahren oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) bietet, ist zudem zu klären.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin