

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/353/2017

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	25.04.2017	öffentlich

Top Nr. 9

Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Heilmannstraße 53 und 55 - Weiteres Vorgehen nach Beschluss des Gemeinderates in der öffentlichen Sitzung am 04.04.2017 (TOP 7)

Beschlussvorschlag:

Wird ggf. in der Sitzung gefasst.

Begründung:

Nachdem der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 04.04.2017 (TOP 7) den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Grundelbergsiedlung 1“ nicht gebilligt und die Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht eingeleitet hat, entsteht Klärungsbedarf im Hinblick auf den weiteren Ablauf des Bauleitplanverfahrens.

Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 04.04.2017:

- **Konzeptstudie des Architekturbüros Wülleitner** (Stand: 09.03.2016)
- **Beschlüsse Gemeinderat vom 10.05.2016 (TOP 5) und vom 20.09.2016 (TOP 5):**
Aufhebung des "Baulinien- und Bebauungsplanes BI 12/53 für das Baugelände der gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft mbH Pullach in Pullach westlich der Heilmannstraße, Teilfläche aus Fl.-Nr. 14
(Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich angenommen mit 19:1 Stimmen)
- **Beschluss Gemeinderat vom 18.10.2016 (TOP 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.
Hier:
Beschluss zur Errichtung eines Terrassengeschosses im 4. Obergeschoss im östlichen Bereich eines 4. Obergeschosses des geplanten Baukörpers in Anlehnung an die Konzeptstudie des Architekturbüros Wülleitner. Beauftragung der Verwaltung ein Bebauungsplanverfahren vorzubereiten.
(Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich angenommen mit 12:6 Stimmen)
- **Beschluss Gemeinderat vom 29.11.2016 (TOP 10):**
Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Anwesen Heilmannstraße 53, 55 und 57 (Grundelbergsiedlung) mit den Flurstücksnummern 140/3, 140/4, 140/24 und Teile der Verkehrsfläche "Am Grundelberg" mit der Flurstücksnummer 140/16 (tlw). mit der Bezeichnung "Nr. 41 - Grundelbergsiedlung 1" im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

(Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich angenommen mit 13:4 Stimmen)

Ablehnung in Gemeinderatssitzung am 04.04.2017 (einzelne Argumente):

- „Ca. 1.600 qm werden zu 80% versiegelt (z.T. Tiefgarage mit 1 m Überdeckung).“
- „GRZ 0,2 bei umliegender Bebauung.“
- „20 Wohnungen an dieser Stelle sind zuviel.“
- „Eine Tiefgaragenzufahrt am Grindelberg ist unzumutbar.“
- „Fünfgeschossiger Wohnungsbau ist zu hoch, ebenso 17 m Firsthöhe.“

Auswirkungen des Beschlusses vom 04.04.2017 auf das Baukonzept:

Der Bebauungsplanentwurf vom 04.04.2017 gründete sich auf die o.g. Beschlüsse des Gemeinderates. Durch die Ablehnung des B-Planentwurfes ist unklar, ob der B-Planentwurf auf Basis der o.g. Beschlüsse weitergeführt oder ob durch noch bestimmende Veränderungen an Baukonzept der B-Planentwurf angepasst werden soll.

Verhältnis Bebauungsplan/Antrag auf Baugenehmigung:

Für das Bauvorhaben ist ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Für die Realisierung eines Terrassengeschosses ist der Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Antrag auf Baugenehmigung kann erst dann eingereicht werden, wenn vom Gemeinderat die Abwägung über die Stellungnahmen aus den Öffentlichkeitsverfahren (BürgerInnen und Behörden) vorgenommen wurde. In Pullach wird dieser Beschluss i.d.R. im gleichen Tagesordnungspunkt zusammen mit den Satzungsbeschluss gefasst.

Es war vorgesehen, dass Öffentlichkeitsverfahren vom 02.05. bis 07.06.2017 vorzunehmen. Die Abwägung (und ggf. der Satzungsbeschluss) wären dann voraussichtlich in einer Sitzung des Gemeinderates im Juli 2017 möglich gewesen. Zu diesem Zeitpunkt hätte man den Antrag auf Baugenehmigung stellen können.

Da sich das Bebauungsplanverfahren nunmehr verzögert, da die Rahmenbedingungen des Bauvorhabens nicht klar sind, kann die Zeitschiene nicht eingehalten werden und verzögert sich entsprechend.

Künftige Option eines Terrassengeschosses und damit verbundenen Stellplatzbedarfes:

Das Bauvorhaben ohne Terrassengeschoss könnte nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) planungsrechtlich beurteilt und genehmigt werden. Durch Entfall des Terrassengeschosses wären weniger Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen.

Allerdings könnten Stellplätze für eine später ggf. gewünschte Erweiterung um ein Terrassengeschoss dann zu Problemen im Stellplatznachweis führen, da die Tiefgarage dafür nicht ausgelegt wäre. Würde man für ein ggf. künftig doch gewünschtes Terrassengeschoss die Tiefgarage entsprechend groß planen, wäre die Tiefgarage wieder so groß, wie im B-Planentwurf vom 04.04.2017.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin