

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/371/2017

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	04.07.2017	öffentlich

Top Nr. 5

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" für den Bereich des Anwesens Pullacher Straße 24 mit der Flurstücksnummer 465 in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) mit der Zweckbestimmung Büro- und Verwaltungsgebäude im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Anlagen:

- Anlage 1 - Antrag DJE vom 07-06-2017
- Anlage 2 - Räumlicher Geltungsbereich
- Anlage 3 - Auzug B-Plan Nr 15

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Antrag der Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG vom 07.06.2017 zur Kenntnis) und beschließt die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" für den Bereich des Anwesens Pullacher Straße 24 mit der Flurstücksnummer 465 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Lageplan mit der Plannummer 1-11 vom 08.06.2017 dargestellt.

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des baulichen Bestandes in Form eines Anbaues mit Systemtiefgarage. Hierbei ist u.a. die Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet GE mit Zweckbestimmung Büro- und Verwaltungsgebäude), das Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung einer Grundflächenzahl GR in Verbindung mit Wand- und Firshöhen), die Baugrenzen und die Stellplatzregelung mit Zufahrt neu festzusetzen.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt der Antragsteller.
3. Sobald der Entwurf eines Bebauungsplanes (Planwerk, textliche Festsetzungen, Begründung) vorliegt, ist dieser dem Gemeinderat zur Beratung vorzulegen.
4. Der Gemeinderat beauftragt den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) mit dem Bauleitplanverfahren und die Kanzlei Döring und Spieß, München, mit der Rechtsberatung.

Begründung:

Mit Schreiben der Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG vom 07.06.2017 (siehe **Anlage 1**) wurde die (11.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe für das Anwesen Pullacher Straße

24 (Fl.-Nr. 465) für einen den Gebäudebestand ergänzenden Anbau mit Systemtiefgarage beantragt und begründet. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem Plan mit der Bezeichnung 1-11 vom 08.06.2017 (siehe **Anlage 2**). Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Im noch zu erarbeitenden Bebauungsplanentwurf sind u.a. folgende Regelungen zu treffen:

- **Art der baulichen Nutzung**

Bisher ist das Antragsgrundstück im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“ (siehe **Anlage 3**) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollte hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) mit der Zweckbestimmung auf Büro- und Verwaltungsgebäude festgesetzt werden.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für das Antragsgrundstück eine Grundflächenzahl GRZ von 0,2 und eine Geschoßflächenzahl GFZ von 0,4 festgesetzt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollten die Grundfläche GR und die Wand- und Firsthöhen festgesetzt werden.

- **Baugrenzen**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Bestandsgebäude im Westen, Süden und Osten durch Baugrenzen eingefasst. Für den Erweiterungsbau und die (unterirdische) Systemgarage ist das Baufeld neu festzusetzen.

- **Immissionsschutz**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist südlich des Antragsgrundstückes eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten (hier: Kindergarten St. Ansgar, Pullacher Str. 22) und ein reines Wohngebiet WR sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Pullacher Straße zwei reine Wohngebiete WR festgesetzt. Zur Beurteilung, ob von der geplanten baulichen Erweiterung Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ausgehen, ist der Immissionsschutz zu prüfen und sind im Bebauungsplanentwurf geeignete immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zu treffen.

- **Baum- und Artenschutz**

Neben den vorhandenen Bäumen auf dem Antragsgrundstück ist der Artenschutz zu prüfen und ggf. durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.

Die Verwaltung schlägt vor, den **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**, München, mit der Bauleitplanung zu beauftragen und der **Kanzlei Döring-Spieß**, München, ein Mandat zur rechtlichen Begleitung des Verfahrens zu erteilen.

Sobald ein Bebauungsplanentwurf vorliegt, wird dieser dem Gemeinderat zur Einleitung des Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahrens vorgelegt.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin