

Betreff:

**Areal zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße
Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen vom 7. Juli 2020**

Bericht

Der Antrag vom 7. Juli 2020 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 Die Grünen (siehe Anlage) umfasst Fragen zur Entwicklung des Areals zwischen Leyher-, Rehdorfer- und Dottenheimer Straße.

1. Die Verwaltung prüft die Gründe für die Stagnation der geplanten Bebauung (Bebauungsplan Nr. 4605) und berichtet über den aktuellen Stand. Zudem prüft die Stadt eine Grundstücksübernahme, um dieses Areal für die Bebauung zu nutzen oder um es für den Grünflächenanteil heranzuziehen.

Für das ca. 2,4 ha große Gebiet südlich der Leyher Straße zwischen Dottenheimer und Rehdorfer Straße wurde der Bebauungsplan Nr. 4605 (rechtskräftig am 22.04.2015) aufgestellt. Anlass der Aufstellung war die Aufgabe eines Großteils der im Plangebiet bestehenden gewerblichen Nutzung im Bereich einer ehemaligen Druckerei. Ziel war es das Areal einer höherwertigen bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen.

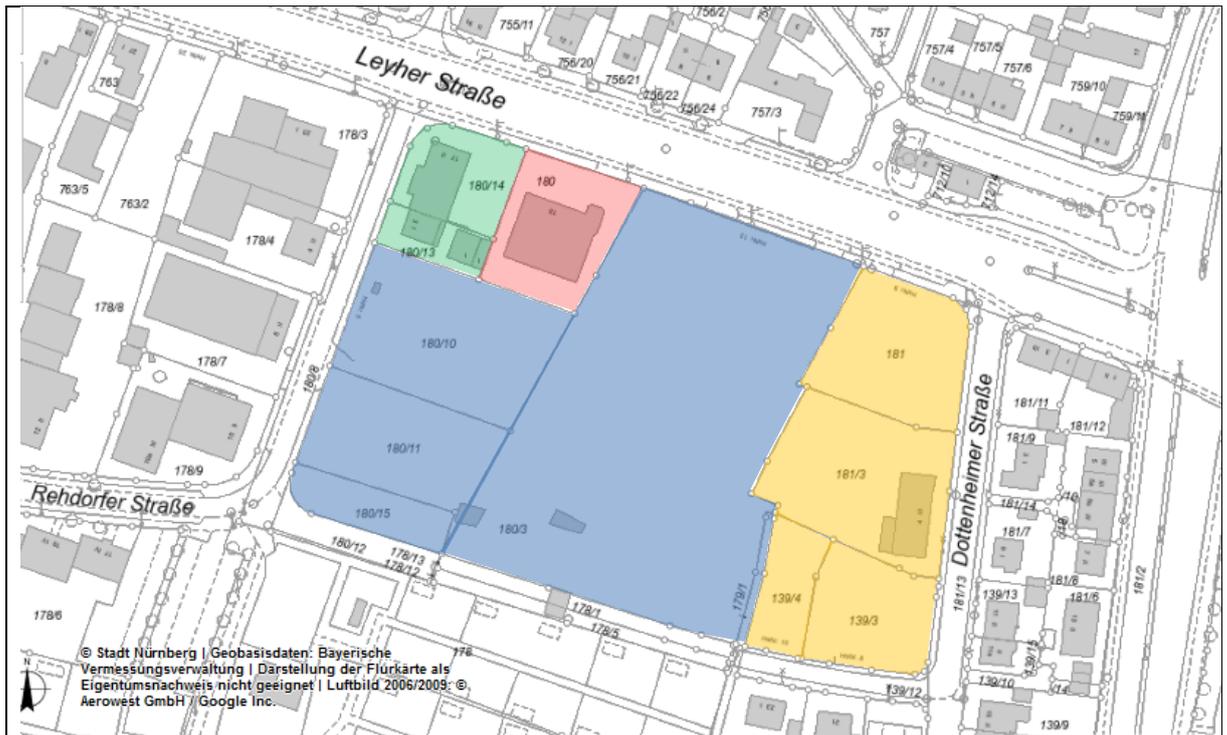
Die Grundstücke entlang der Leyher Straße und im Westen entlang der Rehdorfer Straße zum dort angrenzenden Gewerbegebiet sollen als Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden. An der Leyher Straße ist die Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² vorgesehen. Im Nordwesten des Geltungsbereichs befinden sich 2 Gewerbebetriebe (Leyher Str. 15 und 17), für die Bestandschutz besteht. In den rückwärtigen, lärmabgewandten Bereichen ist Wohnnutzung geplant. Vorstellbar sind hier sowohl Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise als auch Geschosswohnungsbau. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist ein Grünzug vorgesehen, der hinsichtlich seiner Ausstattung und Instandhaltung eine gut nutzbare, öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität darstellt und die Verbindung zur südlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenkolonie bildet.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 4605 besteht Baurecht im Rahmen der Festsetzungen entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen. Eine Verpflichtung die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung umzusetzen kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht abgeleitet werden.

Der Zeitpunkt der Umsetzung der Baumaßnahmen auf den privaten Bauflächen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4605 daher durch die Stadt nicht direkt beeinflusst werden. Lediglich die Umsetzung der künftig öffentlichen Flächen liegt in der Hand der Stadt. Derzeit sind alle Flächen im Plangebiet in Privateigentum.

Die Eigentümersituation im Geltungsbereich des B-Planes stellt sich wie folgt dar:

- Eigentümer 1 - blau (Fl.Nr. 180/3; 180/10; 180/11, 180/15; Sandersbühl) - 14.337 m²
- Eigentümer 2 - gelb (Fl.Nr. 181;181/3; 139/3; 139/4; Sandersbühl) – 5.818 m²
- Eigentümer 3 - grün (Fl.Nr. 180/13; 180/14; Sandersbühl) – 1.361 m²
- Eigentümer 4 - rot (Fl.Nr. 180; Sandersbühl) – 1.444 m²



1

Das Liegenschaftsamt wird Gespräche mit dem Haupteigentümer 1 führen, um mögliche offene Punkte bei der flächenmäßigen Umsetzung des B-Planes (z.B. Erschließungsfragen, Grünflächen etc.) zu klären

2. Die Verwaltung prüft, in welchen Zuständigkeitsbereich die abgestellten Fahrzeuge auf dem Areal fallen und inwieweit sie die Umwelt belasten.

Die Fläche ist vollständig eingezäunt und daher nicht betretbar, aber gut einsehbar. Es befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt nur zwei Fahrzeuge auf dem Grundstück. Beide Fahrzeuge sind zwar abgemeldet und gebraucht, aber es handelt sich nicht um Altfahrzeuge. Die Fahrzeuge weisen augenscheinlich keine größeren Schäden auf und sind zu ihrem ursprünglichen Verwendungszweck als Fortbewegungsmittel grundsätzlich geeignet. Insoweit sind die Fahrzeuge nicht als Abfall einzustufen.

Abgemeldete Fahrzeuge dürfen zwar nicht im öffentlichen Raum abgestellt werden, aber auf Privatflächen dürfen abgemeldete Fahrzeuge stehen, selbst wenn die Flächen wie hier nicht oder nur teilweise befestigt sind. Offensichtliche Umweltgefahren wie auslaufende Fahrzeugflüssigkeiten gehen von den Fahrzeugen nicht aus.

Eine gewerbliche Fahrzeugabstellfläche in größerem Umfang (z.B. als Verkaufsfläche für Gebrauchtwagen), die dann einer (baurechtlichen) Genehmigung bedürfte, konnte vor Ort nicht festgestellt werden. Bei den Flächen handelt es sich um Privatgrund und nicht um städtischen Grund. Die Verantwortung und auch die Verfügungsgewalt über die Grundstücksnutzung liegt bei dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Behördliche Eingriffe des Umweltamtes wären nur im Falle konkreter Umweltgefahren geboten.

Neben den Fahrzeugen konnten auf den Privatgrundstücken an mehreren Stellen Abfallablagerungen vorgefunden werden, darunter Metallschrott und Bauschutt. Hier wird das Umweltamt auf Basis des Abfallrechts tätig und wird auf eine Beseitigung hinwirken.

¹ Abb. Eigentümersituation; Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

