

**Beschlussvorlage FB 3/003/2022  
TOP Nr. 3 (Bau- und Werkausschuss)**

*Gremium*  
**Bau- und Werkausschuss**

*Beschluss*  
**Entscheidung**

*Ö-Status*  
**öffentlich**

*Sitzungstag*  
**25.01.2022**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug der Baugesetze;**

**Straßenplanung "Neue Gartenstraße";**

**Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Straßenplanung für das Grundstück Fl.Nr. 195 der Gemarkung Grafing (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses);**

**Vertragsänderung**

**Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

Die Rothmoser GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 195 der Gemarkung Grafing. Das Grundstück wird derzeit mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (Baugenehmigung N-2020-2310 RAL vom 15.12.2020).

Das Bauvorhaben berührt die Umsetzung der „neuen Gartenstraße“, einer für die die Verkehrsentslastung des Marktplatzes bedeutsamen Verbindungsstraße, die als Direktverbindung zwischen der Bahnhofstraße und der Glonner Straße geplant ist. Hierfür besteht auch bereits ein einfacher Bebauungsplan zur Sicherung der Straßentrasse („Straßenführungsplanes Neue Gartenstraße“ vom 30.09.2005). Dort ist eine direkte Straßenverbindung von der Bahnhofstraße zur Glonner Straße als Ortsstraße (Art. 46 Nr. 2 BayStrWG) mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m festgesetzt.

Die Stadt hat am 07.06.2011 die Entscheidung getroffen, die Verbindungsstraße nicht mehr als Ortsstraße, sondern künftig als Staatsstraße (Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG) umzusetzen. Der Abschluss der Bauvereinbarung zur Übernahme der Planung und des Baus einer Staatsstraße durch die Stadt (Sonderbaulast) wurde am 24.03.2015 beschlossen. Hierfür ist der bestehende Straßenführungsplan hinsichtlich der Straßenklasse noch zu ändern (vgl. BayVGH 16.03.2010, Straßenklasse als tragende Festsetzungsinhalt). Die Bebauungsplanänderung verzögert sich, da dafür die nach dem Bau der Ostumfahrung veränderten Verkehrsabläufe insgesamt neu zu ermitteln sind (Gesamtverkehrsuntersuchung), um dann auch die Verkehrslast (und Verkehrslärmbelastung) der neuen Gartenstraße als zentralen Abwägungsaspekt prognostizieren zu können.

Aufgrund der für Staatsstraßen notwendigen Mindeststraßenbreite von 6,5 m (Bayer. Staatsministerium des Inneren, Schreiben vom 11.02.2009) ist zu erwarten, dass zusätzliche Flächen aus dem Baugrundstück (Fl.Nr. 195 Gemarkung Grafing) beansprucht werden müssen.

Die Stadt Grafing b.M. hat in der Folge zur Sicherung der geänderten Straßenplanung das gemeindliche Einvernehmen zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 195 verweigert und den Erlass einer Veränderungssperre für den Fall angekündigt, dass eine vertragliche Regelung nicht erreicht werden kann. Um mit der Realisierung des Vorhabens nicht den Abschluss des geänderten Straßenführungsplanes abwarten zu müssen, einigte man sich auf die Sicherung der für den Straßenbau benötigten Flächen. Diese Absicherung der künftigen Straßenplanung wurde mit dem städtebaulichen Vertrag vom 15.10.2018 geregelt. Das Gebäude würde dafür auch weiter nach Osten verschoben (und reduziert), um die Straßenführung nicht zu erschweren.

Aufgrund der erheblichen zeitlichen Verzögerungen für die Gesamtverkehrsuntersuchung als unverzichtbare Grundlage für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens (Änderung des Straßenführungsplanes) liegen auch heute noch keine weiteren Erkenntnisse über die Umsetzbarkeit oder des räumlichen Bauprogrammes der „neuen Gartenstraße“ vor.

Anlässlich der Errichtung des Vorhabens (Wohn- und Geschäftshaus) sind jetzt auch die Außenanlagen in einem verkehrsgerechten Zustand herzustellen. Da die Änderung des Straßenführungsplanes nach wie vor nicht absehbar ist, verständigte man sich mit dem Eigentümer unter Änderung der bisherigen Vereinbarung auf eine vorgezogene Herstellung (Interimslösung) der Verkehrsflächen. Hierfür ist der städtebauliche Vertrag vom 15.10.2018 zu ändern (vgl. Bau- und Werkausschuss 02.10.2018).

### **Beschlussvorschlag**

**Der Bau- und Werkausschuss beschließt den Abschluss des 1. Änderungsvertrages zum städtebaulichen Vertrag vom 15.10.2018 zur Sicherung der Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 195 der Gemarkung Grafing für den Bau der „neuen Gartenstraße“**

Finanzielle Auswirkungen:

Ja  Nein Verw.HH / Verm.HH  Ansatzüberschr.  Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv  Ja, negativ  Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?  Ja  Nein