

Vorlage Nr.: 2-BV/233/2021
 Status: öffentlich
 Geschäftsbereich: Bauverwaltung
 Datum: 23.07.2021
 Verfasser: Balzer Oliver

BPl. 172 "MI und WA Keltenweg/Hardtweg"; Beratung und Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3(2), 4(2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

16.09.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat mit Sitzung vom 30.09.2014 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 172 Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg zu fassen. Am 29.07.2015 hat der Stadtrat den Entwurf des Planungsbüros Deffner Voithländer, Dachau, als Grundlage des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Die in der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 21.01.2020 behandelt. Es wurde beschlossen die notwendigen Änderungen einzuarbeiten und den so geänderten Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange freizugeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. BauGB fand im Zeitraum vom 14.10.2020 bis 20.11.2020 statt. Folgende Stellungnahmen und Anregungen sind eingegangen:

A. TöB

A 1 LRA

Sachvortrag siehe Stellungnahme A1

Stellungnahme Verwaltung:

FB Bauleitplanung, Baurecht:

zu 1. Eine Präambel wird unter Ziff. A) vorangestellt, damit ist die Reihenfolge der weiteren Bestandteile (z.B. B) Planzeichnung, C) Festsetzungen, etc.) zutreffend.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden aufgenommen, eine Präambel unter Ziff. A) vorangestellt.

zu 2. Die Festsetzung C 2.1 wird präzisiert auf folgende Formulierung:

„Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

In der Begründung wird der Ausschluss der Ausnahmen unter II.4.2.2 (S. 10) begründet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Festsetzung Ziff. C 2.1 präzisiert.

- zu 3. Die grundlegende Auffassung des LRA zur Wahrung des Gebietscharakters im MI nach den allgemeinen Grundsätzen gem. §§ 6 Abs. 1, 15 Abs. 1 BauNVO wird geteilt. Die konkrete Ausgestaltung des Mischgebietes in Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungen und deren Verhältnis zueinander ergibt sich erst im Vollzug des Bebauungsplans, wobei die Stadt Garching den rechtlichen Rahmen vorgibt, der in der vorliegenden städtebaulichen Situation sinnvoll erscheint. Gerade die Bebauung an der Straße bietet sich für gemischte Nutzungen an, da aufgrund der anliegenden Schleißheimer Straße und dem nahen Business-Campus bereits eine Frequenz vorhandenen ist, die die Ansiedlung von nichtstörenden Gewerbe, kleinen Handelsbetrieben und ähnlichen Nutzungen begünstigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- zu 4. Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO im MI (d.h. für MI1 und MI2) zulässigen Nutzungen sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten (Nrn. 6-8) ausgeschlossen werden.
Im MI1 sind zusätzlich - bezogen auf das EG - aufgrund der Lage am Kreisverkehr auch Einzelhandelsbetriebe, sog. Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter zulässig. Begründet wird dies mit der exponierten Lage, der kompakteren Baukörper und der durch den Platz besseren Anfahrbarkeit, Abwicklung der Anlieferung. Die Begrenzung auf das EG erfolgt dabei, um die bestehenden innerstädtischen Versorgungsbereiche nicht zu schwächen.
Im MI2 sind - bezogen auf das EG - Einzelhandelsbetriebe nur im eingeschränkten Umfang, wie nachfolgend unter Ziff. 5. ausgeführt, zulässig. Lebensmittel-Discounter und Vollsortimenter sind unzulässig. Begründet wird der Ausschluss damit, dass durch das Angebot im MI1 und aufgrund eines naheliegenden Bestandbetriebs aus Sicht der Stadt ein ausreichendes Angebot vorhanden ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Festsetzungen C 2.2 und 2.3 werden ergänzt und präzisiert.

- zu 5. Nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO können allgemein zulässige Arten in einem Gebiet als nicht zulässig erklärt werden (z.B. Einzelhandel im MI), darüber hinaus kann als Feingliederung bestimmt werden, dass bestimmte Arten oder Sortimente aus besonderen städtebaulichen Gründen zulässig oder unzulässig sind. Bei Gebrauch von Abs. 9 ist die „Art“ der betroffenen baulichen od. sonstigen Anlage (= Unterarten von zulässigen, ausnahmsweise zulässigen oder unzulässigen Nutzungen, z.B. Einzelhandel – Schank- und Speisewirtschaften) durch einen Gattungsbegriff, eine ähnlich typisierende Beschreibung oder durch Beschreibung von Ausstattungsmerkmalen zu kennzeichnen.

Wie unter Ziff. 4. ausgeführt wird im Planungsgebiet das MI1 aufgrund exponierterer Lage und einfacherer Abwicklung der Anlieferung als besserer Standort für Einzelhandel angesehen. Im MI2 sollte daher nur eine abgestufte, ergänzende Einzelhandelsnutzung zugelassen werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass sich in fußläufiger Nähe bereits ein Vollsortimenter (Edeka) und der Einzelhandelsstandort Schleißheimer Str. 30 - 30c mit Penny-Markt, Apotheke, Drogeriemarkt, und KiK-Markt befinden.

Damit die Einzelhandelsnutzung verträglich in das städtebauliche Gefüge und in den Charakter des Bebauungsplangebietes integriert werden kann, sind im MI2 die Flächen für die Einzelhandelsnutzung ausgehend von der festgesetzten Baulinie flächenmäßig auf max. 2/3 der Gebäudetiefe im Plan begrenzt.

Um die Attraktivität der Einzelhandelsstandorte möglichst zu optimieren und kein „störendes“ Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung zu provozieren, wird zudem vorgesehen, dass Einzelhandel nur im Erdgeschoss gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO zulässig ist.

Die Festsetzung C 2.3 und die Begründung sind zu überarbeiten. Bei C 2.3 ist ein Planzeichen zu ergänzen und der maßgebliche Bereich in der Planzeichnung darzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Festsetzung C 2.3 und die Begründung werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung ergänzt.

- zu 6. Die Festsetzung C 3.1 wird ergänzt, mit dem Hauptgebäude verbundene Bauteile (= Terrassen) können die je Bauraum zulässige GR gem. § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO um bis zu 15% überschreiten. Die je Baugrundstück maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 S. 1 Nrn. 1, 3 um bis zu 90% überschritten werden. Die Begründung wird zur Festsetzung der Grundflächen unter Nrn. 4.3 (Tabelle) und 4.2.4 entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung C 3.1 wird wie vorstehend ausgeführt ergänzt. Die Begründung wird zur Festsetzung der Grundflächen ebenfalls angepasst.

- zu 7. Die Anregung wird in der Form aufgenommen, dass die Flächenbilanzierung der Begründung, Anlage 1, für GR und GF für die MI- und WA-Flächen getrennt erfolgt. Die lt. Bebauungsplan zulässigen GR- und GF-Überschreitungen werden hier ebenfalls berücksichtigt.

Die Begründung, Tabelle auf Seite 10, Spalte 1, wird zu „*Größe Grundstücksfläche*“ redaktionell geändert.

Durch die im MI zugelassenen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB (Hauptbaukörper mit Terrassen und Balkonen) ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 46% der Baugrundstücksfläche (= GRZ 0,46). Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete von 0,6 unterschritten.

Durch die im WA zugelassenen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB (Hauptbaukörper mit Terrassen und Balkonen) ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von 44% der Baugrundstücksfläche (= GRZ 0,44). Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 noch

eingehalten. Bezogen auf das Gesamtgebiet werden somit die jeweils relevanten Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Der Bebauungsplan lässt fast für das Baugebiet eine Unterbauung durch Tiefgaragen, um den ruhenden Verkehr weitgehend unterirdisch unterzubringen und Freiräume an der Oberfläche freizuhalten, zu. Daher wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,8 für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf bis zu 0,9 zugelassen. Diese Überschreitung wird als sachgerecht erachtet, da durch die Festsetzungen zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen sichergestellt ist, dass die Unterbauung nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden ist.

Beschlussvorschlag:

Die Flächenbilanz der Begründung, Anlage 1, erfolgt getrennt nach MI- und WA-Flächen. Die Bezeichnung der Begründung, S. 10, Spalte 1 wird redaktionell geändert. Beim festgesetzten Spielplatz handelt es sich um eine private Fläche.

- zu 8. Die Festsetzung C 3.2 Abs. 4 und 5 wird angepasst, für die Feuerwehrdurchfahrt im MI1 und die im WA (südwestlichster Baukörper, Dachterrasse vor dem Staffelgeschoss nach Westen) zulässigen Wintergärten wird eine Überschreitung der GF von jeweils max. 81 m² zugelassen (**Bild 1**).

Beschlussvorlage:

In Festsetzung C 3.2 Abs. 4, 5 wird ein GF-Überschreitung um jeweils 81 m² für FW-Durchfahrt und Wintergärten aufgenommen.

- zu 9. Zur Klarstellung wird die Formulierung um „z.B. 2 Vollgeschosse“ ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Formulierung bei Ziff. C 3.3 wird um „z.B. 2 Vollgeschosse“ ergänzt.

- zu 10. Aus Sicht der Verwaltung ist mit der Formulierung „*Maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von der festgesetzten Geländeoberkante, z.B. 7m*“ der gewünschte Hinweis zu Ziff. C 8.3 bereits enthalten. Zudem ist aus der Formulierung zu erkennen, dass für Pultdächer hier die höhere Seite des Pultdaches gemeint ist. Zur rechtlichen Eindeutigkeit wird zur Ermittlung der Wandhöhe bei C 3.4 folgender Passus ergänzt:

„Die Wandhöhe ermittelt sich aus dem Maß zwischen festgesetzter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Bei Pultdächern ist die höhere Dachseite zur Bemessung der Wandhöhe einschlägig.“

Mit der angesprochenen Passage der Begründung, Ziff. 4.6.1, soll ausnahmsweise eine Modellierung des Geländes z.B. bei Versickerungsmulden oder Gartenmodellierung ermöglicht werden:

„Gegenüber der festgesetzten Geländehöhe sind Abgrabungen von max. 0,30 m zulässig um Entwässerungsmulden herzustellen. Zudem sind Aufschüttungen von max. 0,50 m zulässig um Baumpflanzungen anzuheben oder einen höhengleichen Anschluss der Terrasse an die Gartenfläche herzustellen.“

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung C 3.4 und die Begründung, Ziff. 4.6.1, werden wie vorstehend ausgeführt ergänzt.

zu 11. In Festsetzung Ziff. C 4.3 wird folgender Absatz zu Terrassen ergänzt:

„In den Gebieten MI1, MI2 und WA sind an das Hauptgebäude angrenzende Terrassen im Bereich von Baugrenzen, an den rückwärtigen Gartenseiten, bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig, die Baugrenzen können durch diese Terrassen überschritten werden. Im Bereich von Baulinien sind Terrassen unzulässig.“

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung C 4.3 wird wie vorstehend vorgeschlagen ergänzt.

zu 12. Beim sog. „Staffelgeschoss“ handelt es sich per Definition um ein Stockwerk, *„das gegenüber den Außenwänden des Stockwerks unterhalb zurückgesetzt ist“*. Zur Klarstellung wird unter Ziff. C 4.4 Satz 2 nach *„... Staffelgeschoss (Oberstes Geschoss) ...“* ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Bei Festsetzung C 4.4 Satz 2 wird nach *„... Staffelgeschoss (oberstes Geschoss) ...“* ergänzt.

zu 13. Aus Sicht der Verwaltung könnte präzisiert werden, dass ausschließlich Flach- oder Pultdächer zulässig sind. Die Formulierung wird wie folgt vorgeschlagen:

„Zulässig sind ausschließlich Flachdächer oder Pultdächer mit max. 10° Neigung.“

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung Ziff. C. 5.1 wird wie vorstehend vorgeschlagen präzisiert.

zu 14. Als Grundsatz sollen Dachterrassen nur vor den zurückgesetzten Flächen der Staffelgeschosse (s. Definition Staffelgeschoss unter Ziff. 12) zulässig sein. Als Ausnahme sind folgende Bereiche vorgesehen

- MI1, westlicher Baukörper: Auf den Dachflächen über dem III. und VIII. Geschoss sind neben Dachaufbauten auch Dachterrassen zulässig. Mindestens 50% der nicht als Dachterrasse genutzten Flächen sind zu begrünen.
- Auf Flachdächern von im MI1, WA direkt an Gebäude grenzende Nebenanlagen „F M“ sollen Dachterrassen zulässig sein. Dies gilt für die Bereiche, welche unmittelbar an die Hauptgebäude angrenzen, max. Tiefe der Dachterrasse 3 m. Die Absturzsicherungen sind so auszubilden, dass diese abstandsflächenrechtlich nicht relevant werden.
- Auf dem Dach der im MI1 baulich nicht integrierten TG-Rampe sind Dachterrassen mit max. 3 m Tiefe zulässig.
- Die nicht als Dachterrassen genutzten Dachflächen von Nebengebäuden bzw. der nicht integrierten TG-Rampe sind zu begrünen.

Zur Verdeutlichung wird in der Begründung eine Schemaskizze zur Zulässigkeit von Dachterrassen gem. **Bild 2** aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die textliche Festsetzung C 5.2 wird wie vorstehend angepasst. In die Begründung wird zur Zulässigkeit von Dachterrassen bei Nr. 4.7 eine Schemaskizze gem. **Bild 2 eingefügt.**

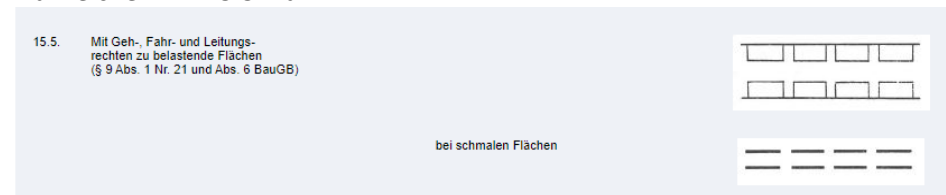
- zu 15. In der textlichen Festsetzung C 5.3 Abs. 2 wird die Passage „... und mit einem Mindestabstand von 1,00 m zu Dachrand“ gestrichen. Durch Abs. 3 wird gewährleistet, dass Absturzsicherungen so vom Dachrand zurückgesetzt werden müssen, dass eine abstandsflächenrelevanz nicht eintritt.

Beschlussvorschlag:

Der Halbsatz in Ziff. C 5.3 „... und mit einem Mindestabstand von 1,00 m zu Dachrand“ wird gestrichen.

- zu 16. Die verkehrliche Erschließung kann über die beide TG-Zufahrten gewährleistet werden. Die mit Ziff. C 6.6 festgesetzte zentrale Ost-West-Achse soll, neben der Nutzung durch Feuerwehr, Rettungsdienst keine Erschließungsfunktion besitzen. Gleichzeitig soll zugunsten der Allgemeinheit die Möglichkeit der Durchquerung zu Fuß, mit dem Rad gesichert werden. Zur Sicherung der eingeschränkten Befahrbarkeit mit Lieferfahrzeugen ist verkehrsrechtlich ein Poller an der Zufahrt vom Keltenweg geplant. Die Festsetzung wird künftig mit u.a. Planzeichen für schmale Flächen umrandet, zudem wird „Gewidmete“ gestrichen.

Planzeichen Nr. 15.5 PlanzV



Beschlussvorschlag:

Bei Ziff. C 6.2 wird künftig Planzeichen Nr. 15.5 PlanzV verwendet, zudem wird das Wort „gewidmete“ gestrichen.

- zu 17. Die Bezeichnung „Str.“ bei Ziff. C 6.5 in der Darstellung des Planzeichens entfällt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, bei Ziff. C 6.5 wird „Str.“ entfernt.

- zu 18. In der textlichen Festsetzung Ziff. C 7.1 wird klarstellend für zulässige Terrassen gem. C 4.3, Gartenhäuser gem. C 8.9 und für Hauszugänge eine Ausnahmeregelung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Bei Ziff. C 7.1 wird eine Ausnahmeregelung für zulässige Terrassen, Gerätehäuser und Hauszugänge aufgenommen.

- zu 19. Die Maßangaben der Planzeichnung werden in Hinblick auf die Straßenbegrenzungslinie nochmals überprüft und ggfs. berichtigt.

Die Begründung wird bei Nr. 4.5. (Seite 12) nochmals klarer gefasst bzw. der letzte Absatz gestrichen. Der Bebauungsplan soll die Abstandsflächen abschließend regeln. Art. 6 BayBO findet somit im Plangebiet keine Anwendung.

An den Abständen der Bauräume MI1, MI2 wird festgehalten. Die Mindestabstandsfläche wird, begründet durch Anforderungen des Schallschutzes und dem städtebaulichen Konzept dem Business Campus einen städtebaulich ähnlich hochwertigen Gegenpol gegenüberzustellen, unterschritten. Ausreichende Belüftung, Belichtung der Gebäude kann über andere Außenwände nachgewiesen werden. Die Mindestabstände für den Brandschutz sind zudem ebenso eingehalten.

Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung der Abstandsflächen werden die Darstellungen im Abstandsflächenplan überarbeitet, zudem wird folgende Festsetzung aufgenommen:

„Die sich durch die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume und Wandhöhen ergebenden Abstandsflächentiefen gehen den gesetzlichen Abstandsflächentiefen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vor.“

Beschlussvorschlag:

Die Planzeichnung wird hinsichtlich der Maßangaben nochmals überprüft, in der Begründung wird die Regelung der Abstandflächen präzisiert, die Abstände der Baukörper im MI zueinander bleiben unverändert.

- zu 20. Die Anregung wird aufgenommen, die textliche Festsetzung C 8.2 wird zu den Hinweisen unter Ziff. D. verschoben.

Beschlussvorschlag:

Die textliche Festsetzung Ziff. C 8.2 wird zu den Hinweisen unter Ziff. D. verschoben.

- zu 21. Das Planzeichen C 8.3 wird zur Klarstellung in jedem Gebietstyp dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nachgekommen, das Planzeichen C 8.3 wird zusätzlich im MI1, MI2 dargestellt.

- zu 22. Der Bereich des oberirdischen Parkplatzes im MI1 wird gem. **Bild 3**, weiß hinterlegte Fläche, von der Signatur des Eigentümerwegs mit Planzeichen C 6.2 ausgenommen. Für die südlich bis zur Straßenbegrenzungslinie angeordnete Zufahrtsfläche bleibt diese Signatur erhalten.

Beschlussvorschlag:

Das Planzeichen C 6.2 entfällt auf der durch Planzeichen C 8.6 festgesetzten Nebenanlage für PKW-Stellplätze.

- zu 23. Mit der Festsetzung der Dachform, der traufseitigen Wandhöhe in Kombination mit der Dachneigung und der Bezugshöhe nach C 8.3 ist die Höhenentwicklung eindeutig geregelt (s. zu 10.).

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung ist nicht notwendig.

- zu 24. Die Kennzeichnung in der Planzeichnung wird für die betreffenden Nebenanlagen im MI2, nördlicher Baukörper, und WA, südöstlichster Baukörper, Fl.Nr. 1215, (Bild 4) redaktionell zu „F M“ ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Nebenanlagen gem. Bild 4 werden redaktionell zu „F M“ ergänzt.

- zu 25. Die Anregung wird aufgenommen, die Knödellinie zwischen MI1 und MI2 (Bild 5, rot) wird im nördlichen Bereich an den abknickenden Verlauf der Grundstücksgrenze angeglichen und bis zur Straßenbegrenzungslinie geführt (Bild 5, lila).

Beschlussvorschlag:

Die Knödellinie zwischen MI1 – MI2 wird auf die bestehende Grundstücksgrenze verschoben und in der Länge bis zur Straßenbegrenzungslinie geführt.

- zu 26. Eine Festsetzung der hinweislichen FW-Durchfahrt (Ziff. D 11.) ist nicht erforderlich. Wird ein entsprechendes Brandschutzkonzept im Bauantrag vorgelegt, ist eine Durchfahrt ggfs. nicht zwingend erforderlich.

Zum Hinweis in Ziff. D 25.1 Abs.1:

In der textlichen Festsetzung C 7.1 wurde bereits eine Regelung zur Begrünung, Bepflanzung der privaten Gartenflächen getroffen. In Erweiterung der Regelung könnte auch Ziff. D 25.1 zur textlichen Festsetzung unter Ziff. C 7. verschoben und konkretisiert werden, dass Stein- und Schottergärten unzulässig sind.

Begründet wird dies mit dem städtebaulichen Ziel der möglichst guten Be- und Durchgrünung des Plangebiets um die Erholungsfunktion zu stärken. Stein- und Schottergärten können erhebliche Auswirkungen auf Bodenflora und -fauna aufweisen und stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind.

Beschlussvorschlag:

Die FW-Durchfahrt verbleibt bei den Hinweisen, die Ziff. D 25.1 Abs. 1 wird zu den Festsetzungen unter C 7. verschoben und konkretisiert.

- zu 27. Der Vermerk der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB unter Ziff. E. wird ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Vermerk der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird ergänzt.

- zu 28. Bei der Begründung hat sich in der Nummerierung ab S. 10 ein Formatierungsfehler ergeben, die Reihenfolge wird berichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Nummerierung der Begründung wird berichtigt.

- zu 29. Es soll sich um eine private Fläche zum gemeinschaftlichen Nachweis der erforderlichen Spielplätze gem. Art. 7 BayBO handeln. Festsetzung und Begründung werden berichtigt.

Beschlussvorlage:

Die Festsetzung wird in private Grünfläche geändert, die Begründung angepasst.

- zu 30. Die Einstufung im Umweltbericht, Tabelle S. 30 und S. 31 oben werden harmonisiert, es ist eine „geringe Bedeutung“ zu attestieren.

Beschlussvorschlag:

Die Einstufung im Umweltbericht, S. 30 und 31, werden in Übereinstimmung gebracht.

LRA, Fachstelle Grünordnung

- zu C 7.4 Die Anregung wird aufgenommen, der Text wird präzisiert durch „mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse zu ersetzen.“

Beschlussvorschlag:

Die Formulierung in Ziff. C 7.4 wird wie vorstehend vorgeschlagen präzisiert.

- zu 7.6 Es wird bei C 7.1 ein Absatz aufgenommen, dass die zu pflanzenden Gehölze im Wuchs zu fördern und zu pflegen sind. Bei einem Ausfall sind diese spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode mit einem gleichwertigen Ersatz derselben Wuchsklasse gem. Pflanzliste nachzupflanzen.

Beschlussvorschlag:

Die Ziff. C 7.1 wird wie vorstehend vorgeschlagen ergänzt.

- zu C 7.6 Die Anregung, die Pflanzliste unter die Hinweise zu verschieben und unter C 7.6 nur das grundsätzliche Pflanzgebot zu regeln, wird kritisch gesehen. Die Pflanzliste wäre dann nicht verbindlich, was dem Ziel einer vielfältigen Auswahl an heimischen Gehölzen als ausgewogener Lebensraum für heimische Tiere zuwiderläuft. Die Verwaltung ist zudem der Meinung, dass durch die vorgegebene Pflanzliste genügend Variabilität geboten wird, um dem Problem mit Schädlingen o.ä. zu begegnen.

Hinweis Verwaltung:

Bei der Pflanzliste in C 7.6 wird zur einfacheren Lesbarkeit neben der lateinischen auch die deutsche Bezeichnung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, bei C 7.6 wird die deutsche Bezeichnung ergänzt.

- zu D 25.1 Wie bereits unter Nr. 26 zur Stellungnahme des LRA ausgeführt, wird Ziff. C 25.1 Abs. 1 zu den Festsetzungen unter Ziff. C 7. verschoben. Eine Festsetzung, wieviel Bäume/m² privater Gartenfläche zu pflanzen sind wurde unter Ziff. C 7.1

getroffen. Ergänzt wird, dass bei privaten Grünflächen von 50 - 100 m² mindestens 1 Baum 3. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen ist.

Zu den gewünschten spartenfreien Wurzelräumen ist anzumerken, dass planungsbedingt (z.B. GTGa unter dem oberirdischen Stellplatz) und aufgrund von Sparten im öffentlichen Raum weitere beachtliche Faktoren vorhanden sind. Die Informationen zu Wurzelräumen werden hinweislich unter Ziff. D 25. aufgenommen.

In Abstimmung mit dem FB Natur- und Umweltschutz wird zur Bepflanzung der Tiefgarage unter C 7 aufgenommen:

„Die Decken von Tiefgaragen sind mit mindestens 0,60 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist pro Baum ein durchwurzelbarer Bodenraum von mind. 12 m³ herzustellen. Dieser muss nach den Dachbegrünungsrichtlinien 2018 ausgebildet werden. Geeignete Baumarten zur Pflanzung auf Tiefgaragen sind der Pflanzliste Tiefgarage zu entnehmen.

Pflanzliste Laubbäume auf der Tiefgarage:

Qualität: Hochstamm 3 x v. mit Ballen mind. 16-18 cm Stammumfang

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer ginnala</i>	Feuerahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Felsenahorn
<i>Acer palmatum</i>	Fächerahorn
<i>Aesculus pavia</i>	Rote Roskastanie
<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill'	Schnee-Felsenbirne
<i>Betula pendula</i> 'Dalecarlica'	Schlitzblättrige Sandbirke
<i>Betula utilis</i> 'Doorenbos'	Himalaja-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Weißbuche
<i>Cercis canadensis</i> 'Forest Pansy'	Kanadischer Judasbaum
<i>Cornus alternifolia</i>	Wechselblättriger Hartriegel
<i>Crataegus coccinea</i>	Scharlach-Dorn
<i>Crataegus lavalleyi</i> 'Carrierei'	Ledriger Weißdorn, Apfeldorn
<i>Crataegus x persimilis</i>	Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Sunburst'	Gold-Gleditschie
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenbaum
<i>Lonicera maackii</i>	Schirm-Heckenkirsche
<i>Magnolia kobus</i> Kobushi-	Magnolie
<i>Malus floribunda</i>	Vielblütiger Apfel
<i>Malus x hybrida</i>	Zierapfel

Malus domestica Kultursorten

<i>Prunus domestica</i>	Pflaume,
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Robinia margaretta</i> 'Casque Rouge'	Robinie
<i>Sorbus x arnoldiana</i>	Arnolds-Eberesche
<i>Sorbus danubialis</i>	Donau- Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

Die Begründung, Ziff. II. 4.10 Grünordnung, wird ergänzt:

Da Bäume aufgrund der flächigen Unterbauung durch die Tiefgarage keine Möglichkeiten haben, sich in tieferen Bodenregionen zu verwurzeln, muss ihnen die Möglichkeit gegeben werden, ihr Überleben auf andere Weise zu sichern. Es muss ihnen folglich ein Wachstum in die Fläche ermöglicht werden. Der Wurzelraum, der pro Baum zur Versorgung mit Wasser, Nährstoffen und Standsicherheit notwendig ist, lässt sich von den Vorgaben der FLL für

Baumpflanzungen ableiten. Als Beispiel, ein Baum 1. Ordnung (Großbaum) erreicht frei wachsend im Alter ein Kronenvolumen von 300 bis 1.000 m³ und benötigt zur Sicherung der Standfestigkeit und der Versorgung mit Wasser und Nährstoffen einen Wurzelraum von 100 bis 300 m³. Umgerechnet auf den zur Verfügung stehenden Wurzelraum von ca. 0,60 m Tiefe, benötigt er eine Fläche von 160 bis 500 m², um sich zu versorgen. Bei einem Baum 3. Ordnung (Kleinbaum) geht man von einem benötigten Wurzelraum von 12 m³ aus. Bei einer Überdeckung der Tiefgarage von 0,60 m ergibt sich so eine Fläche von 20 m², die ein solcher Baum für eine optimale Versorgung benötigt. Ist dies nicht gewährleistet, führt dies zu einer reduzierten Vitalität und verstärktem Befall durch Pilze und Insekten. Um vitale Bäume mit langer Lebenserwartung zu erhalten, muss deshalb der Wurzelraum hinsichtlich seines Volumens und seines Substrataufbaus so ausgebildet werden, dass sich der Baum optimal versorgen kann. Empfehlungen zum Volumen geben die Richtlinien der FLL für Baumpflanzungen und zum Substrataufbau die FLL Richtlinien für Dachbegrünung.“

Von der Stadt Garching wird im Rahmen der Einreichung eines Bauantrages i.d.R. ein Freiflächengestaltungsplan gefordert, da dieser gem. § 1 BauVorIV zur Beurteilung des Bauantrages und ob dieser die Festsetzungen zur Grünordnung einhält erforderlich ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, zu D 25.1 wird auf den Beschluss zu Nr. 26 verwiesen, die Hinweise zu Wurzelräumen werden bei D 25. ergänzt.

A 2 Regierung von Oberbayern

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 2

Stellungnahme Verwaltung:

Die Äußerung der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

A 3 Wasserwirtschaftsamt München

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 3

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.1 Grundwasser:

Der Hinweis auf eine wasserrechtliche Genehmigung im künftigen Genehmigungsverfahren wird zur Kenntnis genommen. Nach aktuellen Stand der Technik wird eine auftriebssichere Bauweise der TG ohnehin erfolgen.

Zu 1.2 Niederschlagswasser

Mit einem Fachbüro wurde in Abstimmung mit dem WWA ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers erarbeitet. Dieses sieht die Versickerung in den Arbeitsräumen der

Baugrube rund um die Tiefgarage vor. Die Arbeitsräume werden mit durchlässigem Kies und Rollkies mit ca. 0,60 m unter GOK gefüllt um die Verteilung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten und genügend Puffer des Wasseranfalls zu bieten. Im rückwärtigen Bereich des nordöstlichsten Baukörpers gibt es zusätzliche nicht unterbaute Versickerunginseln (s. **Bild 5a**). Im Rahmen der Eingabeplanung wird das Niederschlags-, Strömungs-, Retentions- und Sickergeschehen umfänglich modelliert und mit hydraulischem Nachweis geführt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 1.3 – 1.5

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird zur Beseitigung des Niederschlagswassers ergänzt.

A 4 bayernets

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 4

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis zur bestehenden Kabelschutzrohranlage wurde bereits angezeigt und in die Planung nachrichtlich aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

A 5 Bayernwerk

Sachvortrag Stellungnahme A 5

Stellungnahme Verwaltung:

Sicherheit und Betrieb der Straßenbeleuchtung werden nicht gefährdet, die durch den Übergang der Konzession zuständige SMW Infrastruktur GmbH wurde ebenfalls beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

A 6 SWM Infrastruktur

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 6 und **Bild 6**

Stellungnahme Verwaltung:

Die angrenzenden Versorgungsleitungen bzgl. Strom, Wasser und Erdgas der SWM sind bereits im vorherigen Beteiligungsverfahren mitgeteilt worden. Die Trassen in der Schleißheimer Straße und dem Hardtweg sind nachrichtlich im Plan dargestellt. Da eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Planung verknüpft ist und zusätzliche

Verkehrsflächen rund um das Plangebiet hinzukommen, ist eine Beeinträchtigung der Sparten nicht zu erwarten. Die Versorgung des Gebiets soll mit Fernwärme erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

A 7 Telefonica

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 7.

Stellungnahme Verwaltung:

Die in **Bild 7** mit „A“ bezeichnete Richtfunkstrecke war inkl. Freihaltezone im Plan bereits hinweislich unter Ziff. D.13 dargestellt, da hierauf in der vorherigen Beteiligung bereits hingewiesen wurde. Die mit „B“ bezeichnete Richtfunkstrecke wird hinweislich ergänzt. Wie mitgeteilt sind durch die Planung keine Störungen der Richtfunkstrecken zu befürchten.

Beschlussvorschlag:

Die gem. Anregung dargestellte östliche Richtfunkstrecke gem. **Bild 7 – „B“ wird in der Planung hinweislich ergänzt.**

A 8 IHK

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 8.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Zustimmung der IHK zur städtebaulichen Aufwertung wird zur Kenntnis genommen. Da eine stufenweise Entwicklung geplant ist, wird auch die angesprochene Verträglichkeit gewahrt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 9 Heideflächenverein

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 9.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis zu möglichst insektenschonenden Leuchtmitteln wird aufgenommen. Der beim Business Campus vorgesehene Bereich für einen Schaftrieb liegt im Süden bzw. Westen. Wie dies hier im Bereich von BPl. 172 berücksichtigt werden sollte, ist nicht schlüssig. Im Rahmen der Grünordnung wurden für öffentliche und private Grünflächen eine Pflanzauswahl festgesetzt. Ob sich hier eine heidetypische Landschaft entwickeln kann, ist aufgrund der geplanten Nutzung der öffentlichen Grünfläche als Spielplatz fraglich.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

A 10 Handwerkskammer

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 10.

Stellungnahme Verwaltung:

Die städtebauliche Aufwertung erfolgt in Abstimmung mit den Grundstückeigentümern, darüber hinaus bleibt der Bestandschutz unberührt. Eine gewisse Verdrängung ist mit der gewünschten städtebaulichen Aufwertung unumgänglich, dennoch bietet BPl. 172 in seinen Mischgebieten auch Flächenpotentiale für gewerbliche Nutzungen. Für eine Umsiedlung steht z.B. auch das angrenzende Gewerbegebiet Hochbrück zu Verfügung. Da eine Umsetzung in mehreren Stufen erfolgt, wird ein verträglicher Übergang erwartet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

A 11 Ortsheimatpfleger

Sachvortrag siehe Stellungnahme A 11.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Untere Denkmalbehörde im LRA München ist am Verfahren beteiligt und wurde hinweislich mit ihrer Anmerkung unter Ziff. D.24 im Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Situation an der Schleißheimer Straße zu verbessern wurde im Zuge der Planung eine Aufweitung der öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen, um z.B. in diesem Bereich einen Radweg, Gehweg und ein Trenngrün anordnen zu können. Die genaue Anordnung und Dimensionierung der Verkehrsflächen erfolgt bei der Ausbauplanung.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

A 12 GTT GmbH

Sachvortrag s. Stellungnahme A 12

Stellungnahme Verwaltung:

Die angegebene Gasleitung ist hinweislich in der Planzeichnung dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Keine Äußerung bzw. keine Stellungnahme haben folgende Träger öffentlicher Belange abgegeben:

- Landeshauptstadt München, Ref. für Stadtplanung und Bauordnung
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Staatliches Bauamt Freising

- Staatliches Bauamt München 2
- Gemeinde Eching
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- Gemeinde Ismaning
- Regionaler Planungsverband München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

B. Öffentlichkeit/Bürger

B 1 Sachvortrag siehe Stellungnahme B 1 und **Bild 8**.

Stellungnahme Verwaltung:

Zu 1. Abtretung

Die Einwendung wurden in ähnlicher Form im vorherigen Beteiligungsverfahren vorgebracht. Die Schaffung bzw. Vergrößerung von öffentlichen Verkehrsflächen stellt eine Aufgabe der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB dar und ist Inhalt des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Es geht nicht allein um die Schaffung von Stellplätzen, sondern insgesamt um eine Aufweitung der Verkehrsflächen im Planbereich um den fließenden als auch den ruhenden öffentlichen Verkehr besser ordnen zu können.

Zwischen dem Einwender und dem Nachbarn fand zwischenzeitlich eine Abstimmung und Einigung statt. Eine vertragliche Regelung zur Abtretungsfläche und Kompensation des Flächenverlusts wurde im Mai 2021 notariell beurkundet.

Die Gebäudebreite von 12,55 m ist identisch mit dem nördlichen Bauraum am Keltenweg, da dies die städtebaulich relevante Bezugsgröße ist (s. **Bild 8**).

Zu 2. Durchgangsweg

Die vorgetragenen Argumente wurden bereits bei der letzten Beteiligung vorgebracht. An der Funktion des Wegs hat sich nichts geändert, auch nicht daran, dass eine Beschränkung des Durchgangsverkehrs z.B. durch einen Poller eine verkehrsrechtliche Maßnahme darstellt.

Beschlussvorschlag:

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

C. Hinweise Verwaltung

zu C 8.15 Festsetzungen für Werbeanlagen

Bei der Würdigung ist aufgefallen, dass die Festsetzung ergänzt werden sollte. Es sollte für die Gebiete „MI 1 und MI 2“ festgesetzt werden, dass Werbeanlagen nur im Bereich von festgesetzten Baulinien (Planzeichen C 4.2) zulässig sind, um die Wohnnutzungen und die nach Süden angeordneten Frei- und Gartenbereiche nicht zu stören.

Zur leichteren Lesbarkeit sollte die Festsetzung zudem umgestellt werden:

„Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Auskragende oder senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind unzulässig. Bewegliche Werbeanlagen, Leucht-, Blink- oder Laufschriften sind unzulässig.

Im "MI1 und MI2" dürfen Werbeanlagen nur im Bereich von festgesetzten Baulinien (Planzeichen C 4.2) und unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG angebracht werden. Folgende unbeleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind zulässig:

- *Einzelne Buchstaben sind bis zu einer Höhe von 0,75 m,*
- *Leuchtkästen sind bis zu einer Höhe von 1 m,*
- *Zusammenhängende Werbelogos sind bis zu einer Größe von 2 m x 2 m.*

Ausnahme: können Werbeanlagen auch oberhalb des 1. OG angebracht werden, wenn die Stockwerke gewerblich genutzt werden. Dann dürfen Werbeanlagen maximal bis unterhalb der Fensterbrüstung des obersten gewerblich genutzten Stockwerks angebracht werden.

Schaufensterflächen dürfen nur im EG bis zu einer Fläche von max. 20 % mit Werbebeklebung versehen werden.

Im „WA“ sind selbstleuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen in jeglicher Form ausgeschlossen, ebenso auskragende und senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeschilder und Logos. Es sind lediglich an der Fassade angebrachte unbeleuchtete Werbeschilder bis max. 1 m² und einer Buchstabenhöhe von max. 0,3 m zulässig.“

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung C 8.15 wird wie vorstehend ausgeführt umgestellt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorstehenden Anpassungen und Ergänzungen eine neuerliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich macht.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt die vorstehenden Einzelbeschlüsse zu bestätigen. Die so geänderte Planung (Fassung 16.09.2021) wird für die Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB freigegeben

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Anlage 1 Stellungnahmen

Anlage 2 Bilder