

Vorlage Nr.: 2-BV/323/2022
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 27.06.2022
Verfasser: Balzer Oliver

BPl. 172 MI und WA Keltenweg/Hardtweg, Würdigung der Stellungnahmen der Beteiligung von LRA und Eigentümer gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB und Satzungsbeschluss.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
21.07.2022	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Zum mit Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2014 begonnenen Bauleitplanverfahren von BPl. 172 „Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg“ wurde zuletzt am 02.06.2022 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuß über die während der Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten.

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen und der sich daraus ergebenden Anpassungen, Klarstellungen wird der Entwurf des Bebauungsplans gegenüber der Fassung der vorangegangenen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Bezug auf die konkretisierenden Änderungen zum Maß der Nutzung zwar geändert, jedoch hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wurde daher im Zeitraum vom 14.06. – 06.07.2022 eine verkürzte, beschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB des Landratsamtes und der Eigentümer durchgeführt.

Während der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

A) LRA München

1. Fachbereich Baurecht, Sachvortrag s. Anlage 1

Stellungnahme Verwaltung:

zu 1. Die Formulierung „z.B.“ bei C 3.1 wird in der Klammer vor der beispielhaften Aufzählung der Bauteile redaktionell wieder ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Formulierung „z.B.“ wird in der Klammer vor der der Aufzählung ergänzt.

zu 2. Die textliche Festsetzung C 3.1 wird wie folgt präzisiert: „Die Summe der in ~~den~~ **allen** Bauräumen...“. Damit wird klargestellt, dass ein Bezug auf das Gesamtgebiet gemeint ist. Zudem wird ein Verweis auf Anlage 4a zur Begründung, mit detaillierter Flächenbilanz, ergänzt.
Nachdem die Berechnung für Nebenanlagen auf Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen erfolgt, und hierbei die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen

vollständig herangezogen wurden, kann ein Windhundrennen oder eine sonstige Unklarheit über die zulässige Nutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht entstehen. Maßgeblich für die jeweilige konkrete Zulässigkeit von Nebenanlagen ist die in der Planzeichnung hierfür festgesetzte Fläche.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung C 3.1 wird wie vorstehend ausgeführt und ergänzt.

- zu 3. Es wird klargestellt, dass gemäß Planzeichnung nur ein WA vorhanden ist. In der Festsetzung C 8.2 wird ergänzt bzw. klargestellt, dass die Höhenbezugspunkte jeweils für das Baugebiet (z.B. MI1 oder WA) gültig sind.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung C 8.2 wird mit „... je Baugebiet“ ergänzt.

- zu 4. Die Festsetzung C 8.3 Gemeinschaftstiefgarage „GTGa“ bezieht sich gemäß Darstellung in der Planzeichnung auf MI1, MI2 und WA. Für die Fl.Nrn. 1215, 1216/4 im südöstlichen Bereich wird eine eigene Tiefgarage mit Planzeichen C 8.3 „TGa“ festgesetzt. Um eine Zuordnung zu erleichtern wird bei C 8.3 textlich ergänzt, dass die „GTGa“ für MI1, MI2 und WA – mit Ausnahme der Fl.Nrn. 1215, 1216/4 – gilt.

Beschlussvorschlag:

Die textliche Festsetzung C 8.3 wird wie vorstehend ausgeführt präzisiert.

- zu 5. In den Verfahrensvermerken wird die neuerliche eingeschränkte Beteiligung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Verfahrensvermerke werden ergänzt.

2. FB Immissionsschutz, Sachvortrag s. Anlage 1.1

Stellungnahme Verwaltung:

Soweit das LRA darauf hinweist, dass die im Schallgutachten zur Berechnung der Schalldämmmaße verwendete DIN 4109-2016 im April 2021 durch die DIN 4109-2018 ist zu berücksichtigen, dass es sich hier um die Berechnung des Wertes für das Schalldämmmaß handelt, die nach der DIN 4109-2018 ebenso erfolgt. Der Nachweis der Einhaltung des ermittelten Schalldämmmaßes ist im Baugenehmigungsverfahren nach den aktuellen bautechnischen Vorschriften, also ohnehin nach der DIN 4109-2018 zu erbringen. Soweit die Festsetzung auf die DIN 4109-1998 zur Definition der des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums verweist, entspricht dies den Anforderungen der DIN 18005 welche für den Schallschutz in Städtebau maßgeblich ist.

Bezüglich der RLS 19 haben wir bereits darauf verwiesen, dass die, für den Schallschutz im Städtebau maßgebliche DIN 18005 nach wie vor zur Berechnung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm auf die RLS 90 verweist.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

B) RA Spitzweg
 Sachvortrag s. Anlage 2

Stellungnahme Verwaltung:

zu 1. Die in der Planzeichnung gem. Ziff. C 8.9 mittels Knödellinie festgesetzte Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung (s. Bild 1) gehört grundsätzlich nicht zum Umfang der neuerlichen Fachstellenbeteiligung bzw. zu den geänderten Passagen.

Weiter ist zur Anregung festzustellen, dass sich hierdurch die Gebäudeansicht deutlich ändern und von der Straßen- bzw. Gartenseite die Optik eines geschlossenen Bauriegels mit ca. 35 m Länge entstehen würde (s. Bild 2 - Westansicht). Die vom Planungskonzept gewünschte Durchlässigkeit, sowie die Gliederung der einzelnen Baukörper wäre aufgehoben.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Anregung kritisch beurteilt. Um hier das bisherige städtebauliche Konzept nicht zugunsten eines optisch dichteren Bauriegels aufzugeben, sollte ihr nicht nachgegeben werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Planung in enger Abstimmung mit dem Investor erfolgt, und der Aspekt bislang nicht Gegenstand der Gespräche war.

Bild 1:

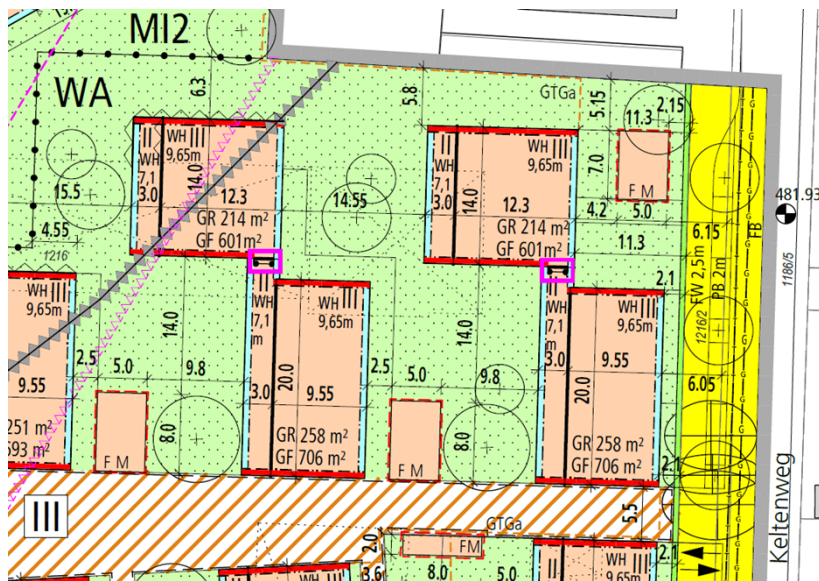


Bild 2:



ANSICHT WEST

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht nachgekommen.

- zu 2. Im Grundsatz fallen die in der Planzeichnung dargestellten Nebenanlagen für Fahrrad und Müll gem. Ziff. C 8.7 unter die Regelungen von § 19 Abs. 4 BauNVO. Da aber, gem. Wunsch des Investors, auf diesen Nebenanlagen in nicht unerheblichem Maß Dachterrassen - die der Hauptnutzung des Gebäudes und somit § 19 Abs. 2 BauNVO zuzurechnen wären - entstehen sollen, ist eine eindeutige Zuordnung schwieriger. Aus diesem Grund wird in der Flächenbilanz gem. Anlage 4a zur Begründung flächenmäßig differenziert. Weiter wird in der genannten Anlage rechnerisch nachgewiesen, dass die anteiligen Flächen der Dachterrassen im Zuschlag gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (= Ziff. C 3.1 Abs. 3) enthalten sind, und die verbleibenden Flächenanteile dem Zuschlag gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen (= Ziff. C 3.1 Abs. 2) zuzurechnen sind.

Aus Sicht der Verwaltung sind keine begrifflichen Unklarheiten zu befürchten und die Planung ist umsetzbar. Die Notwendigkeit einer Anpassung ergibt sich somit nicht.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- zu 3. Aus Sicht der Verwaltung kann der Anregung nachgekommen werden. Durch die Formulierung „...im Bereich von Baugrenzen...“ bzw. durch die Flächenbegrenzung in Ziff. C 3.1 für Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 15% im MI bzw. 25% im WA wird dem Planungsgedanken Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag:

Bei Ziff. C 4.4 wird *“an den rückwärtigen Gartenseiten”* gestrichen.

- zu 4. Aus Sicht der Verwaltung kann kein Unterschied zwischen der verwendeten und der vorgeschlagenen Formulierung erkannt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- zu 5. Die Festsetzung C 5.3 gehört nicht zu den geänderten Inhalten und war somit nicht Teil der Auslegung. Es wurde lediglich die Nummerierung angepasst und die vorstehende, blau markierte Ziff. 5.2 eingefügt. Zur redaktionellen Klarstellung und einfacheren Lesbarkeit wird der Hinweis dennoch aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Verweise in Ziff. C 5.3 werden wie vorgeschlagen angepasst.

- zu 6. In der öffentlichen Auslegung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB wurden zuletzt konkrete Festsetzungen zur Zahl der Kfz-Stellplätze getroffen. Auch hier waren Richtzahlen für Besucherstellplätze nicht enthalten. Im Bebauungsplan wurde in der Folge darauf verzichtet eigene Regelungen zur Stellplatzanzahl festzusetzen und auf die aktuellste Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung (GaFStS) verwiesen, um bei Novellierungen lediglich die gemeindliche Satzung, nicht aber den Bebauungsplan, anpassen zu müssen.

Beschlussvorschlag:

In den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 8.12, 8.13 wird klarstellend ergänzt, dass Besucherstellplätze nicht nachzuweisen sind.

Nachtrag aus Schreiben vom 06.07.2022, Sachvortrag s. Anlage 2.1

Stellungnahme Verwaltung:

Die im Schreiben genannte festgesetzte Geländeoberkante gem. Ziff. C 8.2 von 482.00 müNN war bereits in der Fassung vom 16.09.2021 (= Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB) enthalten, gehört nicht zu den geänderten Teilbereichen und somit nicht zum Inhalt der beschränkten Beteiligung.

Aus Sicht der Verwaltung ist zu ergänzen, dass sich die festgesetzten Geländeoberkanten an den umliegenden Bestandshöhen der Straße orientieren. Als Bezugsgrößen des Straßenniveaus wurden die Deckelhöhen des umliegenden Kanals herangezogen. Hinweislich sind zudem die umliegenden Bestandshöhen mit Höhenpunkten (= Ziff. D.23) im Plan dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Vorberatung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss war aufgrund der gesetzten Frist der Fachstellenbeteiligung, und der Zielsetzung der Verwaltung, noch vor der Sommerpause den Satzungsbeschluss zu fassen nicht möglich.

In der Summe sind die vorstehenden Anpassungen redaktionell bzw. klarstellend. Die Verwaltung empfiehlt für die so überarbeitete Fassung vom 21.07.2022 den Satzungsbeschluss zu fassen.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt die vorstehenden Einzelbeschlüsse zu bestätigen. Der Bebauungsplan Nr. 172 „MI und WA Keltenweg/Hardtweg“ wird in der Fassung vom 21.07.2022 als Satzung beschlossen.

III. VERTEILER:**BESCHLUSSVORLAGE:**

- als Tischvorlage

☐**ANLAGE(N):**

- als Tischvorlage

☐**Anlagen**

- 1 Einwendung geschw.
- 2 172 Planzeichnung