

Vorlage Nr.: 2-BV/362/2023
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 16.02.2023
Verfasser: Dietrich Carmen

Bebauungsplan Nr. 188 "Wohnen am Schleißheimer Kanal"; weiteres Vorgehen

Beratungsfolge:

Datum Gremium

07.03.2023 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 03.02.2022 mit der vorgestellten Planung für das neue Wohnbaugebiet am Schleißheimer Kanal in Hochbrück einverstanden erklärt.

In seiner Sitzung am 03.05.2022 hat der Bau-, Planung- und Umweltausschuss beschlossen, dass der Bebauungsplan erst dann ins weitere Verfahren (Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gehen darf, sofern alle erforderlichen Unterlagen und Gutachten vollständig vorliegen und die Flächen für Ausgleich und CEF Maßnahmen geklärt sind.

Es sind in der Zwischenzeit einige Fragestellungen entstanden, die einer Entscheidung des Ausschusses bedürfen.

A) CEF-Maßnahme „Feldlerche“

Mittlerweile zeichnet sich ab, dass der Investor alle erforderlichen Unterlagen, mit Ausnahme des Nachweises der CEF Fläche für die Feldlerche (2 Brutpaare), beibringen kann.

Dies ist mittlerweile ein grundsätzliches Problem bei allen Bebauungsplänen der Stadt Garching, da aktuell keine geeigneten Flächen vorhanden sind. Auch der Investor hat keine Fläche finden können. Der Heideflächenverein hat deshalb auch bereits eine Neukartierung der Naturerbflächen in Auftrag gegeben, um den tatsächlich vorhandenen Besiedelungsbestand der Feldlerchen festzustellen, um gegebenenfalls dort weitere Brutpaare unterbringen zu können.

Damit der Investor einigermaßen Planungssicherheit hat, hat er gebeten, ins Auslegungsverfahren gehen zu dürfen, wenn alle sonstigen erforderliche Gutachten und Unterlagen für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorliegen. Der erforderliche Nachweis der CEF Fläche Feldlerche soll und muss spätestens zur öffentlichen Auslegung geklärt werden.

Grundsätzlich macht nur eine Auslegung mit vollständigen Unterlagen Sinn, da die Untere Naturschutzbehörde zu diesem Punkt nicht Stellung nehmen kann und der Bebauungsplan und die Begründung unvollständig sind. Mit unvollständigen Unterlagen riskiert man nach der öffentlichen Auslegung eine weitere erforderliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB. Allerdings kann diese Maßnahme voraussichtlich vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt und abgestimmt werden.

B) Änderungen durch Immissionsschutz

Bei der Überarbeitung des Immissionsschutzgutachtens hat der Gutachter zur Verbesserung der Lärmsituation in seinem Gutachten vom 26.08.2022, Bericht Nr. 6179/B2/stg auf Seite 55 vorgeschlagen, im Bereich WA 5 von der bisherigen Planung abzuweichen, um den Immissionsschutz der Westfassaden zu erhöhen (siehe Anlage 1 a).

Die bisherige Plansituation ist in Anlage 1 b dargestellt, die Planabweichung in Anlage 2. Die Verwaltung hat hierzu eine Stellungnahme des Architekturbüros des Wettbewerbsgewinners eingeholt. Diese liegt als Anlage 3 bei.

Da auch der Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs eine Verbesserung der Wohnsituation und keine städtebaulichen Hemmnisse sieht, kann aus Sicht der Verwaltung einer Planänderung in diesem Bereich zugestimmt werden.

C) Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept befindet sich derzeit noch in Bearbeitung und Abstimmung. Diese Abstimmung gestaltet sich schwierig. Das Mobilitätskonzept muss mit ausgelegt werden. Der Inhalt spiegelt sich auch in den Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes wieder. Deshalb zählt das Mobilitätskonzept auch zu den erforderlichen Unterlagen, die vor Start in die Auslegung vorliegen müssen.

Das Mobilitätskonzept muss vom Stadtrat separat beschlossen werden. Es stellt sich deshalb die Frage, ob erst mit einem durch den Stadtrat genehmigten Mobilitätskonzept in die 1. Auslegung gegangen werden kann oder der Stadtrat die Entscheidung über das Mobilitätskonzept erst vor der 2. Auslegung, öffentlichen Auslegung, beschließen möchte.

Auch hier gilt der Grundsatz, je vollständiger und abgestimmter die Unterlagen bei der 1. Auslegung sind, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit eine 3. Auslegung zu vermeiden.

D) Umlegungsmaßstab

Die Verwaltung hat dem Investor einen Vorschlag unterbreitet, der grundsätzlich erst einmal nicht auf Zustimmung gestoßen ist, eine konkrete Rückäußerung hierzu ist jedoch noch nicht erfolgt.

Die Umlegung/Flächenaufteilung ein wichtiger Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages und von grundsätzlicher Bedeutung. Der Städtebauliche Vertrag ist wesentlich für den Bebauungsplan. Ohne Städtebaulichen Vertrag kein Bebauungsplan und keine öffentliche Auslegung.

Es stellt sich deshalb die Frage, ob ohne grundsätzliche Einigung auf den Umlegungsmaßstab die 1. Auslegung durchgeführt werden soll und diese auf vor 2. Auslegung verschoben werden soll.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlussvorlage.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:

1. Die Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB darf, sofern alle übrigen Unterlagen

vollständig vorliegen, ohne vorherige Klärung der CEF-Maßnahmen Feldlerche durchgeführt werden.

2. Der Planänderung zur Verbesserung der Lärmsituation wird zugestimmt.

3. Das Mobilitätskonzept muss abgestimmt und vom Stadtrat

a) vor der Ersten Auslegung beschlossen werden.

b) vor der 2. Auslegung (öffentliche Auslegung) beschlossen werden.

4. Über den Umlegungsmaßstab ist

a) vor der ersten Auslegung mit der Verwaltung eine Einigung zu erzielen.

b) vor der 2. Auslegung mit der Verwaltung eine Einigung zu erzielen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

▪ als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

▪ als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Anlage 1 a Auszug Lärmschutzgutachten

Anlage 1 b bisherige Plansituation

Anlage 2 Planänderung

Anlage 3 Stellungnahme Wettbewerbsbüro