

Abteilung: Bauverwaltung
Stichwort: BP 149 Verfahren 4a3

Vorlage-Nr: II-BV/519/2009
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 28.05.2009
Verfasser: Dietrich Carmen

TOP**Bebauungsplan Nr. 149 "Östlich der B11": Empfehlungsbeschluss für die rechtliche Würdigung der im eingeschränkten Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB vorgebrachten Anregungen und Freigabe für eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

18.06.2009 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 27.07.2006 beschlossen, für das Gebiet östlich der Münchener Str. (B 11) zwischen dem Auweg und dem Fußweg zwischen dem Gebäude Blütenstr. 10-12 und dem Verkaufsgelände des ehemaligen Autohauses den Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B11“ aufzustellen.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 149 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umweltschutz am 11.10.2007 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 15.01.2008 wurde mit Satzung und Begründung incl. Umweltbericht in der Zeit vom 06.02.2008 mit 11.03.2008 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 28.01.2008 mit 11.03.2008 statt. Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nahm der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.07.2008 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 24.07.2008 wurde mit Satzung und Begründung incl. Umweltbericht in der Zeit vom 10.09.2008 bis 10.10.2009 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 04.09.2008 bis 13.10.2008 statt. Der Stadtrat würdigte diese in seiner Sitzung am 18.02.2009 und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB beschränkt auf die geänderten und ergänzten Teile auf die Dauer von zwei Wochen freizugeben.

Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 18.02.2009 wurde mit Satzung und Begründung incl. Umweltbericht in der Zeit vom 22.04.2009 bis 06.05.2009 öffentlich ausgelegt.

In dieser Zeit sind mehrere Anregungen eingegangen, zu denen der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit Schreiben vom 19.05.2009 Stellung nahm. In Würdigung aller vorgebrachten Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

A) Stellungnahmen von Bürgern und Bürgerinnen

1. Franz B. Zehner, Breslauer Straße 60, 85748 Garching, Schreiben vom 24.04.2009 (Anlage 1)

Rechtliche Würdigung:

Es wird inhaltlich der gleiche Sachverhalt vorgebracht wie im Schreiben des Einwenders vom 20.09.2008. Daher bleibt auch die rechtliche Würdigung gleich:

Das Grundstück Münchener Str. 31 liegt in einem Bereich, für den es bisher keinen Bebauungsplan gibt, sodass sich die Art der Nutzung bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B11“ nach § 34 BauGB gerichtet hat. Ob tatsächlich ein Mischgebiet oder aber ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt, müsste im Einzelfall geprüft werden. Einen grundsätzlichen Anspruch, dass, im Falle, dass die Nutzungstypik eines Mischgebiets vorläge, die Grundstücke weiterhin Mischgebiet bleiben, gibt es allerdings nicht. Da sich das Gebiet östlich der Münchner Straße, wie auch bei einer Bestandserhebung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 2007 festgestellt, zunehmend zum Allgemeinen Wohngebiet entwickelt, hat die Stadt Garching im Entwurf ihres neuen Flächennutzungsplans und in diesem Bebauungsplan dieser Entwicklung entsprochen. Insoweit ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Garching, das Gebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und insoweit der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes nachzukommen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im gesamten Bereich soll insbesondere gewährleisten, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt und nachbarliche Konflikte vermieden werden.

Die städtebauliche Zielsetzung einer schwerpunktmäßigen Wohnnutzung in diesem Bereich wird hier höher gewichtet als das Interesse der Eigentümer an einem Schutz seiner Bestandsnutzung, wobei im vorliegenden Fall erschwerend hinzukommt, dass für das Grundstück Münchener Str. 31 bisher keine Genehmigungen für eine gewerbliche Nutzung vorliegen, weder für die Gebäude noch für die Freiflächen. Für das Grundstück Münchener Str. 31 wurden im 1. OG Gebetsräume genehmigt. Deshalb besteht für eine genehmigte gewerbliche Nutzung – weder im Gebäude noch auf den Freiflächen - kein Bestandsschutz.

Abgesehen vom Bestandsschutz gegenwärtiger zulässiger/genehmigter Nutzungen können im Übrigen auch bei einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, „nicht störende Handwerksbetriebe“ ausnahmsweise zugelassen werden.

Die angesprochenen Nutzungen (uneingeschränkte gewerbliche Nutzung) für Gebäude und Hofraum wären auch in einem Mischgebiet nicht ohne weiteres möglich. Das Gesetz spricht bei Mischgebieten von „Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Der derzeitige Mieter des Anwesens erscheint – abgesehen von seinem optisch überdimensioniert in Erscheinung tretenden Materiallager auf Freiflächen auf der Flur Nr. 1080 – auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Eine generelle Zulässigkeit von Lagerflächen auf nicht bebauten Grundstücksbereichen erscheint sowohl mit einem Mischgebiet wie mit einem Allgemeinen Wohngebiet nicht vereinbar, sondern einem Gewerbegebiet zugehörig. Eine generelle Zulässigkeit von Ablagerungen soll deshalb mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Grundstücksabtretungen im Bereich der Münchener Str. 31 sind nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt hinsichtlich der Art der Nutzung unverändert, eine Änderung von Allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet erfolgt nicht. Ebenso erfolgt keine Änderung der Festsetzung 2.1.3.

2. Hüseyin Yazar, Auweg 4, 85748 Garching, Schreiben o. Datum, eingegangen am 07.05.2009 (Anlage 2)

Rechtliche Würdigung:

Die Grundstücke Auweg 2 und 4 liegen in einem Bereich, für den es bisher keinen Bebauungsplan gibt, sodass sich die Art der Nutzung bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B11“ nach § 34 BauGB richtet hat. Ob tatsächlich ein Mischgebiet oder aber ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt, müsste im Einzelfall geprüft werden. Einen grundsätzlichen Anspruch, dass, im Falle, dass die Nutzungstypik eines Mischgebiets vorläge, die Grundstücke weiterhin Mischgebiet bleiben, gibt es allerdings nicht. Da sich das Gebiet östlich der Münchner Straße, wie auch bei einer Bestandserhebung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 2007 festgestellt, zunehmend zum Allgemeinen Wohngebiet entwickelt, hat die Stadt Garching im Entwurf ihres neuen Flächennutzungsplans und in diesem Bebauungsplan dieser Entwicklung entsprochen. Insoweit ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Garching, das Gebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und insoweit der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes nachzukommen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im gesamten Bereich soll insbesondere gewährleisten, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt und nachbarliche Konflikte vermieden werden.

Die städtebauliche Zielsetzung einer schwerpunktmäßigen Wohnnutzung in diesem Bereich wird hier höher gewichtet als das Interesse der Eigentümer an einem Schutz seiner Bestandsnutzung, wobei im vorliegenden Fall erschwerend hinzukommt, dass für die Grundstücke Auweg 2 und 4 bisher keine Genehmigungen für gewerbliche Nutzung vorliegen, weder für die Gebäude noch für die Freiflächen. Für die Grundstücke Auweg 2 und 4 liegen Wohngebäudegenehmigungen vor. Deshalb besteht für die nicht genehmigte gewerbliche Nutzung – weder im Gebäude noch auf den Freiflächen - kein Bestandsschutz.

Abgesehen vom Bestandsschutz gegenwärtiger zulässiger/genehmigter Nutzungen können im Übrigen auch bei einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, „nicht störende Handwerksbetriebe“ ausnahmsweise zugelassen werden.

Die angesprochenen Nutzungen (uneingeschränkte gewerbliche Nutzung) für Gebäude und Hofraum wären auch in einem Mischgebiet nicht ohne weiteres möglich. Das Gesetz spricht bei Mischgebieten von „Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Eine generelle Zulässigkeit von Lagerflächen auf nicht bebauten Grundstücksbereichen erscheint sowohl mit einem Mischgebiet wie mit einem Allgemeinen Wohngebiet nicht vereinbar, sondern einem Gewerbegebiet zugehörig. Eine generelle Zulässigkeit von Ablagerungen soll deshalb mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Grundstücksabtretungen im Bereich der Münchener Str. 31 sind nicht vorgesehen. Die Münchener Straße kann derzeit, solange sie noch als Bundesstraße gewidmet ist, nicht ingenieurmäßig überplant werden. Es besteht in diesem Bereich derzeit auch kein Bedarf.

Grundstücksabtretungen (zu Gunsten von Verkehrsflächen) sind derzeit für diese Grundstücke nicht im Entwurf des Bebauungsplans enthalten.

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt hinsichtlich der Art der Nutzung unverändert, eine Änderung von Allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet erfolgt nicht. Grundstücksabtretungen sind nicht vorgesehen im Rahmen des Bebauungsplans. Ebenso erfolgt keine Änderung der Festsetzung 2.1.3.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1. Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung, Schreiben vom 07.05.2009 (Anlage 3)

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird als Zustimmung gewertet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht, Schreiben vom 29.04.2009 (Anlage 4)

Rechtliche Würdigung:

Sonstige fachliche Informationen:

1. Das Landratsamt rät zu einer Konkretisierung der Festsetzung. Die Anregung wird mit Blick auf die Rechtsicherheit aufgegriffen. Die neu aufgenommene Festsetzung A 2.2.4 wird im Hinblick auf die Anregung des Landratsamt konkretisiert, d.h. es wird die Tankstelle als betroffener Gewerbebetrieb konkret benannt.

Auch bei der Festsetzung A 6.2.9 f) und g) wird eine Konkretisierung im vom Landratsamt vorgeschlagenen Sinne vorgenommen.

2. Das Landratsamt merkt an, dass aus der Begründung noch nicht hervorgehe, welche Anlagentypen durch die Begrenzung der Verkaufsflächen definiert werden, und welche Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe somit im Plangebiet zulässig seien.

Im Sinne einer verbesserten Rechtssicherheit soll also aus der Begründung noch stärker hervorgehen, welche Läden sich die Stadt im Plangebiet vorstellt.

Gemeindliches Ziel ist es, in den Baugebieten (WA und MI) jeweils Einzelhandel zuzulassen, der dem Gebietscharakter entspricht und der in der Größe seiner Ladenflächen dem im Baugebiet gewünschten Bebauungstypus entspricht. Das heißt im Allgemeinen Wohngebiet sollen kleine Läden (bis zu 200 qm Verkaufsfläche) möglich sein, im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mittlerer Größe (bis zu 400 qm Verkaufsfläche). Die Benennung der Verkaufsflächengröße ist für die Stadt der geeignete Indikator, um den gewünschten Anlagentyp näher zu definieren. Eine Benennung zulässiger Arten bzw. unzulässiger Arten von Läden und Einzelhandelsbetrieben wie vom Landratsamt vorgeschlagen, ist aus städtischer Sicht sachlich nicht möglich. Um zu verdeutlichen, welche Läden sich die Stadt im Plangebiet vorstellt, werden aber die aufgezählten Beispiele noch in der Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen des A 2.2.4 und A 6.2.9 f) und g) werden konkretisiert.

Die Festsetzung 2.2.4 erhält folgende Formulierung:

„Innerhalb der Fl. Nr. 1062/71 sind

1. Erneuerungen und Änderungen der Tankstellenanlage, der Autowaschstraße und der dazugehörigen Nebeneinrichtungen und deren Betrieb allgemein zulässig,

2. Erweiterungen der unter Nr. 1 genannten Anlagen unzulässig.

3. Nutzungsänderungen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Nachfolgenutzung nach der Art der Nutzung nach Punkt 2.2 (mit Ausnahme der Ziffer 2.2.4) der Satzung zulässig ist.“

Die Festsetzung A 6.2.9 f erhält folgende Formulierung:

„ Die Festsetzungen a-e gelten nicht für die bestehende Tankstellenanlage, die Autowaschstraße und die dazugehörigen Nebeneinrichtungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1062/71.“

Die Festsetzung A. 6.2.9. g erhält folgende Formulierung:

„ Die Oberkante von Werbeanlagen bei der bestehenden Tankstellenanlage, der Autowaschstraße und deren dazugehörigen Nebenanlagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1062/71 darf die Höhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.“

Die Begründung zum Bebauungsplan wird ggf. ergänzt.

Die Begründung wird zudem ergänzt um eine Erläuterung, dass die Stadt im Allgemeinen Wohngebiet kleine Läden, und im Mischgebiet Läden mittlerer Größe zulassen möchte. Um den Charakter des damit möglichen Einzelhandels deutlich zu machen, werden weitere Beispiele ergänzt:

Läden bis 200 qm erfassen alle Läden i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wie z.B. Zeitschriften- und Tabakgeschäft, Friseur, Optiker, Lottostelle, Fleischer

Einzelhandelsbetriebe bis 400 qm erfassen alle Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wie z.B. Schuhgeschäft, Getränkehandel, Drogeriemarkt, sonstiger spezialisierter Fachhandel etwa für Einrichtung, Bekleidung u.ä.

C.) Sonstiges :

Herr Zehner legte am 13.05.2009 nach einem Besprechungstermin im Rathaus das beiliegende Schreiben des Landratsamtes München (Anlage 5) mit der Behauptung, er hätte ein Schreiben der Stadt Garching, mit dem der Malereibetrieb mit Lagerplatz bereits genehmigt wurde, vor. Deshalb sei der Bebauungsplan nicht in Ordnung und müsse geändert werden.

Wie bereits eingangs geschildert handelt es sich bei diesem Schreiben um ein Schreiben des Landratsamtes und nicht der Stadt Garching. Auch handelt es sich bei diesem Schreiben nicht um eine Genehmigung. Das Schreiben enthält eine Zusammenfassung des Sachverhaltes und gibt dem Malereifachbetrieb die Möglichkeit der Äußerung, dass die Stadt Garching ihr Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre für die Nutzungsänderung des Erdgeschosses in einen Malereifachbetrieb erteilt hat, für die Nutzung der Grundstücke als Lagerfläche aber versagt hat. Eine Genehmigung wurde damit nicht erteilt. Herr Zehner hat das Schreiben des Landratsamtes missverstanden. Ein Änderungsbedarf ergibt sich somit nicht.

Da die Grundzüge der Planung durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt werden, wird gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass nur die Öffentlichkeit und das Landratsamt als betroffene Behörde beteiligt werden. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahme auf die Dauer von 2 Wochen verkürzt werden.

II. Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Bau-, Planung- und Umweltschutz beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplanentwurf für eine erneute Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB beschränkt auf die Öffentlichkeit und das Landratsamt, beschränkt auf die geänderten und ergänzten Teile auf die Dauer von 2 Wochen freizugeben.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

Anlagen

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

Stellungnahmen Anlage 1 mit 5