

Abteilung: Bauverwaltung
 Stichwort: STR 28.07.09 B122

Vorlage-Nr: II-BV/541/2009
 Status: öffentlich
 AZ:
 Datum: 13.07.2009
 Verfasser: Spitzweck Barbara

TOP

Bebauungsplan Nr. 122 "Hotel am U-Bahnhof Garching Hochbrück", 1. Änderung"
Würdigung der i.R. der Auslegung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Datum Gremium
 28.07.2009 Stadtrat

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 27.07.2006 die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „Hotel am U-Bahnhof Garching Hochbrück“ beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst den südlichen Teilbereich (SO 1) mit den Grundstücken Fl. Nrn. 1222/10, 1223/5 und 1226 (Teil).

Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 03.04.2009 wurde mit Satzung und Begründung, integriertem Umweltbericht inklusive Anwendung der Eingriffsregelung in der Zeit vom 22.04.2009 bis 25.05.2009 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 22.04.2009 bis 25.05.2009 statt.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

Übersicht der eingegangenen Schreiben:

<u>Verfasser</u>	<u>Schreiben vom</u>	<u>Mit Anregungen</u>	<u>Ohne Anregungen</u>
<u>A. Öffentlichkeit</u>			
RAE Offinger, Stürzer & Partner in Vertretung der Familie Ernst Amon GmbH & Co. KG, Ernst und Berta Amon sowie Frau Beate Ostler	25.05.2009	x	
<u>B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u>			
Regierung von Oberbayern	12.05.2009	x	
Landratsamt München, Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht	13.05.2009	x	
Landratsamt München, Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft	04.05.2009	x	
Wasserwirtschaftsamt München	27.05.2009	x	
Landratsamt München,	15.05.2009	x	

Kreisheimatpfleger			
Interoute Germany GmbH	24.04.2009	x	
SWM	05.05.2009	x	
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	20.05.2009	x	
Eon Bayern AG	20.04.2009	x	
Eon Netz	07.05.2009	x	
Bayerngas	23.04.2009	x	
Regierung von Oberbayern - Gewerbeaufsichtsamt	11.05.2009		x
Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung	12.05.2009		x
Staatliches Bauamt Freising	20.04.2009		x
Gemeinde Eching	04.05.2009		x
Gemeinde Oberschleißheim	19.05.2009		x
Gemeinde Ismaning	28.05.2009		x
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern	28.04.2009		x
Autobahndirektion Südbayern	27.04.2009		x
Wehrbereichsverwaltung Süd	14.05.2009		x
Amt für Landwirtschaft und Forsten	05.05.2009		x
Industrie- und Handelskammer	05.05.2009		x
Verein zur Sicherung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e.V.	06.05.2009		x

A) Stellungnahme von Bürgern

RAE Offinger, Stürzer & Partner in Vertretung der Familie Ernst Amon GmbH & Co KG, Bürgermeister-Amon-Str. 7, 85748 Garching, sowie Herrn Ernst Amon und Frau Berta Amon, beide Bürgermeister-Amon-Str. 7, 85748 Garching, sowie Frau Beate Ostler, Bürgermeister-Amon-Str. 9, 85748 Garching, Schreiben vom 25.05.2009 (Anlage 1)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Bedenken und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1

Die Anregung, zur Klarstellung in den neuen Satzungstext auch die unverändert bleibenden, das SO 2 betreffenden Bestimmungen des Bebauungsplans aufzunehmen, kann nicht nachvollzogen werden. Die Notwendigkeit dafür ist nicht erkennbar. Zudem wäre allein die

Aufnahme von Festsetzungen in den Satzungstext allein nicht möglich, es müsste dann konsequenterweise auch der Geltungsbereich der Änderung um das Gebiet des SO 2 ergänzt werden.

Da die Stadt Garching b. München keine Notwendigkeit für eine Einbeziehung von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des SO 2 betreffend sieht, wird von einer Planänderung abgesehen.

Zu 2 a)

Die festgesetzte Tiefgaragenfläche entspricht dem Konzept des Investors, das der Stadt Garching vorgelegt und von dieser gebilligt wurde und das im Weiteren die Grundlage für die Bebauungsplanänderung darstellte. Es musste davon ausgegangen werden, dass diese Planung den Anforderungen an den Stellplatznachweis entsprach. (Vor dem Hintergrund reduzierter Stellplatzanforderungen – siehe Pkt. 3f - ist heute umso mehr davon auszugehen). Da grundsätzlich die Bepflanzungsmöglichkeiten auf Tiefgaragen eingeschränkt sind, möchte die Stadt deren Ausweitung ohne erkennbare Notwendigkeit grundsätzlich vermeiden. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

Die rote Strichellinie umgrenzt die Flächen für die Tiefgaragen. Verwendet wurde dafür das gemäß Planzeichenverordnung gültige Planzeichen (Nr. 15.3 PlanzV), das sich grafisch eindeutig von einer Baulinie (Nr. 3.4 PlanzV) unterscheidet.

Zu 2b

Eine Teilung des Bauraums in der von den Einwendern gewünschten Form wäre grundsätzlich möglich. Zwischenzeitlich haben die Einwender mit Blick auf mehr Flexibilität für die Bebauung aber von dem Wunsch nach einem geteilten Bauraum Abstand genommen, möchten aber gleichwohl die planungsrechtliche Zulässigkeit der vom Stadtrat gebilligten städtebaulichen Konzeption, die zwischen den einzelnen Hotels Abstände von 6m vorsieht, gesichert sehen. Es wird daher folgende, von den Einwendern vorgeschlagene Festsetzung aufgenommen:

„Die Abstände zwischen den Baukörpern müssen mindestens 6 m betragen.“

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist durch diesen geringen Abstand nicht eingeschränkt, da sich an den Schmalseiten der Gebäude nur Fenster zu Fluren, nicht aber zu Aufenthaltsräumen befinden.

Zu 3a

Der Anregung wird nicht gefolgt. Von den Einwendern wurde mittlerweile ein überarbeitetes Konzept vorgelegt, das eine Änderung der Festsetzung in der angeregten Form nicht mehr erforderlich macht. Eine Planänderung erfolgt nicht.

Zu 3b

Die angesprochene Festsetzung war bereits Inhalt des gültigen Bebauungsplans. Das von der Stadt gebilligte städtebauliche Konzept des Investors steht auch nicht im Widerspruch zu dieser Regelung (keine Gebäude mit einer Länge von mehr als 55m). Ältere Entwurfsvarianten, auf die die Einwender verweisen, sind überholt und nicht mehr zu berücksichtigen. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

Zu 3c

Der Wunsch nach einer Lockerung der Festsetzungen zu den Werbeanlagen kann nachvollzogen werden. In Orientierung an den diesbezüglichen Festsetzungen für den Gewerbepark Vielberth werden die Werbeanlagen künftig wie folgt geregelt:

„Werbeanlagen für Hotels bzw. vergleichbare Nutzungen sind nur innerhalb des Bauraums und im Bereich zwischen Bauraum und Daimlerstraße zulässig. Die Attika- oder Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Bei Leuchtkästen ist eine Höhe von max. 1,0 m zulässig. Einzelne Buchstaben sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Bei zusammenhängenden Werbelogos ist eine Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Davon ausgenommen ist Blink- und Wechsellicht.“

Der Planentwurf wird entsprechend geändert.

Zu 3d

Die Anlage von Stellplätzen auf der westlichen Hotelseite ist seitens der Stadt aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Von einer diesbezüglichen Planänderung wird daher abgesehen. Dies schließt aber nicht grundsätzlich aus, dass z.B. eine Hotelvorfahrt mit der Möglichkeit zum Be- und Entladen bzw. Ein- und Aussteigen realisiert wird. Den Festsetzungen des Bebauungsplans stünde dies nicht entgegen.

Zu 3e

Die im alten Plan enthaltene Überschreitungsmöglichkeit für die Tiefgarangengrenzen war dem Umstand geschuldet, dass konkrete Bauvorhaben noch nicht vorlagen. Es war daher geboten, ein höheres Maß an Flexibilität zu gewähren als dies in der gewärtigen Situation – zwei bestehende Bauten, ein Vorhaben in sehr weit fortgeschrittenem Planungsstand – nicht mehr notwendig ist. Die festgesetzte Tiefgaragenfläche entspricht dem von der Stadt Garching gebilligten Konzept des Investors, das die Grundlage für die Bebauungsplanänderung darstellte. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Zu 3f

Mit Novellierung der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung mit Wirkung vom 01.01.2008 wurde die dem Planentwurf bisher zugrunde liegende sog. Mabl-Richtlinie durch die Anlage zur GaStellVO ersetzt. In der Anlage wird für Hotels eine notwendige Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je 6 Betten angegeben. In der Festsetzung 7.4 soll diese neue Regelung Anwendung finden (siehe auch Stellungnahme des Landratsamts):

„Innerhalb des Sondergebiets sind mindestens die nach der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993, zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung vom 19. Februar 2008 erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.“

Zu 3g

Die Festsetzung 7.5 bringt den Wunsch der Stadt Garching zum Ausdruck, die Durchlässigkeit des Hotelareals in Ost-West-Richtung für Fußgänger auf Dauer sicherzustellen. Dies entspricht grundsätzlich auch der Zielsetzung des Investors, da im städtebaulichen Konzept drei Fußwegeverbindungen zwischen U-Bahnhof und Daimlerstraße enthalten sind. Mit der Sicherung der Möglichkeit eines Gehrechts möchte die Stadt den öffentlichen Durchgang dauerhaft erhalten und vermeiden, dass der Öffentlichkeit zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise der Durchgang durch den Grundstückseigner bzw. Hotelbetreiber verwehrt wird.

Die Lage des Weges ist räumlich nicht starr festgesetzt, so dass eine Flexibilität für den Investor gewahrt bleibt. Die Gemeinde weist darauf hin, dass ein zentraler Weg (wie er als Hinweis dargestellt ist) direkt gegenüber dem Mittelausgang der U-Bahn-Haltestelle liegt. „Trampelpfade“ weisen auf die Bedeutung und Inanspruchnahme dieser Wegeverbindung hin.

Das Ziel einer Wegesicherung bestand im Übrigen auch beim rechtswirksamen Bebauungsplan. Hier ist südlich des Hotelkomplexes ein öffentlicher Fußweg festgesetzt. Von einer Planänderung wird abgesehen.

zu 3h

Der Investor hat die Planung für den derzeit in Planung befindlichen dritten Hotelbau geändert und sieht nun ein geneigtes Dach statt eines Flachdaches vor. Das in der Stellungnahme der Einwender angesprochene Änderungserfordernis besteht daher nicht mehr. Die Festsetzung 8.9 wird beibehalten.

zu 3i

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Grünordnungsplanung wurde zwischenzeitlich mit Prof. Schmidt und der Verwaltung abgestimmt.

Im Text zur Begründung werden die entsprechenden Anpassungen vorgenommen. Die unter Ziffer 8.7 festgesetzte Pflanzenliste der zulässigen Arten wird wie vorgeschlagen ergänzt (siehe Liste unten in fett). Die östlich der Hotelanlage befindlichen Bäume werden nicht als zu erhaltend festgesetzt, sondern als Verlust in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Fertigstellung die tatsächliche Umsetzung des Freiflächengestaltungskonzepts in Übereinstimmung mit den Festsetzungen und die fachgerechte Ausführung zu überprüfen.

8.7 Liste der zulässigen Arten

Bäume:

Acer campestre

Acer platanoides

Acer rubrum

Acer saccharinum `Wieri`

Aesculus hippoc. `Baumannii`

Aesculus x carnea `Briotii`

Ailanthus altissima

Carpinus betulus

Catalpa bignonioides

Crataegus laevigata `Pauls's Scarlet`

Fagus sylvatica `Purpurea`

Fagus sylvatica

Fraxinus excelsior

Juglans regia

Liriodendrum tulipifera

Magnolia kobus

Malus `John Downie`

Prunus avium `Plena`

Prunus avium

Prunus serrulata `Kanzan`

Pterokaria fraxinifolia

Pyrus calleryana `Chanticleer`

Quercus petraea

Robinia hispida `Macrophylla`

Robinia pseud. `Semperflorens`

Sophora japonica `Regent`

Sorbus aria

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

Tilia tomentosa

Zelkova serrata

Feldahorn

Spitzahorn

Rot-Ahorn

Geschlitzter Silber-Ahorn

Gefülltblühende Rosskastanie

Scharlach-Rosskastanie

Götterbaum

Hainbuche

Trompetenbaum

Echter Rotdorn

Blutbuche

Rotbuche

Esche

Walnuss

Tulpenbaum

Kobushi-Magnolie

weißblühender Zierapfel

Vogelkirsche

Vogelkirsche

Nelken-Kirsche

Flügelnuss

Chinesische Wildbirne

Traubeneiche

Borstige Robinie

Scheinakazie

Japanischer Schnurbaum

Mehlbeere

Winterlinde

Sommer-Linde

Silber-Linde

Japanische Zelkove

Pflanzgrößen

Hochstamm 3-4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Höhe 300 – 500 cm, Stammumfang 20 – 25 cm

Sträucher:

Amelanchier lamarkii
Berberis vulgaris
Buxus sempervirens
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Corylus avellana
Cotinus coggygria
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'
Crataegus spec.
Euonymus europaeus
Forsythia x intermedia
Kerria japonica
Kolwitzia amabilis
Ligustrum vulgare
Lonicera maakii
Lonicera periclymenum
Lonicera xylosteum
Magnolia stellata
Philadelphus 'Virginal'
Rosa spec.
Spirea x arguta
Syringa vulgaris Hybriden
Viburnum lantana
Virburnum opulus
Weigelia 'Eva Rathke'

Pflanzgrößen

Strauchrosen:

Rosa arvensis
Rosa glauca
Rosa moyesii
Rosa multiflora
Rosa rugosa alba
Pflanzgrößen

Bodendecker:

Euonymus fortunei var. radicans
Hedera helix 'Arborescens'
Hibiscus syriacus Hybriden
Hypericum calycinum
Pachysandra terminalis
Spirea-Bumalda-Hybriden
Vinca minor
Vinca major
Bodendeckende Rosen in Sorten

Kupferfelsenbirne
Berberitze
Buchsbaum
Roter Hartriegel
Hasel
Rotblättrige Zellernuss
Perückenstrauch
Apfeldorn
Weißdorn in Sorten
Pfaffenhütchen
Forsythie
Ranunkelstrauch
Kolkwitzie
Liguster
Baum-Heckenkirsche
Waldgeißblatt
Heckenkirsche
Stern-Magnolie
Pfeifenstrauch
Rose
Schneespere
Gewöhnlicher Flieder in Sorten
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball
Weigelia

mindestens 2 x verpflanzt, 100 – 125 cm

Feld-Rose
Rotblättrige Rose
Blut-Rose
Vielblütige Rose
Weißer Kartoffelrose
xv. iC, 40-60, 3-5 Grundtriebe

Spindelstrauch
Strauch-Efeu
Garten Eibisch
Johanniskraut
Dickmännchen
Spierstrauch
Immergrün
Großes Immergrün

Begründung:

Das Freiflächenkonzept führt zu einer weiteren Aufwertung der Grünfläche mit Wirkung über die Grenzen des Grundstücks hinaus. Positive Effekte wirken bis in den Bereich des U-Bahnhofs Hochbrück hinein. Die Bäume östlich der bestehenden Hotels haben durch ihr Alter, ihren Wuchs und die herabgesetzte Lebensraumfunktion nur geringen ökologischen Wert. Zudem würden sie sich nicht mehr in das neue Gesamtkonzept einfügen. Der

Ausgleich für den Verlust der Bäume ist durch die vorgesehenen Neupflanzungen in den festgesetzten Qualitäten mehr als gegeben. Die übrigen Festsetzungen zur Grünordnung bleiben unverändert, da die Stadt damit sicherstellen möchte, dass die nicht überbauten Grundstücksteile in der gewünschten Weise gärtnerisch gestaltet werden und damit zur angestrebten Qualität des Quartiers beitragen.

Wegen der hohen städtebaulichen Bedeutung des Grundstücks im Umfeld des U-Bahnhofs Hochbrück wird die Kontrolle der Umsetzung des ambitionierten Freiflächengestaltungskonzepts für notwendig erachtet.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplans wird gemäß der obigen Würdigung geändert.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1. Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung, Schreiben vom 12.05.2009 (Anlage 2)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht, Schreiben vom 13.05.2009 (Anlage 3)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Sonstige fachliche Informationen:

Zu 1:

Der Entwurf des derzeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans wird im weiteren Verfahren so geändert, dass keine Widersprüche zum Bebauungsplan entstehen.

Zu 2:

Dem vom Stadtrat gebilligten städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, sind eine zahlreiche Alternativen und Varianten vorausgegangen. In der nun vorliegenden städtebaulichen Lösung sind die Interessen der Stadt und des Investors in Übereinstimmung gebracht. Die strenge Reihung der Gebäude in Nord-Süd-Richtung ist dabei beabsichtigt und bildet einen klaren Abschluss der baulichen Nutzung westlich der Bahn. Die festgesetzte Wandhöhe von 26m wird dabei nur von einem Gebäude, dem in Planung befindlichen Motel One erreicht. Die verbleibende Geschossfläche lässt nach dessen Realisierung südlich angrenzend nur noch eine geringer geschossige Bauweise zu.

Konkret sieht das städtebauliche Konzept direkt angrenzend an das Motel One eine 6-geschossige und schließlich eine 5-geschossige Bebauung vor, was letztlich der vom Landratsamt angeregten Abstufung der Bebauung zur Landschaft entspricht.

Die maximale Wandhöhe von 26m liegt zwar oberhalb der festgesetzten Wandhöhen des Gewerbegebiets Hochbrück. Dies gilt aber auch bereits für das bestehende Ibis Hotel (rd. 19,6m) Wandhöhe.

Die vom Landratsamt vorgelegte Bebauungsvariante stellt einen weiteren grundsätzlichen Lösungsansatz dar. Durch die Drehung der Baukörper wird die bewusste nord-süd-gerichtete gleichmäßige Baukörperabfolge aufgelöst, was aus Sicht der Stadt eher zu Lasten der städtebaulichen Klarheit geht. Zudem ist die Nähe des nördlichen Neubaus zum vorhandenen Ibis Hotel nicht unproblematisch. Zwar sind auf der südlichen Seite des Ibis Hotels keine Fenster von Aufenthaltsräumen vorhanden, beim Neubau wäre das aber nicht der Fall. Die Belichtung der Hotelzimmer wäre bei einem Abstand von rd. 6m deutlich eingeschränkt.

In Abwägung der Vor- und Nachteile der vom Landratsamt vorgeschlagenen Lösung hält die Stadt an der im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagen Lösung fest. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Zu 3:

Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe in Festsetzung A 3.3 wird gemäß BayBO wie folgt ergänzt:

„Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. als oberer Abschluss der Wand.“

Zu 4:

Die Festsetzung wird der neuen Rechtsgrundlage (GaStellVO) angepasst. Die Begründung wird entsprechend geändert.

Zu 5:

Die Anregung wird aufgegriffen. Der Hinweis wird als Planzeichen aufgenommen. Um die von der Stadt gewünschte Lageflexibilität für den Investor aufrecht zu erhalten, wird ergänzt, dass eine Verschiebung um bis zu 45m nach Norden oder Süden zulässig ist.

Zu 6:

Bei Festsetzung A 8.2 wird „zu erhaltender“ ergänzt.

Zu 7:

Die Bemaßung der privaten Grünfläche wird ergänzt.

Zu 8:

Die Lage des Höhenbezugspunktes wird vermaßt.

Zu 9:

Die schwarz gestrichelten Linien außerhalb des Bauraums sind Teil der digitalen Flurkarte. Es handelt sich hierbei teilweise um Vordächer. Es wird überprüft, inwieweit die Darstellungen erforderlich sind. Ggf. werden sie entfernt oder die Hinweise entsprechend ergänzt.

Redaktionelle Änderungen:

Zu 1.

Bei Festsetzung A 3.2 werden die „Wege“ herausgenommen.

Zu 2.

Die Bezeichnung wird geändert in „Ausschnitt aus der digitalen Darstellung des Flächennutzungsplans“.

Zu 3.

Die Reduzierung der Fläche SO₂ durch den Bebauungsplan Nr. 133 wird überprüft. Ggf. wird die Begründung geändert.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplans wird gemäß der obigen Würdigung geändert bzw. ergänzt.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft vom 24.04.2009 (Anlage 4)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Sachgebiets Immissionsschutz im Landratsamt München werden zur Kenntnis genommen. Der Plan wird entsprechend geändert:

Die Festsetzung Ziff. A 9 wird unter die Hinweise aufgenommen und wie vorgeschlagen umformuliert.

Der weitere Hinweis wird aufgenommen.

Als neue Festsetzung Ziff. A 9 wird der Textvorschlag des Landratsamtes aufgenommen.

4. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 27.05.2009 (Anlage 5)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung

Die Informationen und Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser, zur Tiefgaragenentwässerung sowie zur Entwässerung von Metalldächern sollten in die Hinweise aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Entwurf des Bebauungsplans bei den Hinweisen um die drei Punkte ergänzt.

5. Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 15.05.2009 (Anlage 6)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die rechtlichen Vorgaben für den Landschafts-, Natur-, Lärm- und Denkmalschutz werden beachtet.

Hinsichtlich der Anregung, Architekten und Bauherren bei der Baukörper- und Fassadengestaltung sowie bei der Material- und Farbwahl darauf hinzuweisen, die Homogenität des lokalen Umfeldes zu respektieren, weist die Stadt darauf hin, dass das Plangebiet und das Gewerbegebiet Hochbrück durch relativ starke gestalterische Heterogenität gekennzeichnet ist. Bindungen für den Investor durch entsprechende Festsetzungen erscheinen daher hier nicht gerechtfertigt. Von einer Planänderung wird abgesehen.

6. Interoute Germany GmbH, Schreiben vom 24.04.2009 (Anlage 7)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.

7. SWM Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 21.10.2008 (Anlage 8)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.

8. Deutsche Telekom, Schreiben vom 20.05.2009 (Anlage 9)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.

9. E.ON Bayern AG, Netzcenter Unterschleißheim, Schreiben vom 27.05.2009 (Anlage 10)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10. E.ON Hochspannungsnetz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Schreiben vom 07.05.2009 (Anlage 11)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. Bayerngas, Schreiben vom 23.04.2009 (Anlage 12)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sich geäußert, aber keine Anregungen vorgebracht haben:

Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 11.05.2009

Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 12.05.2009

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, Schreiben vom 28.04.2009

Autobahndirektion Südbayern, Schreiben vom 27.04.2009

IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 05.05.2009

Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 14.05.2009

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 05.05.2009

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Schreiben vom 12.05.2009

Gemeinde Eching, Schreiben vom 04.05.2009

Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 19.05.2009

Erholungsflächenverein e.V., Schreiben vom 06.05.2009

Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 28.04.2009

Sonstige Änderungen

1. Streichung von als zu erhalten festgesetzten Bäumen

Um das landschaftsgärtnerische Konzept von Prof. Schmidt ohne Einschränkungen umsetzen zu können, werden 19 Bäume im Umfeld der bestehenden Hotelgebäude (siehe dazu den Bestands- und Konfliktplan), die noch im Entwurf als „bestehender Baum“

festgesetzt sind, aus dem Plan herausgenommen. Diese Bäume wurden vom Büro Froelich und Sporbeck als geringwertig eingestuft. Eine Kompensation der aus ökologischer Sicht geringerwertigen Bäume wird auf Grund der Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grünflächen nicht notwendig.

Aufgrund einer geplanten Tiefgaragenzufahrt wird außerdem ein Baum an der Daimlerstraße nicht mehr als zu erhaltend festgesetzt. Der Baum wird mit dem Hinweis „zu fällender Baum“ versehen.

2. Festsetzung „zu pflanzender Baum“

An der Daimlerstraße wird in eine vorhandene Lücke vor dem südlichsten Baum ein „anzupflanzender Baum“ festgesetzt“

3. Dächer

Um das aktuelle Gebäudekonzept des Investors umsetzen zu können, ist eine Änderung der Festsetzung 5.3 erforderlich. Sie erhält folgende Formulierung:

„Zulässig sind geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 22°, Sheddächer und Flachdächer.

4. Festsetzung 8.4

Zur Klarstellung, dass auch Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden als Grünflächen anzulegen sind, wird die Festsetzung 8.4 wie folgt geändert:

„Die nicht mit Hochbauten überbauten Grundstücksflächen des Sondergebiets SO1 sind, soweit sie nicht für andere Nutzungen benötigt werden, als Grünfläche anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Es sind nur die Bäume, Sträucher und Bodendecker der Artenliste 8.7 zulässig.“

5. Begründung

Die Begründung wird an die aktuellen Festsetzungen angepasst.

II. Beschlussantrag:

Der Stadtrat beschließt, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen. Die Verwaltung wird beauftragt, die im Sachvortrag dargelegten Ergänzungen und Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Ferner wird die Verwaltung beauftragt, den so geänderten und überarbeiteten Planentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt	☒	als Tischvorlage an den Stadtrat	☐
		an den Ausschuss	☐

Anlagen

zugestellt	☒	als Tischvorlage an den Stadtrat	☐
		an den Ausschuss	☐

Anlagen:

1. Familie Ernst Amon GmbH & Co. KG, Ernst und Berta Amon
2. Regierung von Oberbayern
3. Landratsamt München, Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht
4. Landratsamt München, Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft
5. Wasserwirtschaftamt München
6. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger
7. Interroute Germany GmbH
8. SWM
9. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
10. Eon Bayern AG
11. Eon Netz
12. Bayerngas