

Vorlage Nr.: 2-BV/420/2024-1
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 11.01.2024
Verfasser: Balzer Oliver

BPl. 193 - Nachverdichtung Freisinger Landstraße 17-17a, Würdigung der im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
29.02.2024	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat mit Sitzung vom 22.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 193 – Nachverdichtung Freisinger Landstraße 17-17a gefasst. Mit Beschluss vom 07.02.2023 des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurde die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 07.11.2023 bis 11.12.2024 statt.

Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

LRA München, Staatl. Bauamt Freising, SMW Infrastruktur, Handwerkskammer für München und Oberbayern.

Stellungnahmen ohne Anregungen:

Regierung von Oberbayern - Landesplanungsbehörde, WWA München, bayernets, EXA Infrastruktur GmbH, Regionaler Planungsverband, Telekom, Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, IHK München und Oberbayern.

A. Träger öffentlicher Belange

A1. LRA, FB Bauen, Sachvortrag s. Anlage A1

Stellungnahme Verwaltung:

zu 1. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche mit absoluten Zahlen baugrundstücks- oder anlagenbezogen erfolgen kann. Notwendig ist jedoch stets die relevante Bezugsgröße festzusetzen.

Im vorliegenden Fall liegt eine anlagenbezogene Festsetzung vor, da sie den festgesetzten Bauraum ausfüllt und explizit auf diesen Bezug nimmt. Weiter handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem aufgrund der Regelung in Ziffer 2.3 der Satzung nur Vorhaben zulässig sind, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Insoweit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Teil des Bebauungsplans ist, mit Gegenstand der Festsetzung. Aus diesem ergibt sich, dass zwei Baukörper hergestellt werden sollen, die miteinander verbunden sind. Durch die Verknüpfung der bauraumbezogenen Festsetzung und der Vorgaben des

Vorhaben- und Erschließungsplans liegt mithin eine anlagenbezogene Festsetzung vor, die durch die Konkretisierung im Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogene Grund- bzw. Geschossfläche zu verstehen ist. Einer Änderung der Festsetzung bedarf es somit nicht.

Eine Vereinigung der Grundstücke ist zudem beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München bereits anhängig.

Hinweis Vw: Im Vorfeld der Sitzung am 20.02. ging vom Vermessungsamt die durchgeführte Vereinigung beider Grundstücke ein. Dies wird in die Planzeichnung übernommen, der Einwand des LRA ist auch hierdurch entkräftet.

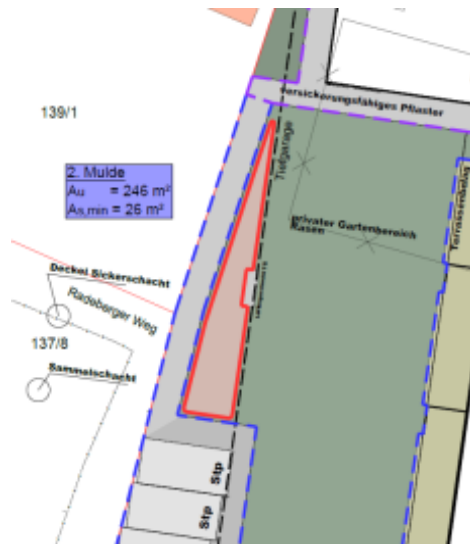


- zu 2. Um die Lesbarkeit zu erleichtern, wird in den textlichen Festsetzungen, Ziff. 6.2, die Beschreibung des Artenschutzhauses zusammengefasst ergänzt. Zudem wird der Bezug zu den Festsetzungen durch Planzeichen, Ziff. 5.4, ergänzt.
- zu 3. Bei Ziff. 8.2 der Festsetzungen durch Planzeichen wird die in der Planzeichnung gewählte Darstellung ergänzt.

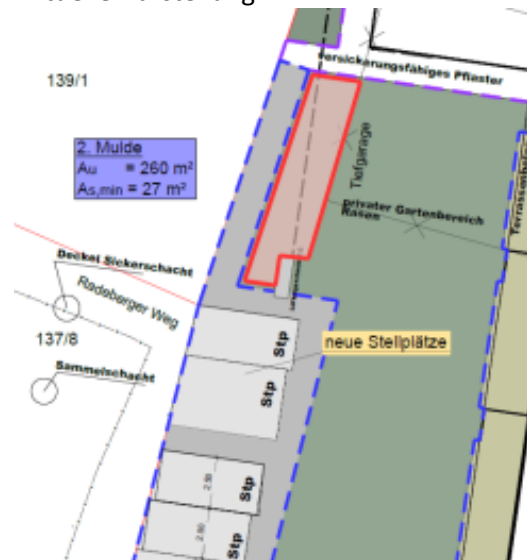
Die Entwässerungsmulde an der Westseite des Planbereichs kommt teilweise oberhalb der Tiefgarage zum Liegen. Bei einer Mindestüberdeckung der Tiefgarage gemäß Ziff. 5.6 der Satzung von 80 cm kann bei einer Muldentiefe von ca. 30 cm davon ausgegangen werden, dass 50 cm vertikaler Sickerraum ausreichend sind.

Anm: Die Entwässerungsmulde in Anl. 3.2 zum Entwässerungskonzept zeigt die Darstellung ohne TG-Überlagerung. In der Planzeichnung und den VEP-Plänen war der aktuelle Umgriff dargestellt. Die Lage in Anl. 3.2 wird an die aktuelle Darstellung der Planzeichnung angepasst.

Bisherige Darstellung:



Aktuelle Darstellung



zu 4. Bei Ziff. 1.1 der Satzung werden die Vorhaben- und Erschließungspläne mit Fassung vom 07.02.2023 ergänzt.

zu 5. Die Anregung wird aufgenommen, nach Ziff. 10 wird eine eigene Ziffer „Hinweise“ ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Zur Festsetzung des Nutzungsmaßes (GR/GF) erfolgt keine Änderung, die weiteren vorstehend angeführten Ergänzungen werden vorgenommen.

A1.1 LRA, FB Naturschutz, Sachvortrag s. Anlage A1.1

Stellungnahme Verwaltung:

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, die Maßnahme „CEF 4“ gem. Maßnahmenkonzept wird in der Satzung, Ziff. 8.9, noch redaktionell ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nachgekommen, die Ziff. 8.9 der Satzung ergänzt.

A1.2 LRA, FB Immissionsschutz, Sachvortrag s. Stellungnahme A1.2

Stellungnahme Verwaltung:

zu 1. Aktualisierung DIN 18005 Teil 1 und Beiblatt 1

Die Berechnungen im Gutachten erfolgten bereits auf der in der DIN 18005:2023-07

genannten RLS-19. Es kommt somit zu keinen ergebnisrelevanten Änderungen. Das Gutachten wird redaktionell auf die o.g. novellierte Norm ergänzt.

Hinweise Lärmgutachten zu baulichen Maßnahmen

In der Satzung wird hinweislich ergänzt: *„Bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche in der schalltechnischen Untersuchung an den Plangebäuden aufgeführt sind, kann davon ausgegangen werden, dass Überschreitungen auch bei direkt im Nahbereich befindlichen Außenbereichen vorliegen. Mit geeigneten Maßnahmen, z.B. durch Abschirmung (Vorsprünge, Teil- oder Einhausung, etc.) oder Situierung der Freibereiche auf schallabgewandten Gebäudeseiten, kann entgegengewirkt werden.“*

- zu 2. Für den angeführten Fassadenteil (nördliche Ostfassade des Baukörpers NS) wird, aufgrund der Überschreitung des Grenzwerts nachts um 1 dB(A), in der Planzeichnung das Planzeichen 7.1 ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zur DIN 18005 wird zur Kenntnis genommen, das Schallgutachten redaktionell ergänzt. Der betreffende Fassadenteil wird in der Planzeichnung um das Planzeichen gem. Ziff. 7.1 ergänzt.

A2. Sachvortrag s. Anlage A2

Stellungnahme Verwaltung:

Erschließung: Die Zustimmung zur TG-Erschließung an der St2350 wird begrüßt, der Hinweis zur Entwässerung zur Kenntnis genommen.

Sichtfelder: Das Sichtdreieck des Gehwegs wird in der Planzeichnung ergänzt.

Lärmschutz: Der Hinweis auf die von der St2350 ausgehenden Emissionen wird zur Kenntnis genommen, im Schallgutachten wurde die St2350 berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Das Sichtdreieck des Gehwegs wird ergänzt, die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

A3. Sachvortrag s. Anlage A3

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis zu im öffentlichem Raum befindlichen Strom- und Wasserversorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die auf dem Grundstück befindlichen, stillgelegten Leitungen sind vom Eigentümer beim Rückbau bzw. der künftigen Neubebauung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

A4. Sachvortrag s. Anlage A4

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis auf den Bestandsschutz der benachbarten gewerblichen Nutzungen wird zur Kenntnis genommen, beim erstellten Schallgutachten wurden diese berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

B. Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

Fazit: Aus Sicht der Verwaltung wurden keine Stellungnahmen oder Anregungen vorgebracht, die eine erneute Auslegung der Planunterlagen notwendig machen. Die vorstehenden Ergänzungen sind ebenso klarstellender bzw. ergänzender Natur. Aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen den Satzungsbeschluss zu fassen.

Der Bau-, Planungs und Umweltausschuss hat mit Sitzung vom 20.02.2024 den vorstehenden Beschlussvorschlägen mehrheitlich zugestimmt und dem Stadtrat den Satzungsbeschluss empfohlen.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt die vorstehenden Beschlussvorschläge zu bestätigen. Die so überarbeitete Fassung von BPl. 193 – Nachverdichtung Freisinger Landstraße 17-17a wird als Satzung beschlossen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

- 1 Einwendung A1-A4
- 2 Planzeichnung