

Abteilung: Bauverwaltung
Stichwort: BP 149 Satzungsbeschluss

Vorlage-Nr: II-BV/550/2009
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 17.08.2009
Verfasser: Dietrich Carmen

TOP**Bebauungsplan Nr. 149 "östlich der B 11"; Rechtliche Würdigung der im erneuten eingeschränkten Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

17.09.2009 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 10.10.2008 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. Der Stadtrat würdigte die eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am 30.06.2009 und beschloss, den so geänderten und ergänzten Bebauungsplanentwurf für eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschränkt auf Die Öffentlichkeit und das Landratsamt München, beschränkt auf die geänderten und ergänzten Teile auf die Dauer von zwei Wochen freizugeben.

Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 30.06.2009 lag mit integriertem Umweltbericht, Begründung und Gutachten der CIMA vom Februar 2005 in der Zeit vom 29.07.2009 mit 13.08.2009 öffentlich aus. Das Landratsamt München wurde mit Schreiben vom 16.07.2009 beteiligt.

In dieser Zeit ist eine Anregung von Herrn Franz Zehner, Breslauer Str. 60, 85748 Garching (Schreiben vom 05.08.2009, Anlage) eingegangen. Das Landratsamt München, Sachgebiet Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht teilte mit Schreiben vom 22.07.2009 mit, dass zur vorliegenden Planung keine Äußerung veranlasst sei.

In Würdigung der vorgebrachten Anregung von Herrn Zehner nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

Rechtliche Würdigung:

Die Auslegung war gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschränkt auf die in der Planzeichnung rot markierten Änderungen der Festsetzungen A. 2.2.4 und A 6.2.9 Buchst. f und g des Bebauungsplanentwurfes. Zu den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes konnten keine Anregungen mehr vorgebracht werden.

Inhaltlich wird der gleiche Sachverhalt vorgebracht wie in den Schreiben des Einwenders vom 20.09.2008 und 24.04.2009. Zu diesen Punkten konnten jedoch keine Anregungen mehr vorgebracht werden, sodass eine erneute Würdigung des Schreibens vom 05.08.2009 nicht erforderlich ist. Darüber hinaus haben sich seit dem Zeitpunkt der letztmaligen Würdigung in der Sitzung des Stadtrates am 30.06.2009 keine neuen Erkenntnisse ergeben, sodass auch die rechtliche Würdigung gleich bleibt:

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.

Ein Vergleich mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegenden Tankstelle und eine entgegenkommende Lösung für die Lagerflächen kann nicht erfolgen, da es sich bei der Tankstelle im Gegensatz zum Malerbetrieb um eine genehmigte Nutzung handelt und für die Tankstelle deshalb Bestandsschutz besteht.

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.

II. Beschlussantrag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die vorgebrachten Anregungen entsprechend zu würdigen und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf Nr. 149 „Östlich der B11“ i. d. F. vom 30.06.2009 zu fassen.

III. Verteiler:**Beschlussvorlage**

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

Anlagen

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

Schreiben von Herrn Franz Zehner vom 05.08.2009