

Abteilung: Bauverwaltung
Stichwort: BP 157 Erweiterung GE

Vorlage-Nr: II-BV/709/2010
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 17.06.2010
Verfasser: Dietrich Carmen

TOP

Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen i. R. d Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und zur Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Datum Gremium

29.06.2010 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 17.09.2008 stellte Herr Dr. Carlos Haertel von General Electric Global Research einen Antrag auf Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137 „General Electric“. Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 20.11.2008 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 137 „General Electric“, 1. Änderung.

In seiner Sitzung am 29.04.2010 beschloss der Stadtrat, den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuändern auf einen Änderungsbebauungsplan, der den Namen Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung General Electric“ trägt.

Ziel der Änderung ist die Ausweisung von neuen Baufeldern östlich des bestehenden Gebäudes Fl. Nr. 1892 zur Erstellung von Versuchshallen für die wissenschaftliche Forschung und Entwicklung. Es werden vier Baufenster als Sondergebiet SO 1 – SO 4 mit einer Grundfläche (GR) von insgesamt max. 4050 m² und einer GRZ von 0,65 ausgewiesen. Die max. Geschossfläche (GF) beträgt 8000 m².

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.04.2010 beschlossen, den vorgestellten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und integrierten Umweltbericht i. d. F. vom 31.03.2010 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB freizugeben, wobei die Auslegung der Planunterlagen erst nach erfolgtem Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen durfte. Die Vertragsunterzeichnung erfolgte am 12.05.2010.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.05.2010 mit 21.06.2010, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.05.2010 mit 21.06.2010 durchgeführt.

In dieser Zeit sind eine Reihe von Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, Bürger haben keine Stellungnahme abgegeben. In Würdigung aller vorgebrachter Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

1. Schreiben des Landratsamtes München vom 16.6.2010 (Anlage 1)

1) zu Ziff. 4.1

Sachvortrag / rechtliche Würdigung:

Anrechnung der zugelassenen Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände, Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten auf die festgesetzte Grundfläche.

Die Überschreitung der Baugrenze durch o.a. Bauteil ist von untergeordneter Wichtigkeit und soll nicht bei der Berechnung der Grundflächen der Hauptgebäude berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung 4.1 wird ergänzt. Die festgesetzte Grundfläche der Gebäude darf durch die Flächen der zugelassenen Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände, Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten überschritten werden.

2) zu Ziff. 4.2 und 5.4

Sachvortrag:

1. Gesetzliche Abstandsflächen können nicht eingehalten werden. Die Festsetzung 4.2 ist daher herauszunehmen.
2. In der Begründung sollte noch eine Aussage zu Belichtung, Belüftung, Feuerwehrumfahrt ergänzt werden
3. Dachaufbauten können durch ihre Lage und ihre Höhe Auswirkungen auf die Abstandsflächen haben. Es wird empfohlen den Abstand von der Gebäudeaußenwand und deren Höhe festzusetzen.

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschläge:

Zu Punkt 1.

Eine Regelung der Abstandsflächen ist durch die im B- Plan ausgewiesenen Baugrenzen und Höhenlagen ausreichend.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung 4.2 im B- Plan entfällt.

Zu Punkt 2.

Die geplante Nutzung der Testhallen ist sehr unterschiedlich, d. h. die erforderliche Belichtung und Beleuchtung wird entsprechend der jeweiligen Nutzung angepasst und erfüllt. Bei Schaffung von Arbeitsplätzen in den neu erstellten Hallen wird die Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV eingehalten.

Gemäß Industriebaurichtlinie 5.2.2 ist eine Feuerwehrumfahrt nur bei einer geschlossenen Bebauung über 5000,00 m² erforderlich. Die erforderlichen Feuerwehruzufahrten, notwendigen Bewegungsflächen und Gebäudezugänge – bei Halle 1 von der Nordseite, Halle 2 von der Südseite, Halle 3 und 4 von der Westseite – sind durch die geplanten Stichstraßen gewährleistet. Die notwendigen Feuerwehruzufahrten sind hiermit erfüllt. Ein weiterer Brandschutz wird durch die in den Hallen geplanten selbständigen Feuerlöschanlagen (Sprinkler) gewährleistet.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu Punkt 3.

Da es sich hier um Testhallen für Forschung und Entwicklung handelt, können Dachaufbauten erforderlich sein. Eine Regelung der Dachaufbauten ist daher erforderlich. Die Aufbauten werden auf eine Höhe von 3,50 m ab OK Dach und einer Gesamthöhe ab OK Gelände auf 13,50 m begrenzt. Der Mindestabstand von der Vorderkante des Daches soll 2,00 m betragen.

Beschlussvorschlag:

Es wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan unter 4.2 eingefügt:

„Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,50 m ab Oberkante Dach, jedoch nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 13,50 m ab OK Gelände und einem Mindestabstand von 2,00 m von der Dachvorderkante der Gebäude sind zulässig. Die Dachaufbauten werden bei den Abstandsflächen nicht berücksichtigt.“

3) zu Ziff. 5.6

Sachvortrag/rechtliche Würdigung:

Es fehlt eine Festsetzung zur Gestaltung der Gebäude im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die Gestaltung der neuen Hallen richtet sich wie angegeben nach der vorhandenen Gestaltung des Hauptgebäudes. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Fassade des 2004 errichteten Gebäudes kurz – oder langfristig ändern wird. Eine Festlegung auf bestimmte Materialien wird hier nicht für erforderlich und sinnvoll gehalten. Ein Hinweis auf Unterlassung von auffälligem Materialien oder grellen Farben reicht aus. In der Festsetzung 5.6 wird klarstellend ergänzt, dass sich die Materialwahl nach der vorhandenen Bausubstanz des Hauptgebäudes richtet.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung 5.6 erhält folgenden Wortlaut: „ Die Fassadengestaltung hat sich mit Materialwahl nach der vorhandenen Bausubstanz des Hauptgebäudes zu richten. Im Übrigen ist Art. 8 BayBO zu beachten.

4) zu Ziff. 2.1

Sachvortrag:

1. Die nachgewiesenen Ausgleichsflächen sind mit eigenem Geltungsbereich festzulegen.
2. Die Entwicklungsmaßnahmen sind festzusetzen.

Rechtliche Würdigung:

Zu Punkt 1:

Die Ausgleichsfläche wurde und wird vom Eigentümer Freistaat Bayern als Gesamtmaßnahme als Ökofläche auf den Grundstücken Flur Nr.: 1987 und 1988 entwickelt. Die Ausgleichsfläche des Bebauungsplans ist ein prozentualer Anteil dieser Gesamtfläche. Vom Freistaat Bayern ist keine gesonderte Aufteilung und Flächenausweisung beabsichtigt.

Zu Punkt 2.

Die Maßnahmen sind entsprechend des der Begründung beigelegten Entwicklungsziels und Pflegekonzepts der TUM vom Juni 2005 festgelegt und werden entsprechend ausgeführt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

5) zu Ziff. 3.2.1

Sachvortrag:

1. Die Aussage „zusätzliche“ Bäume ist missverständlich.
2. Nach Umweltbericht soll pro 250 m² nicht überbautem Grundstück ein Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 gepflanzt werden.
3. Eine Pflanzliste Wuchsklasse 2 fehlt.

4. Die Realisierung entlang von Erschließungsflächen mit Baum- und Heckenpflanzung ist nicht klar.

Rechtliche Würdigung:

Zu Punkt 1.

Mit zusätzlichen Bäumen sind die Bäume an der Ostseite der neuen Hallen gemeint.

Beschlussvorschlag:

Die Bemerkung „zusätzlich“ entfällt im Bebauungsplan.

Rechtliche Würdigung:

Zu Punkt 2.

Mit der geplanten Bepflanzung von dreizehn Bäumen an der Ostseite und zusätzlich auch fünf Bäumen an der Nordseite werden die Vorgaben des Umweltberichts, der einen Baum je 250 m² nicht überbauter Fläche fordert, mehr als erfüllt. Die unbebaute Fläche im Planungsgebiet beträgt ca. 2500 m², bei 18 Bäume könnte die nicht bebaute Fläche damit 4500 m² betragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

Rechtliche Würdigung:

Zu Punkt 3.

Es wird nur die Pflanzung der Wuchsklasse 1 als ökologisch sinnvoll betrachtet. Die Wuchsklasse 2 ist daher entfallen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

Rechtliche Würdigung:

Zu Punkt 4.

Der Text bezieht sich auf das gesamte Baugebiet des V+E Plans. Die Baum- und Heckenpflanzung ist bereits ausgeführt. Die Änderung ist nur eine ergänzende Maßnahme zur bestehenden Außenanlage. Die Erschließung ist bereits vollständig hergestellt und diese dient auch zur Erschließung der neuen geplanten Bebauung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

6). Redaktionelles

Sachvortrag:

- 1) Ziff. 3.3 die Nutzungsschablone ist Hinweis
- 2) Ziff. 5.3 die Bezeichnung lautet Bauweise statt Bebauung
- 3) Begründung/Umweltbericht
 - a) Ziff. 3 Verfassungsdatum des rechtskräftigen V+E Plans 3.6.2010
 - b) Ziff. 4.2 GRZ-Berechnung Bestand bzw. neue Nutzung unklar
 - c) Ziff. 5.2.3 Festsetzung Versickerungsflächen fehlt

Rechtliche Würdigung:

Zu Punkt 1)

Die Nutzungsschablone ist besser unter Punkt III angeordnet.

Beschlussvorschlag:

Die Nutzungsschablone wird im Bebauungsplan unter Hinweise aufgenommen.

Rechtliche Würdigung:

Zu Punkt 2)

Änderung der Bezeichnung „Bauweise“ statt „Bebauung“ ist sinnvoll.

Beschlussvorschlag:

Die Bezeichnung im Bebauungsplan 5.3 „Bebauung“ wird in „Bauweise“ geändert

Rechtliche Würdigung:

Zu Punkt 3)

Die Angaben in der Begründung/Umweltbericht werden entsprechend korrigiert/übernommen. Die GRZ-Berechnung wird erläutert. Hinsichtlich der Festsetzung der Versickerungsflächen wird auf die Ausführungen zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamts verwiesen.

Beschlussvorschlag:

a) es wird auf den rechtsgültigen FNP Bezug genommen und das Verfassungsdatum auf 3.6.2003 geändert.

b) Die GRZ – Berechnung wird gesondert entsprechend erläutert.

c) Siehe in den Bebauungsplan übernommene Hinweise des Wasserwirtschaftsamts München.

2. Schreiben des Landratsamtes München Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsbau vom 11.6.2010 (Anlage 2)

Sachvortrag:

1. Wegen der sehr nördlichen Lage der neuen Hallen wird der Maßnahmenträger gemäß §15 Abs.1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und eine Bepflanzung mit einer Reihe großkroniger Bäume wie an der Ostseite der Hallen vorzunehmen.

2. Vorgesehene Ausgleichsfläche ist auf dem Grundstück zu fixieren und ist im Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Rechtliche Würdigung:

Zu Punkt 1.

Eine Ergänzung der Bepflanzung an der Nordseite mit weiteren fünf Bäumen ist sinnvoll.

Zu Punkt 2.

Die Ausgleichsfläche wurde und wird vom Eigentümer Freistaat Bayern als Gesamtmaßnahme als Ökofläche entwickelt. Die Ausgleichsfläche des Bebauungsplans ist prozentualer Anteil der Gesamtfläche. Vom Freistaat Bayern ist keine gesonderte Aufteilung beabsichtigt. Eine Meldung an das Landesamt für Umwelt ist vorgeschrieben.

Beschlussvorschlag:

Im Bebauungsplan werden an der Nordseite der Hallen fünf weitere Bäumen vorgesehen. Der prozentuale Anteil an der Gesamtökofläche wird an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

3. Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 01.06.2010 (Anlage 3)

Sachvortrag:

Die o. g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

4. Schreiben des Wasserwirtschaftsamt vom 25.5.2010 (Anlage 4)

Sachvortrag:

1. Der in der Begründung angeführte Grundwasserstand mit ca. 4,00 m unter Gelände ist für die zukünftige Bebauung nicht zielführend und zu streichen. Bei Bemessung von Gebäuden ist zum Schutz gegen Grundwasserzutritt und Auftrieb der höchste Grundwasserstand HHW entscheidend. Im beplanten Bereich ist mit einem HHW von ca. 2 – 3 m unter Gelände zu rechnen.

2. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) wurde zum 1.10.2008 geändert. Demnach fallen auch Gewerbeflächen in den Geltungsbereich der Verordnung.

Es sollen die vorgeschlagenen Hinweise aufgenommen werden.

Rechtliche Würdigung:

Die Anforderungen durch die bestehende HHW werden berücksichtigt.

Die bevorzugte Oberflächenentwässerung ist nur sinnvoll und möglich, wenn dafür geeignete und ausreichend große Flächen im Baugebiet vorhanden sind. Wenn die geforderten Bedingungen nicht vorhanden sind, ist eine Rigolen-Entwässerung eine geeignete Alternative.

Beschlussvorschlag:

Der MGW wird gestrichen und es werden folgende Hinweise aufgenommen:

1. „Bauten und Bauteile sind bis auf eine Niveau von HHW +0,30 m wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Der maßgebliche Wasserstand ist von einem fachkundigen Büro zu ermitteln.“

2. „Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den zugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGB) Anwendung finden oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung ist nur im Ausnahmefall anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine vorgenannte Möglichkeit ausschließen. Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen sind das Arbeitsblatt A 138 (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M 152 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA anzuwenden.“

5. Schreiben des Landratsamtes München, Kreisheimatpfleger, vom 27.5.2010 (Anlage 5):

Sachvortrag:

Die gesetzlichen Regelungen für Landschafts- Natur- und Grundwasserschutz sind zu beachten. Zu Tage tretende Bau- und Bodendenkmäler sind zu sichern und dokumentieren.

Rechtliche Würdigung:

Die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen für Landschafts- Natur- und Grundwasserschutz sind in Begründung/Umweltbericht dokumentiert und werden eingehalten.

Die Sicherung und Dokumentation etwa zu Tage tretenden Bodendenkmäler wird eingehalten. Für den ersten Bauabschnitt wurde bereits eine Sondierung durch ein gesondert beauftragtes Archäologischem Büro ausgeführt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Vorgaben werden eingehalten.

6. Schreiben der e-on Bayern AG vom 28.5.2010 (Anlage 6):

Sachvortrag:

1. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt werden.
2. Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden.

Rechtliche Würdigung:

Die Sicherheit und der Betrieb der Anlage werden durch die geplante Bebauung nicht berührt.

Die Errichtung von zusätzlichen Transformatorenstationen erfolgt unter fachlicher Beteiligung der e-on Bayern AG.

Beschlussvorschlag :

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

7. Schreiben der IHK für München und Oberbayern vom 15.06.2010 (Anlage 7):

Beschlussvorschlag :

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

8. Schreiben der SWM Infrastruktur Region GmbH vom 07.06.2010 (Anlage 8):

Beschlussvorschlag :

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

9. Schreiben des Bayerischen Bauernverbandes vom 21.06.2010 (Anlage 9):

Rechtliche Würdigung/Beschlussvorschlag :

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die Anregungen sehr allgemein ohne konkreten Bezug zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren gehalten werden, werden die Anregungen als allgemeine Anregung aufgefasst über alternative Ausgleichsmodelle nachzudenken und bei künftigen Planungen anzuregen. Da für die vorliegende Planung die Ausgleichsflächenregelung bereits abgeschlossen ist, können diese Überlegungen nicht mehr berücksichtigt werden.

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben die E.ON Netz GmbH, Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Interoute Germany GmbH, die Bayerngas GmbH, das Gewerbeaufsichtsamt, die Gemeinde Ismaning, die Gemeinde Eching, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und das Staatliche Bauamt Freising.

II. Beschlussantrag:

Der Bau-, Planung- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 157 „General Electric“ (Planstand 27.07.2010) für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 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	☐

Stellungnahmen Anlage 1 mit 9