

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: Bp 160, Derag Hotel

Vorlage-Nr: GB II/005/2011
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 28.11.2011
Verfasser: Dietrich Carmen

TOP

Bebauungsplan Nr. 160 "Hotelbebauung Mühlfeldweg": Beschluss zur rechtlichen Würdigung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Freigabe für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
15.12.2011	Stadtrat

I. Sachvortrag:

Die Derag (Deutsche Realbesitz GmbH & Co. KG) stellte bereits mit Schreiben vom 25.11.2007 einen Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ihr Grundstück Fl. Nr. 1048/174 (Mühlfeldweg/ Ecke Prof.-Angermair-Ring), da die auf dem Grundstück vorhandene Gewerbebebauung der 70er-Jahre mit Ladenflächen im EG und Büroflächen im OG an Attraktivität verloren hat und seit längerem von einem 75% Leerstand betroffen ist. Gleichzeitig steht bei der darunterliegenden Tiefgarage eine kostenintensive konstruktive Sanierung mit aufwendigen Abdichtungsmaßnahmen an. Um die erheblichen notwendigen Investitionen darstellen zu können, sucht der Bauherr nach einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war zum Zeitpunkt der Antragstellung die Bebauung mit einem Studentenwohnheim. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschusses hatte in seiner Sitzung am 13.03.2008 dem vorgestellten Planungskonzept (Wohnungsbau und Studentenwohnungen) grundsätzlich zugestimmt. Aufgrund der Beschwerden der umliegenden Anwohner hatte die Derag ihre Planvorstellungen dahin gehend geändert, das Grundstück mit einem Hotel mit integrierter Nahversorgung und Cafe sowie einer Tiefgarage, in der die 122 Bestands-Stellplätze der angrenzenden Wohnbebauung wiederhergestellt werden, zu bebauen. Dies war auch Ergebnis des Abstimmungsprozesses des Projektes der Stadt Garching mit dem Betreiber.

Die Derag stellte in der Stadtratssitzung am 26.11.2009 ihren aktualisierten Bebauungsentwurf vor, in dem die städtebaulichen Vorgaben über Art und Maß der Nutzung, Maß der Überbauung, Raum- und Platzbildung, Baukörpergliederung, Traufhöhen und Dachbegrünung im Wesentlichen gegenüber dem im März 2008 beschlossenen Planungskonzept unverändert eingearbeitet waren. Der Stadtrat beschloss, den Entwurf zurück in die Verwaltung zur weiteren Bearbeitung zu verweisen.

Die Bauherren hatten daraufhin ihr Planungskonzept nochmals überarbeitet. In seiner Sitzung am 19.07.2011 hat der Stadtrat beschlossen, für das vorgestellte Planungskonzept vom 04.05.2011 mit Ergänzungen vom 12.05.2011 und 05.07.2011 den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fassen. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 160 „Hotelbebauung Mühlfeldweg“. Desweiteren wurde die Verwaltung ermächtigt, mit dem Vorhabensträger den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag zu erarbeiten. Insbesondere soll im Durchführungsvertrag auch die Verpflichtung zur Herstellung der Schiebepaletten und die Möglichkeit der Ablöse für 6 Stellplätze für den Cafe- und Ladenbetrieb geregelt werden.

Da der vorgelegte Plan nunmehr die Zustimmung des Stadtrates hatte, hat die Verwaltung, um weitere Planverzögerungen zu vermeiden, für den Bebauungsplanentwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Sie erfolgte in der Zeit vom 07.10.2011 bis 07.11.2011. In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen, die die Stadt Garching im Anschluss entsprechend würdigen wird.

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

A) Stellungnahme von Bürgern

Gustav Schwebius, Hauptstr. 104, 66953 Pirmasens, Schreiben vom 05.11.2011 (Anlage 1 b)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Gebäude auf der Ostseite des Mühlfeldweges, gegenüber dem Hotel, sind ebenfalls viergeschossig. Das Hotel reagiert insofern in der Geschossigkeit auf diesen Bestand.

Zutreffend ist aber, dass sich durch den neuen Baukörper die Besonnung mindestens im Erdgeschoss gegenüber der heutigen Situation verschlechtern dürfte. Diesem Nachteil stehen aber für die Bewohner auch Vorteile gegenüber – z.B. der neu entstehende ruhige grüne Innenhof und die Abschirmung vor Straßenlärm. Hinzu kommt, dass durch den Neubau insgesamt eine gestalterische Aufwertung des Gesamtbereiches erfolgt, da das sanierungsbedürftige Ladenzentrum wegfällt. In der Abwägung der verschiedenen Belange sieht die Stadt die hohe Bedeutung von Licht und Besonnung für die Wohnqualität sehr wohl. Sie sieht aber auch die Summe der ebenfalls wichtigen positiven Wirkungen auch für die Bewohner und räumt diesen den Vorrang ein.

Aufgrund der Tatsache, dass die gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächen vollständig eingehalten werden, sind übermäßige Einschränkungen in der Besonnung und Belüftung auch grundsätzlich gewahrt.

Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1. Landratsamt München, Sachgebiet Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht, Schreiben vom 26.10.2011 (Anlage 1 c)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Der Hinweis auf die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplans im Falle einer Nichtentwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt führt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durch.

Zu 2.:

Die Stadt Garching ist unter Rückgriff auf fachanwaltliche Beratung der Auffassung, dass ein gesonderter Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erforderlich ist, da der vorliegende Bebauungsplanentwurf alle notwendigen Inhalte enthält.

Zu 3.:

Laut UVPG Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.7 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen.

Eine Vorprüfung nach §§ 3a bis 3f ist nicht mehr erforderlich, wenn eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Doppelprüfungen werden auch durch die Abschichtungsklausel des § 17 III UVPG vermieden. Suer, Handbuch des öffentlichen Baurechts / Bauleitplanung 2006

Gemäß „Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, München 2005, (Autoren: Busse, J., Dirnberger, F., Pröbstl, U., Schmid, W.) Seite 34:

„Die Bedeutung des § 17 UVPG- neu wird deshalb in der Praxis gering sein. Abs. 1 Satz 1 stellt lediglich klar, dass die Prüfung der Umweltverträglichkeit einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen als Umweltprüfung nach dem BauGB durchzuführen ist. Satz 2 enthält ebenfalls klarstellend den Hinweis, dass die Vorprüfung des Einzelfalls als Spezifikum der (allgemeinen) Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt, soweit die Umweltprüfung im BauGB den Anforderungen der Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht“.

Der Umweltbericht wird entsprechend um diese Aussage ergänzt.

Zu 4.:

Es wird eine entsprechende Festsetzung neu aufgenommen:

„Für das Vorhaben sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- für den Beherbergungsbetrieb: 58 Stellplätze
- für die Wohnbebauung zwischen Mühlfeldweg, Prof.-Angermaier-Ring, Auweg und Königsberger Straße: 122 Stellplätze
- für den Einzelhandel und die Gastronomie: 6 Stellplätze

Zu 5.:

Die Einfahrt zur Tiefgarage wird in den Umgriff der Tiefgarage mit aufgenommen. Die Rampen werden als Hinweis dargestellt. Der Satz in Festsetzung 7.2., dass „Rampen zur Tiefgarage außerhalb der Flächen für die Tiefgarage zulässig sind“, wird gestrichen.

Zu 6.:

Die Zahl der herzustellenden Fahrradstellplätze ist zwischen dem Bauherrn und der Stadt Garching abgestimmt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Zu 7.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt legt die entsprechenden DIN-Vorschriften in der öffentlichen Auslegung mit aus bzw. hält diese nach Abschluss des Verfahrens für Informationszwecke bereit.

Zu 8.:

Die Festsetzung wird ergänzt um die Aussage, dass auf dem Dach nur solarenergetische Anlagen zulässig sind. Außerdem wird ergänzt, dass die solarenergetischen Anlagen die maximale Wandhöhe um maximal 1,30 m überschreiten dürfen. Ihre Grundfläche darf maximal 1.745 qm betragen.

Zu 9.:

Nach Angaben des planenden Architekten werden die Abstandsflächen vollständig eingehalten. Eine Ergänzung der Begründung ist daher nicht erforderlich. Auch die Belange der Besonnung und Belüftung sind durch die Einhaltung der Abstandsflächen gewahrt.

Zu 10.:

Die Stadt möchte den Bebauungsplan nicht mit zu vielen gestalterischen Inhalten überfrachten, sondern diese im Durchführungsvertrag regeln. Auf detaillierte Festsetzungen zu den Laubengängen wird daher verzichtet.

Zu 11.:

Die Stadt hält an der Idee einer Allee entlang des Prof.-Angermair-Rings fest. Die öffentliche Verkehrsfläche, auf der diese realisiert werden soll, liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen gefolgt.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft vom 08.11.2011 (Anlage 2)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Sachgebiets Immissionsschutz im Landratsamt München werden zur Kenntnis genommen. Es wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt (Steger & Partner GmbH, Bebauungsplan Nr. 160 „Hotelbebauung Mühlfeldweg“ in Garching, Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 4071/B1/stg, vom 29.11.2011).

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan hinsichtlich der durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden Geräuschimmissionen mit der Nachbarschaft aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich verträglich ist.

Die im Gutachten enthaltenen Empfehlungen zu Festsetzungen und Hinweisen werden in den Planentwurf aufgenommen.

Aufzunehmende Festsetzung:

„An der Nord- und Ostfassade sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu planen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist der Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Das erforderliche Schalldämm-Maß darf *erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$* nicht unterschreiten.“

Aufzunehmender Hinweis:

„Es wird empfohlen, alle Schlafräumen, die nur über ein Fenster in der Nordfassade oder Ostfassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sodass auch bei geschlossenen Fenstern in der Nachtzeit eine hygienisch ausreichende Raumlüftung gewährleistet ist.“

Das Gutachten enthält darüber hinaus Vorschläge für Auflagen zum Baugenehmigungsbescheid, die vom Bauherrn berücksichtigt werden sollen. Für den Bebauungsplan sind die zum Lärmschutz erforderlichen Brüstungswände relevant. Festsetzungen, die für die Realisierung einer Brüstungswand an der Tiefgaragenrampe erforderlich sind (1,90 m über Geländeniveau an der südlichen Seite der Zufahrt und 1,0 m über Geländeniveau an der nördlichen Seite der Zufahrt) werden ergänzt.

Das Gutachten wird als Anlage der Begründung beigegeben. Das Gutachten kann bei der Verwaltung (Frau Carmen Dietrich) während der allgemeinen Dienststunden eingesehen bzw. angefordert werden. Es wird aufgrund der Dateigröße nicht in Allris eingestellt und auch nicht verschickt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen gefolgt.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung vom 02.11.2011 (Anlage 3)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung

Die Anregungen des Sachgebiets Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung im Landratsamt München werden zur Kenntnis genommen.

Zu: Plandarstellung Baumbestand

Die Bäume auf öffentlichem Grund (Nr. 20, 21, 25 bis 27 und 31 bis 37) wurden am 04.10.2011 durch das Umweltamt / Baumbegutachter der Stadt Garching auf Erhaltenswürdigkeit geprüft. Danach ist im öffentlichen Raum nur der Baum Nr. 34 erhaltenswert. Er könnte bei Bedarf umgesetzt werden. Grundsätzlich kam man zu dem Schluss eine neue Baumreihe am Mühlfeldweg aufzubauen.

Die Bäume Nr. 14, 15, 16, 17, 18 (auf privatem Grund) liegen auf dem Bereich der Tiefgarage – ein Erhalt ist hier nicht möglich. Der Baum Nr. 24 (Mehlbeere) ist aufgrund seines Zustandes als nicht erhaltenswert eingestuft.

Die Bäume Nr. 22, 23 und 38 können und sollten erhalten werden. Sie werden dementsprechend als „zu erhaltender Baum“ im Bebauungsplan festgesetzt (Baumschutz nach DIN 18920, bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen).

Baumneupflanzungen im öffentlichen Raum entlang des Mühlfeldwegs werden unter den Hinweisen als zu pflanzende Bäume aufgenommen.

Zu: Textliche Festsetzung 10.6

Den Anregungen wird gefolgt: die Esche wird aus der Pflanzliste genommen. Die Pflanzliste wird unter den Hinweisen aufgeführt.

Zu: Hinweise - DIN 18920

Die DIN 18920, Abschnitt 4, wird in den Hinweisen aufgeführt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen gefolgt.

4. Deutsche Telekom, Schreiben vom 03.11.2011 (Anlage 4)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

5. Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 16.10.2011 (Anlage 5)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Regelungen für den Landschafts-, Natur-, Lärm-, Emissions- und Denkmalschutz werden beachtet.

Hinsichtlich der Anregung zu Baukörperausformungen und –gestaltung weist die Stadt Garching darauf hin, dass sie die Möglichkeiten, die der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan zur Festlegung gestalterischer Details bietet, im Sinne der Anregung nutzen möchte. Ihr ist es ein wichtiges Anliegen, dass das entstehende Hotel eine hohe Gestaltqualität erhält.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

6. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 28.10.2011 (Anlage 6)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst. Die Anregungen werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

7. E.ON Bayern AG, Schreiben vom 11.11.2011 (Anlage 7)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst. Die Anregungen werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

8. SWM Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 27.10.2011 (Anlage 8)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst. Die Anregungen werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

9. Heizwerk Garching, Mühlfeldweg e. G. Prof.- Angermair-Ring 18, Schreiben vom 15.11.2011 (Anlage 9)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst, in der Begründung wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein Versorgungsrecht des Heizwerk Garching Mühlfeldweg e.G. besteht, und dass im Falle, dass von diesem kein Gebrauch gemacht wird, auch ein Anschluss an das Nahwärmenetz der EGW (Energiewende Garching) möglich ist.

C. Änderungen aus der Planung

1. Die Planung für den öffentlichen Straßenraum des Mühlfeldweges wurde in einem Teilbereich überarbeitet. Anlass war die Tatsache, dass eine für das bestehende Ladenzentrum noch erforderliche Zufahrt für das Hotel nicht mehr notwendig ist. Anstelle dessen können in diesen Bereich künftig 2 x sechs Stellplätze mit einem Pflanzbeet für einen Baum entstehen (vgl. Anlage 10).

2. Aufnahme folgender Festsetzung für Werbeanlagen:

„Werbeanlagen für den Beherbergungsbetrieb sind nur an dessen Nord- und an der Ostfassade zulässig. Sie dürfen die Baugrenze um bis zu einen Meter überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf die gem. A 3.4 festgesetzte maximale Wandhöhe nicht überschreiten. Liegende Anlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m, stehende Anlagen eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten. Bei Leuchtkästen ist eine Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Davon ausgenommen ist Blink- und Wechsellicht. Die Werbeanlagen dürfen sich nicht nachteilig auf die Nachbarschaft auswirken.

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben die Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 25.10.2011), die Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 03.11.2011), die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 31.10.2011), die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Schreiben vom 20.10.2011), die Regierung von Oberbayern,

Gewerbeaufsichtsamt (Schreiben vom 20.10.2011), die Gemeinde Ismaning (Schreiben vom 04.11.2011), die Gemeinde Eching (Schreiben vom 25.10.2011), die Gemeinde Oberschleißheim (Schreiben vom 25.10.2011), die Interoute Germany GmbH (Schreiben vom 21.10.2011), das Wasserwirtschaftsamt München (Schreiben vom 20.10.2011), die bayernets GmbH (Schreiben vom 05.10.2011), das Staatliche Bauamt Freising (Schreiben vom 11.10.2011) und die Gemeinde Ismaning (Schreiben vom 04.11.2011).

Herr Schlereth wird den aktuellen Planungsstand erläutern.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 13.12.2011 mehrheitlich folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Bau-, Planung- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, den Planänderungen zuzustimmen.
2. Der Bau-, Planung- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die vorstehenden Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und überarbeiteten Bebauungsplanentwurf (Planstand 24.11.2011) für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Das Verfahren darf erst nach Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlussvorlage. Sie sind in Allris eingestellt, werden jedoch nicht mehr verschickt, da sie bereits für die Sitzung am 13.12.2011 versandt wurden.

II. Beschlussantrag:

1. Der Stadtrat beschließt, den Planänderungen zuzustimmen.
2. Der Stadtrat beschließt, die vorstehenden Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und überarbeiteten Bebauungsplanentwurf (Planstand 24.11.2011) für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Das Verfahren darf erst nach Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgen.

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 b mit 9)
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (Anlage 10)