

Vorlage Nr.: GB II/455/2013
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: BP Nr. 167
Aktenzeichen.:
Datum: 11.04.2013
Verfasser: Spitzweck Barbara

TOP

Bebauungsplan Nr. 167 "Erneute Erweiterung General Electric"; Empfehlungsbeschluss zur rechtlichen Würdigung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum Gremium

02.05.2013 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 27.06.2012 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 167 „Erneute Erweiterung General Electric“ zu fassen. Der Bebauungsplan Nr. 167 „Erneute Erweiterung General Electric“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 137.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 167 „Erneute Erweiterung General Electric“ wurde in der Stadtratssitzung am 27.06.2012 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Diese wurden in der Zeit vom 01.08.2012 bis 03.09.2012 durchgeführt. Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Stadtrat in der Sitzung am 27.09.2012 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.09.2012 lag mit Begründung integriertem Umweltbericht, Verkehrstechnischem Gutachten vom 18.04.2012 des Planungsbüros Dipl.-Ing. Michael Angelsberger, Schalltechnischer Untersuchung vom 23.04.2012 der Müller-BBM GmbH und Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 27.09.2012 des Büros Narr Rist Türk in der Zeit vom 06.03.2013 bis 08.04.2013 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand im selben Zeitraum statt.

In dieser Zeit sind mehrere Anregungen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangen. Anregungen von Bürgern gingen in dieser Zeit keine ein. In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

A) Stellungnahmen von Bürgern

keine

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1. Stellungnahme des Landratsamtes München - Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht vom 22.03.2013 (Anlage 1)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

1. Anmerkung Punkt 2.4. Nr. 1

In der letzten Stellungnahme des LRA wurde darauf hingewiesen, dass spätestens zur öffentlichen Auslegung der Vorhaben- und Erschließungsplan am Verfahren teilnehmen muss. Auf dem Plankopf und der Begründung wurde daraufhin ergänzt "mit integriertem Vorhaben - und Erschließungsplan". Eine eigene Planurkunde wurde nicht vorgelegt. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmt mit dem Vorhaben - und Erschließungsplan überein, ist sachlich und räumlich identisch und kann daher ausnahmsweise zulässig sein. Das muss aus den Verfahrensunterlagen klar erkennbar sein. Aus den dem LRA vorliegenden Unterlagen ist das nicht zweifelsfrei erkennbar. Nach dem Beschluss vom 27.9.2012 sollen Ansichten des Gebäudes den Verfahrensunterlagen noch beigegeben werden, diese fehlen noch.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmt mit dem Vorhaben - und Erschließungsplan überein, ist sachlich und räumlich identisch.

Daher ist der Vorhaben - und Erschließungsplan 167, wie mit dem Landratsamt abgestimmt, Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 167 und muss nicht gesondert vorgelegt werden.

In der Begründung wird hier gesondert darauf hingewiesen. Die entsprechenden Ansichten des Projekts liegen dem Landratsamt München im Rahmen des Bauantrags bereits vor.

2. Anmerkung Punkt 2.4. Nr. 2

Ziffer I 4.2 Nr. 2: Der Hinweis auf Art.6 Abs. 2,3.Satz BayBO hat keine Rechtsgrundlage und ist zu entfernen.

Ziffer I 4.1 wenn die festgesetzten Abstandsflächen nicht eingehalten werden können ist eine Ausnahmeregel aufzunehmen.

Der Punkt Ziffer I 4.2 Nr. 2 entfällt

Bei Punkt Ziffer I 4.1 wird wie folgt ergänzt:

Die Abstandsflächen an der Westseite des Bebauungsplans werden durch die vorgegebene Wandhöhen und den vermassten Abstände der Baugrenze zur Grundstücksgrenze geregelt.

3. Anmerkung Punkt 2.4. Nr. 3

Die Ziffer I 6.3.2 max. zulässige überbaubare Grundfläche ist mit "für das Parkhaus" noch zu ergänzen.

Die Ergänzung "für das Parkhaus" wird eingefügt

4. Anmerkung Punkt 2.4. Nr. 4

Ziffer II 2.4 (Artenschutz) hat nur Hinweischarakter und kann nur unter die Hinweise genommen werden.

Ziffer II 2.4 wird unter Hinweise genommen

5. Anmerkung Punkt 2.4. Nr. 5

Die im V+E Plans 137 festgesetzte Ausgleichsfläche wird im B-Planentwurf verkleinert. Außerdem werden in Ziffer II 4.2 Maßnahmen festgesetzt. Der Plan ist mit Planzeichen "Geltungsbereichsgrenze" zu umgrenzen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen.

Diese Fläche ist nicht als Nachweis für den Bebauungsplan erforderlich und wird herausgenommen.
Die Fläche wird nicht umgrenzt, da die Nutzung der Fläche über ein gesondertes Verfahren geregelt wird.

6. Anmerkung Punkt 2.4. Nr. 6

Die Ziffer II 4.4 Ausgleichsflächen der TUM kann nicht als Festsetzung sondern nur als Hinweis genommen werden.

Ziffer II 4.4 Ausgleichsflächen wird unter Hinweise genommen.

Redaktionelles:

7. Anmerkung Punkt Nr. 1

Planzeichen für Maßangaben unter IV 4 ist unter Festsetzung zu nehmen.

Summe SO 5 ist different zur Gesamtsumme 84,10 m und zu prüfen.

Die Maßkette an der Ostseite (Grünflächen und Wegerechte) muss im Geltungsbereich liegen.

Das Planzeichen zur Maßangaben wird unter Festsetzungen genommen.

Die Maßkette im SO5 wird korrigiert.

Die Maßkette an der Ostseite wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans verschoben.

8. Anmerkung Punkt Nr. 2

Satz 2 der II Festsetzung 2.2 (planungsrechtliche Situation) hat nur Hinweischarakter ebenso wie bei den Planzeichen I 7.2 (Bauverbotszone) und I 7.3 (bestehende Grundstücksgrenzen) und können unter Hinweise genommen werden.

Die Punkte II 2.2, I 7.2 und I 7.3 werden unter Hinweise genommen.

9. Anmerkung Punkt Nr. 3

In Ziffer 4.5 der Begründung sind noch alte Maßzahlen angegeben, ebenso bei Ziffer 4.2 mit Dachaufbauten jetzt 3,5 m und zu berichtigen

Die Maßangaben in der Begründung unter Ziffer 4.5 und 4.2 werden entsprechend berichtigt.

10. Anmerkung Punkt Nr. 4

Planzeichen II 1.1 (private Grünflächen) ist neben B11, auch an der Ostseite im Bereich der Ausgleichsfläche, zu ergänzen.

Die Ausgleichsfläche an der Ostseite wird im Planzeichen II 1.1 ergänzt

11. Anmerkung Punkt Nr. 5

Für die grünen Kreuze innerhalb der Ausgleichsfläche fehlt in der Satzung das entsprechende Planzeichen.

Die Kreuze werden in den Ausgleichsflächen entfernt.

12. Anmerkung Punkt Nr. 6

Für die Festsetzung II 2.3.3 gibt es kein Bauplanungsrecht und kann nur in Hinweise genommen werden.

Punkt II 2.3.3 wird unter Hinweise genommen.

Beschlussvorschlag:

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

2. Stellungnahme des Landratsamtes München – Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung vom 07.03.2013 (Anlage 2)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

1. Anmerkung zu II Festsetzungen 2.2.1

Wir empfehlen als Sorten lediglich Sorten mit natürlichen Habitus zuzulassen.

Die Festsetzung II 2.2.1 wird mit der Bezeichnung "heimische und standortgerechte" Bäume ergänzt und der Halbsatz „oder deren Sorten“ gestrichen.

Beschlussvorschlag:

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

3. Stellungnahme des Landratsamtes München – Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht vom 26.03.2013 (Anlage 3)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Zunächst wird auf die Stellungnahme vom 14.7.2013 verwiesen.

Durch die erneuerte Erweiterung der baulichen Anlagen auf dem Areal der General Electric wird u. a. auch der hierdurch veranlasste Verkehr, sowohl auf dem Betriebsgelände als auch auf den öffentlichen Straßen ansteigen (vgl. die Untersuchung des Büros Müller BBM und das verkehrstechnische Gutachten des Planungsbüros Angelsberger April 2012)

Ob durch das Planvorhaben noch weitere Lärmemissionen (Versuchs- und Prüfstände, Haus-/Versorgungstechnik) hervorgerufen werden können, ist nicht thematisiert.

Unmittelbar gegenüber der Zufahrt zum Areal liegt eine Kindertagesstätte. Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkung des Planungsvorhabens auf die umliegende schutzbedürftige Nutzung genauer zu betrachten ist. Begründung/Umweltbericht, wäre im vorliegenden Fall auch mit Zahlen (Berechnung) zu hinterlegen.

Die südlich der Lichtenbergstraße vorhandenen baulichen Anlagen bzw. Nutzungen sind im Plan nachrichtlich darzustellen.

Hinsichtlich eines ansteigenden Verkehrs verweisen wir auf die Aussage der beiden Gutachten, dass keine erhebliche Veränderung der Lärmemission zu erwarten ist und somit keine Verschlechterung für den Kindergarten eintritt, da dieser im gleichen Wirkungsbereich wie die betrachteten Gebäude liegt. Die wesentliche Verkehrslärmentwicklung liegt am Hauptverkehrsfluss der Lichtenbergstraße und nur in untergeordneter Weisen an den Zu- und Abfahrten zum GE Areal.

Wie in der Begründung dargestellt, ist der Neubau "Curie" mit Kundeninformationscenter CIC, als Bürogebäude für Forschung und Entwicklung geplant. Versuchs- und Prüfstände sind im Gebäude nicht vorgesehen.

Vom Büro Müller BBM wurde mit eine schalltechnischen Untersuchung vom 18.3.2013 (siehe Anlage) über die Auswirkung des Planungsvorhabens auf die umliegende Nutzung mit entsprechendem Schutzbedarf (Kinderhaus, Firma Gate, Wohnhaus im Außenbereich, Hochschule) durchgeführt. Die relevanten Lärmpunkte des neuen Bauvorhabens und die der bestehenden Gebäude des Areals General Electric wurden erfasst, mit dem Ergebnis, dass in der Tageszeit die

Werte um mindestens 9 dB(A) unterschritten werden und somit keine Verschlechterung eintritt.

Die südlich der Lichtenbergstraße vorhandene bauliche Anlagen bzw. Nutzungen werden im Plan nachrichtlich dargestellt.

Beschlussvorschlag:

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

4. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 21.03.2013 (Anlage 4)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Planänderungen sind nicht veranlasst.

5. Stellungnahme des Landratsamtes München - Kreisheimatpfleger vom 06.03.2013 (Anlage 5)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Planänderungen sind nicht veranlasst.

6. Stellungnahme der E.ON Bayern AG vom 05.03.2013 (Anlage 6)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Planänderungen sind nicht veranlasst. Die Anregungen werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

7. Stellungnahme der bayernets GmbH vom 06.03.2013 (Anlage 7)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Planänderungen sind nicht veranlasst. Die Anregungen werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

8. Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Freising vom 27.02.2013 (Anlage 8)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst, da diese bereits im Rahmen der Würdigung der im Verfahren nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangene Stellungnahme des Staatlichen Bauamts eingearbeitet wurde.

9. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 13.03.2013 (Anlage 9)**Sachvortrag:**

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

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

Geantwortet aber keine Anregungen vorgebracht haben die Regierung von Oberbayern (11.03.2013), die Industrie- und Handelskammer (04.04.2013), das Landratsamt Freising (28.03.2013), der Regionale Planungsverband München (13.03.2013), die Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung (26.02.2013), die Gemeinde Ismaning (26.02.2013), das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (05.03.2013), die Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsicht (18.03.2013), die Gemeinde Eching (04.04.2013), die Gemeinde Oberschleißheim (21.03.2013), die E.ON Netz GmbH (05.04.2013) und die Interoute Germany GmbH (25.02.2013)

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 167 „Erneute Erweiterung General Electric“ (Plandatum 16.05.2013) als Satzung zu beschließen.

III. VERTEILER:**BESCHLUSSVORLAGE:**

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

ANLAGE(N):

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

Anlagen:

Stellungnahmen

Schalltechnische Untersuchung vom 18.03.2013