

Vorlage Nr.: GB II/546/2013
 Status: öffentlich
 Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
 Stichwort: BP Nr. 111, 1. Änderung
 Aktenzeichen.:
 Datum: 02.09.2013
 Verfasser: Spitzweck Barbara

TOP

Bebauungsplan Nr. 111, 1. Änderung "Alter Ortskern"; Würdigung der i. R. d. Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 a BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe des Verfahrens für die Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Datum Gremium

26.09.2013 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 18.12.2012 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 „Alter Ortskern“ zu fassen.

Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 111 „Alter Ortskern“, 1. Änderung wurde in der Stadtratssitzung am 18.12.2012 gebilligt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Stattdessen wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben. Gleichzeitig wurde auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Äußerung gegeben.

Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 18.12.2012 wurde mit Satzung und Begründung in der Zeit vom 20.02.2013 bis 10.04.2013 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in derselben Zeit statt.

In dieser Zeit sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. In Würdigung aller vorgebrachten Anregungen nimmt die Stadt Garching b. München wie folgt Stellung:

A) Stellungnahme von Bürgern

Walter Fölsner, Schreiben vom 10.04.2013 (Anlage 1)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Nach aktuellen Ermittlungen der Stadt Garching wird für die Gaststätte mit Biergarten von 20 notwendigen Stellplätzen ausgegangen. In dieser Berechnung sind für die Gaststätte die Anforderungen der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellVO) berücksichtigt (1 St je 10 qm Nettogastraumfläche). Für den Biergarten wurde ein Bedarf von 1 St / 20 qm Nettogrundfläche (wenn Gastraumfläche überschritten) angesetzt. In dieser Ermittlung ist der Bedarf für Betriebspersonal bereits enthalten. Außerdem sind 2 Stellplätze für die Wohnung nachzuweisen.

Die Stadt ist der Auffassung, dass die bestehende sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die sehr gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad eine Verringerung der vorgeschriebenen Stellplatzzahl rechtfertigt. Sie gibt zudem zu Bedenken, dass die Gaststätte und der Biergarten einen deutlichen Impuls zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte und einen Beitrag zur Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität in der Universitätsstadt bedeuten würde.

In der Abwägung zwischen den verkehrlichen und nachbarlichen Belangen einerseits und den zu erwartenden positiven städtebaulich-funktionalen Wirkungen andererseits gibt sie letzteren den Vorrang und hält an der vorliegenden Planung fest.

Sie wird zusätzlich im Rahmen ihrer Möglichkeiten der Beschilderung (Park- und Halteverbote, Parkstände) nach Inbetriebnahme der Gaststätte sicherstellen, dass Parken in Bereichen, in denen es nicht erwünscht ist, verhindert wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von Planänderungen wird abgesehen.

Heinrich & Dörner Rechtsanwälte für Angermair, Grundstück Fl.Nr. 8 an der Freisinger Landstraße 8 (richtig: Römerhofweg 10), Schreiben vom 10.04.2013 (Anlage 2)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Zu 2 a,b,c. Gebietsart

Da auch das Landratsamt München Probleme in der Mischgebietsfestsetzung sieht, weil eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe nicht erreicht werden kann - ändert die Stadt die Art der Nutzung von Mischgebiet zu Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gaststätte mit Biergarten“. Zugelassen werden folgende Nutzungen: Gaststätte, Biergarten, eine Wohnung.

Zu 3 a, b, c, d. Immissionen

Zur Klärung, ob eine immissionsschutzbezogene Problemsituation vorliegt, wurde wie auch vom Einwender angeregt, ein schalltechnisches Gutachten unter Anwendung der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen durch das Ingenieurbüro Müller-BBM erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Hinweise zur weiteren Planung (siehe Schalltechnische Untersuchung Müller-BBM vom 16. Juli 2013, S. 15), sowohl der Betrieb der Gaststätte mit Biergarten als auch der Betrieb des Parkplatzes die schalltechnischen Anforderungen der Nachbarschaft erfüllt. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich, das Rücksichtnahmegebot ist hinreichend erfüllt.

Das Gutachten wird als Anlage zur Begründung Teil des Bebauungsplans. Die darin enthaltenen Hinweise für die weitere Planung werden unter C. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gaststättentypische Geruchsemissionen werden in Genehmigungsverfahren, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, behandelt.

Immissionsschutzbezogene Anforderungen werden außer im Bebauungsplan in nachfolgenden Genehmigungsverfahren beauftragt. Sie sind damit für Eigentümer und Betreiber verbindlich. Die Vorschläge der Rae werden zur Kenntnis genommen. Fachlich bindend sind für die Stadt jedoch nur die Empfehlungen des Immissionsgutachtens, die in den Bebauungsplan übernommen werden und für Eigentümer und Betreiber, außerdem die Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren.

Zu 4. Ruhender Verkehr/Wegeverbindung**Zu a**

Nach aktuellen Ermittlungen der Stadt Garching wird für die Gaststätte mit Biergarten von 20 notwendigen Stellplätzen ausgegangen. In dieser Berechnung sind für die Gaststätte die Anforderungen der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellVO) berücksichtigt (1 St je 10 qm Nettogastraumfläche). Für den Biergarten wurde ein Bedarf von 1 St / 20 qm Nettogrundfläche (wenn Gastraumfläche überschritten) angesetzt. In dieser Ermittlung ist der Bedarf für Betriebspersonal bereits enthalten. Außerdem sind 2 Stellplätze für die Wohnung nachzuweisen.

Die Stadt ist der Auffassung, dass die bestehende sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die sehr gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad eine Verringerung der vorgeschriebenen Stellplatzzahl rechtfertigt. Sie gibt zudem zu Bedenken, dass die Gaststätte und der Biergarten einen deutlichen Impuls zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte und einen Beitrag zur Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität in der Universitätsstadt bedeuten würde.

In der Abwägung zwischen den verkehrlichen und nachbarlichen Belangen einerseits und den zu erwartenden positiven städtebaulich-funktionalen Wirkungen andererseits gibt sie letzteren den Vorrang und hält an der vorliegenden Planung fest.

Zudem besteht aufgrund der Feuerwehranfahrtszone entlang des Hüterwegs beidseits ein Halteverbot. Die Stadt wird zusätzlich im Rahmen ihrer Möglichkeiten der Beschilderung (Park- und Halteverbote, Parkstände) nach Inbetriebnahme der Gaststätte sicherstellen, dass Parken in Bereichen, in denen es nicht erwünscht ist, verhindert wird.

Zu b.

Die Stadt weist darauf hin, dass der Hüterweg als Straßenverbindung zwischen Freisinger Landstraße und Römerhofweg bereits seit langem besteht. Gleichwohl ist die Stadt bestrebt, Nachteile für die Anwohner durch Park-Suchverkehre möglichst zu verhindern. Es ist daher beabsichtigt, die Durchfahrt auf dem Römerhofweg durch einen Poller nördlich des Hüterwegs zu unterbrechen. Damit bildet der Römerhof eine Sackgasse, Durchgangsverkehr wird unterbunden.

Zu c.

Die Stadt weist darauf hin, dass ein schalltechnisches Gutachten unter Anwendung der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen durch das Ingenieurbüro Müller-BBM erstellt wurde. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Hinweise zur weiteren Planung (siehe Schalltechnische Untersuchung Müller-BBM vom 16. Juli 2013, S. 15), sowohl der Betrieb der Gaststätte mit Biergarten als auch der Betrieb des Parkplatzes die schalltechnischen Anforderungen der Nachbarschaft erfüllt. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Gaststättentypische Geruchsemissionen werden in Genehmigungsverfahren, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, behandelt.

Zudem ist beabsichtigt, die Durchfahrt auf dem Römerhofweg durch einen Poller nördlich des Hüterwegs zu unterbrechen.

Somit ist, auch insbesondere hinsichtlich Lärm und Verkehr, das Rücksichtnahmegebot hinreichend erfüllt.

Beschlussvorschlag:

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

**Wagensonner, Luhmann, Breitfeld, Helm Rechtsanwälte für die K.H. Grundbesitz & Co KG,
Anwesen Römerhofweg 8, Fl.Nr. 23, Schreiben vom 09.04.2013 (Anlage 3)**

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Zu 1.

Da auch das Landratsamt München Probleme in der Mischgebietsfestsetzung sieht, weil eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe nicht erreicht werden kann - ändert die Stadt die Art der Nutzung von Mischgebiet zu Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gaststätte mit Biergarten“. Zugelassen werden folgende Nutzungen: Gaststätte, Biergarten, eine Wohnung.

Zu 2.

Zur Klärung, ob eine immissionsschutzbezogene Problemsituation vorliegt und weitere Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind, wurde ein schalltechnisches Gutachten unter Anwendung der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen durch das Ingenieurbüro Müller-BBM erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Hinweise zur weiteren Planung (siehe Schalltechnische Untersuchung Müller-BBM vom 16. Juli 2013, S. 15), sowohl der Betrieb der Gaststätte mit Biergarten als auch der Betrieb des Parkplatzes die schalltechnischen Anforderungen der Nachbarschaft erfüllt. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich, das Rücksichtnahmegebot hinreichend erfüllt.

Das Gutachten wird als Anlage zur Begründung Teil des Bebauungsplans. Die darin enthaltenen Hinweise für die weitere Planung werden unter C. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 3.

Nach aktuellen Ermittlungen der Stadt Garching wird für die Gaststätte mit Biergarten von 20 notwendigen Stellplätzen ausgegangen. In dieser Berechnung sind für die Gaststätte die Anforderungen der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellVO) berücksichtigt (1 St je 10 qm Nettogastraumfläche). Für den Biergarten wurde ein Bedarf von 1 St / 20 qm Nettogrundfläche (wenn Gastraumfläche überschritten) angesetzt. In dieser Ermittlung ist der Bedarf für Betriebspersonal bereits enthalten. Außerdem sind 2 Stellplätze für die Wohnung nachzuweisen.

Die Stadt ist der Auffassung, dass die bestehende sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die sehr gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad eine Verringerung der vorgeschriebenen Stellplatzzahl rechtfertigt. Sie gibt zudem zu Bedenken, dass die Gaststätte und der Biergarten einen deutlichen Impuls zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte und damit auch einen Beitrag zur Aufwertung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsqualität in der Universitätsstadt insgesamt bedeuten würde.

In der Abwägung zwischen den verkehrlichen und nachbarlichen Belangen einerseits und den zu erwartenden positiven städtebaulich-funktionalen Wirkungen andererseits gibt sie letzteren den Vorrang und hält an der vorliegenden Planung fest.

Sie wird zusätzlich im Rahmen ihrer Möglichkeiten der Beschilderung (Park- und Halteverbote, Parkstände) nach Inbetriebnahme der Gaststätte sicherstellen, dass Parken in Bereichen, in denen es nicht erwünscht ist, verhindert wird.

Im Hinblick auf die Befürchtung der Einwender, dass Besucher des Anwesens Römerhofweg 8 keine Stellplätze im öffentlichen Raum in zumutbarer Entfernung mehr finden werden, weist die Stadt darauf hin, dass es zwar generell wünschenswert ist, dass Besucher nahe des Besuchsorts parken können, darauf jedoch kein Anspruch erhoben werden kann. Im Umfeld des Römerhofwegs sind zahlreiche öffentlich zugängliche Stellplätze vorhanden, die von Besuchern genutzt werden können.

Zu 4.

Gaststättentypische Geruchsemissionen werden in Genehmigungsverfahren, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, behandelt. Falls erforderlich, werden darin immissionsschutz-bezogene Auflagen erteilt.

Zu 5.

Die Bedenken bzgl. des Denkmalschutzes können nachvollzogen werden, die Stadt weist jedoch darauf hin, dass die für den Denkmalschutz zuständige Fachbehörde – das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz – keine Bedenken zum Vorhaben geäußert hat.

Zu 6.

Die Bedenken bzgl. der Fußwegebreite und eventueller Verkehrsgefährdungen können nachvollzogen werden. Es handelt sich bei dem Hüterweg allerdings lediglich um eine Feuerwehrezufahrtszone und nicht um eine Stadtstraße. Zur Verbesserung wird der Fußweg auf eine Breite von mindestens 1,50 m verbreitert. Der Anregung wird insoweit Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag:

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

Rainer Wundrack, Danziger Straße 19, Garching, Schreiben vom 28.03.2013 (Anlage 4)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Zu 1 und 2.

Der Wunsch nach Erhalt der öffentlichen Grünfläche und geringer Versiegelung kann nachvollzogen werden. Durch den Erhalt des Grüns im östlichen Teil des Plangebiets bringt die Stadt zum Ausdruck, dass auch ihr der Erhalt von Freiflächen im Ortskern wichtig ist. Gleichwohl sieht sie die Notwendigkeit, die für die gewünschte Gaststätten- und Biergartennutzung erforderlichen Nutzflächen (incl. zugehörigen Stellplätzen) zu ermöglichen.

Insgesamt misst sie der Gaststätte und dem Biergarten eine hohe Bedeutung als Beitrag zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte und damit zur Aufwertung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsqualität in der Universitätsstadt insgesamt bei.

In der Abwägung zwischen dem Belang des Freiflächenerhalts einerseits und den zu erwartenden positiven städtebaulich-funktionalen Wirkungen andererseits gibt sie letzteren den Vorrang und hält an der vorliegenden Planung fest.

Zu 3.

Der Vergleich der GFZ-Werte soll einen Anhaltspunkt für zulässige Verdichtungen auf einer bestimmten räumlichen Bezugsfläche in unterschiedlichen Planwerken liefern. Ob diese Bezugsfläche in mehrere Grundstücke aufgeteilt wurde oder werden wird, ist für diese Berechnung nicht relevant.

Zu 4.

Die Bedenken bzgl. der Fußwegebreite und eventueller Verkehrsgefährdungen können nachvollzogen werden. Es handelt sich bei dem Hüterweg allerdings lediglich um eine Feuerwehrezufahrtszone und nicht um eine Stadtstraße. Zur Verbesserung wird der Fußweg auf eine Breite von mindestens 1,50 m verbreitert. Der Anregung wird insoweit Rechnung getragen.

Zu 5.

Die Darstellung des Baumbestands im Bebauungsplan wird überprüft und ggf. geändert.

Zu 6.

Nach aktuellen Ermittlungen der Stadt Garching wird für die Gaststätte mit Biergarten von 20 notwendigen Stellplätzen ausgegangen. In dieser Berechnung sind für die Gaststätte die Anforderungen der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellVO) berücksichtigt (1 St je 10 qm Nettogastraumfläche). Für den Biergarten wurde ein Bedarf von 1 St / 20 qm Nettogrundfläche (wenn Gastraumfläche überschritten) angesetzt. In dieser Ermittlung ist der Bedarf für Betriebspersonal bereits enthalten. Außerdem sind 2 Stellplätze für die Wohnung nachzuweisen.

Die Stadt ist der Auffassung, dass die bestehende sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die sehr gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad eine Verringerung der vorgeschriebenen Stellplatzzahl rechtfertigt. Sie gibt zudem zu Bedenken, dass die Gaststätte und der Biergarten einen deutlichen Impuls zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte und damit auch einen Beitrag zur Aufwertung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsqualität in der Universitätsstadt insgesamt bedeuten würde.

In der Abwägung zwischen den verkehrlichen und nachbarlichen Belangen einerseits und den zu erwartenden positiven städtebaulich-funktionalen Wirkungen andererseits gibt sie letzteren den Vorrang und hält an der vorliegenden Planung fest.

Zu 7.

Der Wunsch nach mehr Fahrradstellplätzen kann nachvollzogen werden. Allerdings entspricht die festgesetzte Größe der Fläche für Fahrradabstellanlagen der Garchinger Stellplatzsatzung.

Zu 8.

Die Bedenken bzgl. des Denkmalschutzes können nachvollzogen werden, die Stadt weist jedoch darauf hin, dass die für den Denkmalschutz zuständige Fachbehörde – das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz – keine Bedenken zum Vorhaben geäußert hat.

Beschlussvorschlag:

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

Stefan Deschermeier, Römerhofweg 8, Garching, Schreiben vom 16.03.2013 (Anlage 5)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Zur geplanten Nutzung bzw. besserer Alternativen

Die Stadt ist der Auffassung, dass die Gaststätte und der Biergarten einen deutlichen Impuls zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte und damit auch einen Beitrag zur Aufwertung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsqualität in der Universitätsstadt insgesamt bedeuten werden. Eine Erweiterung des gastronomischen Angebots insbesondere mit Freischankflächen ist aus ihrer Sicht daher sehr positiv zu werten, zumal wenn damit eine denk-malgerechte Sanierung des denkmalgeschützten Gesindehauses erreicht werden kann.

Alternative Nutzungen, die für das Gebäude im Laufe der Zeit im Gespräch gewesen sind, und auch in der Flächennutzungsplandarstellung zum Ausdruck kamen, sind mittlerweile an anderer Stelle realisiert worden.

Zu Belästigungen von Anwohnern durch Lärm, Müll und Fäkalien

Zur Klärung, ob eine immissionsschutzbezogene Problemsituation vorliegt und weitere Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind, wurde ein schalltechnisches Gutachten unter Anwendung der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen durch das Ingenieurbüro Müller-BBM erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Hinweise zur weiteren Planung (siehe Schalltechnische Untersuchung Müller-BBM vom 16. Juli 2013, S. 15), sowohl der Betrieb der Gaststätte mit Biergarten als auch der Betrieb des Parkplatzes die schalltechnischen Anforderungen der Nachbarschaft erfüllt. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Das Gutachten wird als Anlage zur Begründung Teil des Bebauungsplans. Die darin enthaltenen Hinweise für die weitere Planung werden unter C. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Probleme, die im Betrieb der Gaststätte durch auffällige Gäste entstehen können, lassen sich im Rahmen der Bauleitplanung nicht lösen. Selbst wenn die Stadt diese nicht vollständig ausschließen kann, gibt sie in der Abwägung der potenziellen Belästigungen von Anwohnern mit den o.g. positiven Wirkungen des Vorhabens für die Ortsmitte und die Stadt insgesamt letzterem Belang den Vorrang und hält an der Planung fest.

Ausbau des bestehenden Biergartens am Mühlenpark
Grundsätzlich spricht aus Sicht der Stadt Garching nichts gegen eine gastronomische Vielfalt in der Stadt, im Gegenteil, sie sieht in einer Erweiterung des Angebots an Freischankflächen an unterschiedlichen Standorten eher eine positive Entwicklung, die auch unterschiedliche Zielgruppen anspricht. Selbst bei einer Erweiterung des Biergartens am Mühlenpark hält sie daher die Gaststätte in der Ortsmitte für eine am Standort sinnvolle und den Zielen der Stadtentwicklung voll entsprechende Einrichtung.

Ärztehaus als Alternative

Der Wunsch nach einem Ärztehaus kann nachvollzogen werden. Entsprechende Anfragen von Investoren für den konkreten Standort liegen jedoch nicht vor. Die auf dem Grundstück zulässigen Baumassen sind für ein Ärztehaus auch wohl zu gering. Insofern ist ein Ärztehaus keine realistische Alternative zu der vorgesehenen Gaststätte.

Beschlussvorschlag:

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

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1. Regierung von Oberbayern, Höherer Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 15.03.2013 (Anlage 6)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungs-recht, Schreiben vom 15.04.2013 (Anlage 7)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

Zu 2.

Der Anregung zur Art der Nutzung wird gefolgt. Das Baugebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gaststätte mit Biergarten“. Zugelassen werden folgende Nutzungen: Gaststätte, Biergarten, eine Wohnung.

Zu 3.

Die Festsetzung bezüglich der Außentreppen wurde gerade im Hinblick auf das denkmalgeschützte Gebäude aufgenommen, da hier eine Außentreppe vorhanden ist. Die Festsetzung wird beibehalten.

Zu 4.

Der Anregung wird Rechnung getragen, die Wandhöhe des rechtwinkligen Anbaus wird von 3,3 m auf 3,0 m reduziert und damit an die Wandhöhe des Querbaus angepasst. Die Firsthöhe für den rechtwinkligen Anbau wird ebenfalls entsprechend reduziert. Dadurch wurde auch eine einheitliche Dachneigung ermöglicht. Das Konzept des Investors wurde bereits angepasst. Das Baudenkmal behält dadurch auch zukünftig seine an dieser Stelle prägnante und ortsbildprägende Wirkung.

Der mittlere Teil des Anbaus wird noch vermaßt.

Zu 5.

Die Anregung kann nachvollzogen werden. Je nach Standort des Betrachters ergeben sich aber im Grunde für alle Dachflächen des Anbaus Sichtbeziehungen zum denkmalgeschützten Hauptgebäude. Das würde bedeuten, dass man auf den Dachflächen des Nebengebäudes generell auf solarenergetische Anlagen verzichten müsste. Mit Blick auf die von der Stadt angestrebte Energiewende möchte sie von einem solchen Verzicht absehen und gibt dem Belang der Nutzung regenerativer Energien in der Abwägung gegenüber dem Belang des Denkmalschutzes den Vorrang. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Zu 6.

Die Wohnnutzung im OG des Bestandsgebäudes wird bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze noch berücksichtigt und findet Eingang in die Begründung. Die nicht für Wohnnutzung vorgesehenen Räumlichkeiten sind der Gaststätte zuzuordnen und sind bei deren Stellplatzermittlung mitberücksichtigt.

Zu 7.

Aus dem Bauantrag des Investors wird erkennbar, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter innerhalb des Gebäudes untergebracht werden und nur am Tag der Leerung auf der Zufahrt bereitgestellt werden.

Zu Redaktionelles

1. Beim Planzeichen A 15 wird „z.B.“ gestrichen.
2. In den Verfahrensvermerken wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.

Beschlussvorschlag:

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

3. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht vom 27.03.2013 (Anlage 8)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die vom Landratsamt angeregte lärmschutztechnische Bewertung liegt mittlerweile vor. Es kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Hinweise zur weiteren Planung (siehe Schalltechnische Untersuchung Müller-BBM vom 16. Juli 2013, S. 15), sowohl der Betrieb der Gaststätte mit Biergarten als auch der Betrieb des Parkplatzes die schalltechnischen Anforderungen der Nachbarschaft erfüllt.

Hinsichtlich der Anregung, auch den öffentlichen Verkehr in die Untersuchung einzubeziehen, weist die Stadt darauf hin, dass am Hüterweg sowie am Römerhofweg keine öffentlichen Stellplätze vorhanden sind, die zu einer Verschlechterung der Immissionssituation führen könnten. Öffentliche Stellplätze sind erst im Bereich des Maibaumplatzes vorhanden, liegen also von der betrachteten Emissionsquelle (Biergarten und Stellplatzanlage) relativ weit entfernt.

Das Gutachten wird als Anlage zur Begründung Teil des Bebauungsplans. Die darin enthaltenen Hinweise für die weitere Planung werden als Hinweise in den Plan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

4. Landratsamt München, Sachgebiet Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung, Schreiben vom 28.03.2013 (Anlage 9)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung

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

Zu: Baumbestand

Die zu fällenden Bäume werden als Hinweis in die Plandarstellung aufgenommen.

Die Größe und Situierung der für den Biergartenbetrieb notwendigen Baulichkeiten ergibt sich weitgehend aus betrieblichen Abläufen sowie aus Aspekten des Denkmalschutzes und der Freiraumsicherung im östlichen Grundstücksteil. Sollte der Baum im nordöstlichen Bereich der Baugrenze für das Nebengebäude nicht erhalten werden können, so gibt die Stadt den vorgenannten Belangen in der Abwägung Vorrang und hält an der Planung fest.

Im Hinblick auf den Schutz des Wurzelbereiches des zu erhaltenden Baums im Südwesten des Plangebiets nimmt die Stadt einen Hinweis in den Plan auf, dass bei Baumaßnahmen zum Schutz der Bäume die DIN 18920 bzw. die RASP-LP 4 Teil 4 Abschnitt 4 anzuwenden ist.

Zu Festsetzung A 13.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu Festsetzung A 13.4

In der Festsetzung werden Anforderungen an die Pflanzqualität der zu pflanzenden Bäume in Abstimmung mit den Freiflächenplanern des Investors ergänzt. Ebenso ergänzt wird, dass heimische Laubbäume zu pflanzen sind.

Zu Hinweise

Es wird ein Hinweis ergänzt, dass etwaige Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen müssen (Vogelbrutzeit 1. März bis 30. September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG).

Ebenso wird der Hinweis aufgenommen, dass die DIN 18920 (s.o.) zu beachten ist und dass die Normen und Richtlinien bei der Stadt einsehbar sind.

Beschlussvorschlag:

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

5. Landratsamt München, Sachgebiet Tiefbau, Abfallwirtschaft und Grünordnung, Schreiben vom 03.04.2013 (Anlage 10)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Bedenken bzgl. der Fußwegebreite und eventueller Verkehrsgefährdungen können nachvollzogen werden. Es handelt sich bei dem Hüterweg allerdings lediglich um eine Feuerwehrezufahrtszone und nicht um eine Stadtstraße. Zur Verbesserung wird der Fußweg auf eine Breite von mindestens 1,50 m verbreitert. Der Anregung wird insoweit Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag:

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

6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 09.04.2013 (Anlage 11)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung

Es wird ein textlicher Hinweis auf Art. 6 DSchG und die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, in den Plan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

7. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 22.05.2012 (Anlage 12)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis Nr. 7 wird entsprechend der Anregung geändert.

8. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 21.03.2013, (Anlage 13)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:

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

9. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Schreiben vom 15.03.2013 (Anlage 14)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:

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

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 14.03.2013 (Anlage 15)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:

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

11. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 05.04.2013, (Anlage 16)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Zur Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über den Hüterweg. Eine direkte Zufahrt auf die Bundesstraße ist nicht vorgesehen.

Zu Sichtflächen

Es werden die Sichtdreiecke vom Hüterweg auf die Bundesstraße im Plan ergänzt (3 m auf 70 m) und ggf. eine entsprechende Festsetzung hinsichtlich der erforderlichen Freihaltung von baulichen Anlagen und Bepflanzungen ergänzt.

Emissionen von der B11

Der Hinweis zu den von der B11 ausgehenden Emissionen wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

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

12. Sonstige Änderungen

Beschlussvorschlag:

Die maximale Firsthöhe für das bestehende Gebäude wird von 11,3 m auf 11,7 m angehoben.

Die maximale Wandhöhe für das bestehende Gebäude wird an die bestehenden verschiedenen Wandhöhen angepasst. Der bis jetzt festgesetzte alleinige Wert von max. 4,5 m trifft nur für die westliche Gebäudeseite zu. Für die übrigen Gebäudeseiten wird eine Wandhöhe von max. 7,0 m festgesetzt.

Die Begründung wird an die beschlossenen Planänderungen angepasst.

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben die IHK (13.04.2013), die e.on Netz GmbH (10.04.2013), die SWM Infrastruktur Region GmbH (10.04.2013), die Gemeinde Eching (04.04.2013), das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (04.04.2013), die Handwerkskammer für München und Oberbayern (08.04.2013), die Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt (21.03.2013), die Gemeinde Ismaning (22.03.2013), die Autobahndirektion Südbayern (14.03.2013), die Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung (12.03.2013), der Regionale Planungsverband München (20.03.2013), die bayernets GmbH (14.03.2013) und die Interoute Germany GmbH (11.03.2013).

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat mehrheitlich beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, die vorstehenden Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und überarbeiteten Bebauungsplan (26.09.2013) für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Stadtrat beschließt, die vorstehenden Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und überarbeiteten Bebauungsplan (26.09.2013) für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

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
Immissionsschutzgutachten