

Vorlage Nr.: GB II/586/2013
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort:
Aktenzeichen.:
Datum: 11.11.2013
Verfasser: Dietrich Carmen

TOP

Bebauungsplan Nr. 30 b "Nachverdichtung Königsberger Straße" (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30); Empfehlungsbeschluss zu den im Rahmen der Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und zur erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Beratungsfolge:

Datum Gremium

03.12.2013 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVortrag:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.06.2012 einstimmig beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 b (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30) „Nachverdichtung Königsberger Straße“ (Planstand 12.06.2012) zu fassen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der Stadtrat hat gleichzeitig beschlossen, den vorgestellten Planentwurf für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 2 Wochen zur Einsicht bereitzuhalten und die Öffentlichkeit entsprechend zu informieren. Gleichzeitig sollten auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 11.07.2012 mit 01.08.2012. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 09.07.2012 mit 01.08.2012.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 die vorgebrachten Anregungen gewürdigt und den so geänderten und überarbeiteten Bebauungsplanentwurf (Planstand 27.09.2012) für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 21.11.2012 mit 28.12.2012, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 08.11.2012 mit 28.12.2012.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sprachen sich betroffene Grundstückseigentümer, entgegen der ursprünglichen Anhörung, für die Zulassung von Satteldächern aus. Die Hälfte der Eigentümer wollte am bestehenden Konzept festhalten, die andere wollte, dass Satteldächer zugelassen werden. Diese Einwände wurden in der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am 05.02.2013 beraten. Der Ausschuss kam mehrheitlich überein, ein neues Bebauungskonzept mit der Möglichkeit von Satteldächern zuzulassen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.02.2013 beschlossen, zusätzlich Satteldächer und Pultdächer zuzulassen, die Verwaltung beauftragt, die zuvor beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsplan Nr. 30 b „Nachverdichtung Königsberger Straße“ i. d. F. vom 28.02.2013 einzuarbeiten und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan für die nochmalige öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 28.02.2013 lag in der Zeit vom 02.05.2013 mit 04.06.2013 erneut öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 17.04.2013 mit 04.06.2013.

Zu den eingegangenen Anregungen und Bedenken nahm der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.07.2013 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten und den so überarbeiteten Entwurf für eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB freizugeben. Diese fand in der Zeit von 02.10.2013 mit 06.11.2013 statt.

In dieser Zeit sind einige Anregungen eingegangen.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching zu den im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen wie folgt Stellung:

A) Stellungnahmen von Bürgern/Öffentlichkeit

Stellungnahmen von Bürgern oder der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

1. Schreiben Landratsamt München- Sachgebiet Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht vom 29.10.2013 (Anlage 1)

Zu Nr. 1:

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen und aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Klarstellung erhält die Festsetzung B 2.4 folgende Formulierung:

" An den nördlichen und seitlichen Grundstücksgrenzen wird die Geltung der Regelungen des Art.6 Abs.5 Satz 1 und Satz 2 der Bayerischen BayBO angeordnet. Neben den Regelungen in Art. 6 Abs.5 Satz 1 und Satz 2 BayBO sind auch die übrigen Bestimmungen des Art. 6 BayBO unmittelbar anzuwenden "

Die Festsetzung wird geändert. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Zu Nr. 2:

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Der Stadt war bewusst, dass es sich bei den Klammerzusätzen und dem Hinweis auf die Teilung um keine Festsetzung handelt, der Zusatz sollte lediglich der Information und Klarstellung dienen. Auf die Zusätze wird verzichtet. Die Festsetzung B 3. wird wie folgt geändert:

" Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Je Einzelhaus sind drei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte sind zwei Wohneinheiten zulässig".

Zu Nr. 3:

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen und aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Klarstellung erhält die Festsetzung B 4.2.3 folgende Formulierung:

"Bei Einzelhäusern sind pro Dachseite maximal zwei Gauben bzw. Zwerchgiebel mit einer maximalen Breite von **jeweils** 2,4m (Sockaußenmaß) zulässig und

Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Zu Nr. 4:

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzung B 4.2.1 erhält folgende konkretisierende und klarstellende Formulierung:

."....das durch folgende Parameter definiert ist:

Die äußerste nördliche Wandhöhe ist mit max. 6,40m Wandhöhe, siehe B.2.3, und mindestens 4,0m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze durch die dortige Baugrenze festgesetzt. Durch diesen Punkt geht eine nach Süden aufsteigende Linie mit 18,4° zur Horizontalen, die als obere Grenze für die Dachhaut festgesetzt wird."

Die Festsetzung B.4.2.3 Satz 3 erhält folgende konkretisierende und klarstellende Formulierung:

" Die äußeren Grenzen des definierten Raumprofils dürfen auch von Dachaufbauten nicht überschritten werden".

Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Zu Nr. 5:

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzung B 8. erhält folgende konkretisierende und klarstellende Formulierung:

Die Überschrift Abgrabungen wird geändert in "Gelände". Statt B.8.1 und B.8.2. kommt folgender Text unter B 8.1.:

"Aufschüttungen bis zu 1,0m über Oberkante Königsberger Straße sind zulässig. An den Grundstücksgrenzen müssen Aufschüttungen auf das Niveau der Königsbergerstraße auslaufen. Abgrabungen sind bis auf das Niveau der Oberkante Königsberger Straße zulässig. Punkt 8.3. bleibt und wird zu B.8.2.

Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

2. Schreiben Landratsamt München- Kreisheimatpfleger vom 30.09.2013 (Anlage 2)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Stellungnahmen vom 15.07.2012, 17.10.2012, 17.11.2012 und 23.04.2013 verwiesen. Diese Stellungnahmen wurden in der entsprechenden Stadtratssitzung, letztmalig am 25.07.2013 gewürdigt. Seit diesem Zeitpunkt haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet. Eine Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich.

3. Schreiben Bayernwerk AG vom 05.11.2013 (Anlage 3)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet. Eine Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich.

4. Schreiben SWM Infrastruktur Region GmbH vom 06.11.2013 (Anlage 4)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Stellungnahme vom 03.06.2013 verwiesen. Diese Stellungnahme wurde in der Stadtratssitzung am 25.07.2013 gewürdigt. Seit diesem Zeitpunkt haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet. Eine Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich.

5. Schreiben Deutsche Telekom Technik GmbH vom 10.10.2013 (Anlage 5)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Stellungnahme vom 15.11.2012 verwiesen. Diese Stellungnahme wurde in der Stadtratssitzung am 25.07.2013 gewürdigt. Seit diesem Zeitpunkt haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet. Eine Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben, die Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 27.09.2013), das Staatliche Bauamt Freising (Schreiben vom 24.09.2013), das Wasserwirtschaftsamt München (Schreiben vom 14.10.2013), der Regionale Planungsverband München (Schreiben vom 30.09.2013), die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 24.10.2013), die Regierung von Oberbayern- Gewerbeaufsichtsamt (Schreiben vom 25.09.2013), die bayernetz GmbH (Schreiben vom 30.09.2013), die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Schreiben vom 07.10.2013), die Landeshauptstadt München (Schreiben vom 30.09.2013), die Gemeinde Eching (Schreiben vom 23.10.2013), die Gemeinde Ismaning (Schreiben vom 28.10.2013) und die Gemeinde Oberschleißheim (Schreiben vom 22.10.2013).

Da die erforderlichen Änderungen nicht nur redaktionell sondern zum Teil auch materiell rechtlich sind, ist eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die Anregungen entsprechend zu würdigen und für den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2013 eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB 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 ☐

ggf. Anlagen benennen:

Stellungnahmen Anlagen 1 mit 5