

Vorlage Nr.: GB II/631/2014
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: BP 111 1. Änderung, Gesindehaus
Aktenzeichen.:
Datum: 30.01.2014
Verfasser: Dietrich Carmen

TOP

Bebauungsplan Nr. 111 "Alter Ortskern", 1. Änderung; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Beratungsfolge:

Datum Gremium

20.02.2014 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 20.03.2013 bis 10.04.2013 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in derselben Zeit statt.

Zu den eingegangenen Anregungen nahm der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.09.2013 Stellung und beschloss, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern und zu überarbeiten. Den so geänderten und überarbeiteten Bebauungsplan gab der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.09.2013 für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB frei.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 20.12.2013 mit 30.01.2014, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte im selben Zeitraum.

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

1. Labbé & Partner, Rechtsanwälte für die Erbgemeinschaft Ruhstorfer, Schreiben vom 30.01.2014 (Anlage 1)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

zu 1. Zufahrbarkeit zum Grundstück:

Aus Sicht der Stadt wird die Zufahrbarkeit zum Grundstück der Einwender nicht wesentlich erschwert, da das bestehende Straßenraumprofil beibehalten wird. Der Straßenraum ist weiterhin ausreichend dimensioniert

Der Hinweis auf mögliche nachfolgende verkehrsrechtliche Anordnungen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die Situation laufend betrachten und sobald und soweit notwendig handeln. Derzeit ist dort bereits ein beidseitiges Halteverbot, da die Straße Zufahrt zur Feuerwehr ist. Auch dies zeigt, dass die Straße ausreichend dimensioniert ist.

zu 2. Immissionen:

Die Stadt beschließt, das Gutachten zu überarbeiten, die Planung entsprechend anzupassen und diese erneut öffentlich auszulegen.

Beschlussvorschlag:

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

2. Heinrich & Dörner, Rechtsanwälte für Angermair, Grundstück Fl. Nr. 8 an der Freisinger Landstraße 8 (richtig: Römerhofweg 10), Schreiben vom 28.01.2014 (Anlage 2)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

zu 1. Gebietsart:

Der Einwender übersieht, dass die Gemeinde die Befugnis hat, die einmal von ihr in einem Bebauungsplan festgesetzte Baugebietsart wieder zu ändern. Von dieser Befugnis macht die Stadt hier zulässigerweise Gebrauch.

Wie der Einwender zutreffend ausführt, ist die Festsetzung eines Sondergebietes dann unzulässig, wenn sein Festsetzungsinhalt einem Gebietstypus der BauNVO entspricht. Dies ist hier jedoch gerade nicht der Fall, da ausschließlich eine Gaststätte, ein Biergarten und eine Wohnnutzung zulässig sind. Darüber hinaus sind keine Nutzungen zulässig. Dies unterscheidet das Sondergebiet von einem Misch- oder auch einem Dorfgebiet nach der BauNVO. Da der Ausschluss der sonstigen Nutzungen eine bewusste städtebauliche Entscheidung der Stadt darstellt, ist es ohne weiteres zulässig, das Sondergebiet in der hier vorliegenden Form festzusetzen.

zu 2. b) Immissionen:

Die Stadt beschließt, das Gutachten zu überarbeiten, die Planung entsprechend anzupassen und diese erneut öffentlich auszulegen.

zu 2. c) Organisatorische und bautechnische Maßnahmen

Die Stadt ist der Auffassung, dass die Festlegung von organisatorischen und bautechnischen Maßnahmen sinnvollerweise im Genehmigungsverfahren zu erfolgen hat. Damit kann der konkrete Bauantrag daraufhin geprüft werden, ob der beantragte Betrieb mitsamt der bereits vom Betreiber vorgesehenen Maßnahmen mit den Belangen des Nachbarschutzes übereinstimmt. Der Bebauungsplan stellt somit lediglich den Rahmen für die Zulässigkeit von Schallschutzmaßnahmen dar, die jedoch in der konkreten Ausführung, abhängig vom beantragten Betrieb, abschließend erst im Genehmigungsverfahren geprüft werden. Durch das schalltechnische Gutachten wird jedoch sichergestellt, dass ein normaler Betrieb unter Inanspruchnahme der zulässigen Schallschutzmaßnahmen möglich ist, die Planung somit realisierbar ist und der Bebauungsplan mithin dem Erforderlichkeitsgrundsatz entspricht.

zu 3. Ruhender Verkehr:

Soweit der Einwender auf die Stellungnahme aus dem vorangegangenen Verfahrensschritt Bezug nimmt, hält die Stadt an der Abwägung zur vorangegangenen Stellungnahme fest.

Der Hinweis darauf, dass der Stadt nicht zustehe, den Stellplatzschlüssel zu ändern, kann nicht nachvollzogen werden. Die Stadt kann in begründeten Fällen einen abweichenden Stellplatzschlüssel festlegen. Im vorliegenden Fall spricht die Lage in der Ortsmitte und die gute ÖPNV Anbindung dafür, den Stellplatzschlüssel entsprechend zu reduzieren.

Darüber hinaus kann dem vom Einwender zitierten Urteil nicht entnommen werden, dass die Reduzierung des Stellplatzschlüssels für die Nachbarschaft unzumutbar ist. Dies ist auch nicht Gegenstand der Entscheidung gewesen, sondern nur die Vereinbarkeit von Parksuchverkehr im Reinen Wohngebiet, in dem Schank- und Speisewirtschaften nach der BauNVO gerade nicht zulässig sind.

Beschlussvorschlag:

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

3. Wagensonner, Rechtsanwälte für die K.H. Grundbesitz & Co KG, Anwesen Römerhofweg 8, Fl. Nr. 23, Schreiben vom 29.01.2014 (Anlage 3)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

zu 1. a) c) d) Immissionen:

Die Stadt beschließt, das Gutachten zu überarbeiten, die Planung entsprechend anzupassen und diese erneut öffentlich auszulegen.

zu 1. b) Immissionen:

Der Verweis auf Ziffer 3.2 wird im Bebauungsplan berichtigt

zu 1. d) Verkehr auf öffentlichen Straßen

Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass es in der Nähe von Schank- und Speisewirtschaften zu Parksuchverkehr kommen kann. Dieser zusätzliche Verkehr ist vorliegend hinzunehmen. Allein schon aufgrund der Lage im Ortskern und aufgrund der Nähe zum überörtlichen, stark frequentierten Verkehrsnetz ist mit Verkehr auf öffentlichen Straßen zu rechnen. Die Zusatzbelastung ist aus Sicht der Stadt zumutbar, zumal keine wesentliche Änderung der Straße vorliegt. Die Stadt wird unabhängig davon und ohne dass dies Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans wäre durch verkehrlenkende Maßnahmen Fehlentwicklungen entgegensteuern.

zu 2. Stellplätze:

Die Stadt kann in begründeten Fällen einen abweichenden Stellplatzschlüssel festlegen. Im vorliegenden Fall spricht die Lage in der Ortsmitte und die gute ÖPNV Anbindung dafür, den Stellplatzschlüssel entsprechend zu reduzieren.

zu 3. Geruchsbelästigung:

Allein die Tatsache, dass eine Schank- und Speisewirtschaft betrieben wird, lässt noch nicht den Schluss zu, dass unzumutbare Geruchsbelästigungen auftreten. Gegen diese Annahme spricht eine Vielzahl von Fällen zum Beispiel in Mischgebieten, in denen die Schank- und Speisewirtschaften und Wohnnutzungen sogar im selben Haus anzutreffen sind. Da davon ausgegangen werden kann, dass durch entsprechende (für Schank- und Speisewirtschaften typische) Auflagen in der Baugenehmigung

sichergestellt werden kann, dass keine unzumutbare Geruchsbelästigungen auftreten, kann im Bebauungsplan auf entsprechende Festsetzungen verzichtet werden, ohne gegen das Gebot der Konfliktbewältigung zu verstoßen.

zu 4. Denkmalschutz:

Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass die Gaststätte unter Denkmalschutz steht. Nach der Aussage des Landesamtes für Denkmalschutz stehen Belange des Denkmalschutzes dem Umbau in der geplanten Form nicht entgegen.

zu 5. Verkehrssicherheit:

Die Bedenken zur Verkehrssicherheit können nicht nachvollzogen werden, da auch Fußgänger und Radfahrer gut auf Feuerwehrfahrzeuge reagieren können. Dass es aufgrund der Gaststätte zu einem unübersichtlichen Personenverkehr kommen wird, der ggf. problematisch wäre, ist nicht naheliegend.

zu 6. Festsetzung:

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet ist in A. 2.2 klar gefasst.

zu 7. Hinweise

Die Hinweise werden bei der Überarbeitung des Gutachtens nochmals geprüft und gegebenenfalls angepasst.

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 27.12.2013 (Anlage 4)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht, Schreiben vom 28.01.2014 (Anlage 5)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Zu 1.:

Die Stadt Garching möchte aufgrund der betriebsbedingten Anforderungen des Bauherrn das Vorhaben in der im Entwurf vom 26.09.2013 festgesetzten Form umsetzen. Da die für den Denkmalschutz zuständige Fachbehörde, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, keine Bedenken geäußert hat, sieht die Stadt die Denkmalschutzbelange hinreichend gewahrt und berücksichtigt. Der Beschluss hinsichtlich der Wand- und Firsthöhen des rechtwinkligen Anbaus wird korrigiert.

Zu 2.:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 3.:

Die Höhe der Lärmschutzwand wird festgesetzt. Sollten sich aus der Überarbeitung des Immissionsschutzgutachtens Änderungen ergeben, werden diese entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

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

3. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht, Schreiben vom 28.01.2014 (Anlage 6)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Das Immissionsschutzgutachten wird nochmal überarbeitet, die Planungen entsprechend angepasst. Es wird ein entsprechender Hinweis für die geplante Wohnung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

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

4. Landratsamt München, Sachgebiet Tiefbau, kommunale Abfallwirtschaft und Grünordnung, Schreiben vom 30.01.2014 (Anlage 7)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung

Die Stadt Garching wird die Gehwegbreite von 1,50 m auf 1,80 m erhöhen. Damit ist gewährleistet, dass zwei einander entgegenkommende Kinderwagen oder Rollstuhlfahrer passieren können.

Beschlussvorschlag:

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

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 24.01.2014 (Anlage 8)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung

Der Hinweis wird entsprechend geändert.

Beschlussvorschlag:

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

6. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 15.01.2014 (Anlage 9)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 13.01.2014 (Anlage 10)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:

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

8. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 29.01.2014 (Anlage 11)

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 30.01.2014 (Anlage 12)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:

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

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.01.2013 (Anlage 13)

Sachvortrag:

s. Stellungnahme

Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:

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

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben das Wasserwirtschaftsamt (Schreiben vom 16.01.2014), die e.on Netz GmbH (Schreiben vom 28.01.2014), die Gemeinde Eching (Schreiben vom 17.01.2014), die Gemeinde Oberschleißheim (Schreiben vom 21.01.2014), die Handwerkskammer für

München und Oberbayern (Schreiben vom 28.01.2014), die Gemeinde Ismaning (Schreiben vom 28.01.2014), die Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Schreiben vom 07.01.2014), der Regionale Planungsverband München (Schreiben vom 07.01.2014), die bayernets GmbH (Schreiben vom 23.12.2013) und die Interoute Germany GmbH (Schreiben vom 15.01.2014).

Die Auslegungsfrist endete am 30.01.2014, so dass eine vorberatende Würdigung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 04.02.2014 nicht möglich war. Um die Baugenehmigung nicht zu verzögern, wird die Würdigung ausnahmsweise dem Stadtrat ohne Vorberatung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Da noch einige materiell-rechtliche Änderungen erforderlich sind, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Stadtrat beschließt, die vorstehenden Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und überarbeitenden Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“, 1. Änderung (Planstand 20.02.2014) für eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, verkürzt auf 2 Wochen, 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 ☐

ggf. Anlagen benennen:
Stellungnahmen (Anlagen 1 mit 13)