

Vorlage Nr.: GB II/148/2017
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: BPl. 172 Keltenweg, Änderungen
Aktenzeichen.:
Datum: 20.02.2017
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Bebauungsplan Nr. 172 "Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg", Änderung
Aufstellungsbeschuß und Fortschreibung der Planung, sowie Anpassungen aufgrund Abstimmung
mit den Eigentümern.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

23.03.2017 Stadtrat

I. SACHVortrag:

Der Stadtrat hat am 30.09.2014 beschlossen, für den Bereich zwischen Keltenweg, Hardtweg und Schleißheimer Straße den Bebauungsplan Nr. 172 „MI Keltenweg / Hardtweg“ aufzustellen. Vor dem Bauleitplanverfahren hat die Verwaltung von verschiedenen Büros Vorschläge zur städtebaulichen Neuordnung eingeholt. Am 29.07.2015 hat der Stadtrat beschlossen, den von der internen Jury ausgewählten Siegerentwurf als Grundlage des Bauleitplanverfahrens heranzuziehen.

Im Weiteren hat die Verwaltung mit den beteiligten Grundstückseigentümern intensive Gespräche zur geplanten städtebaulichen Neuordnung geführt. Von allen Eigentümern, deren Grundstücke sich im Geltungsbereich befinden, wird die Planung unterstützt. Von einem Eigentümer wurden Wünsche zur künftigen Bebauung geäußert. Die Verwaltung hat hierbei immer klargestellt, dass eine grundlegende Änderung des vom Stadtrat beschlossenen Konzeptes nicht zur Diskussion steht.

Ebenso wurde in der Zwischenzeit ein Lärmgutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass das Baukonzept umsetzbar ist, an einigen Fassaden sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes wurde auch die Entwurfsplanung fortgeschrieben. Hierdurch und durch die aus Sicht der Verwaltung akzeptablen Wünsche der Eigentümer haben sich Anpassungen zur beschlossenen Entwurfsplanung ergeben. In Anlage 1 „Entwurf Wettbewerb mit Anmerkungen“ wurden die Bereiche mit Zahlen markiert und werden wie folgt erläutert:

- 1) Die beim Entwurfswettbewerb im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke Keltenweg 2 und 4 + 4a wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Gespräche mit den Eigentümern haben gezeigt, dass aufgrund der Eigentumsstruktur (WEG) und der Nutzungsdauer, bzw. im anderen Fall schlicht kein Interesse an einer Neuplanung besteht. Es entfallen somit der nord-östlichste Geschossbau sowie das südlich hiervon liegende Wohngebäude.
- 2) Das Gebäude wurde aufgrund von Eigentümerwünschen verändert. Die teils abgeschrägte, quadratische Anordnung mit Innenhof wäre für ein rein gewerbliches Gebäude gut vorstellbar. Da der Eigentümer aufgrund des Gebietstyps „MI“ auch Wohnnutzung realisieren möchte bzw. muss, bietet eine abgeschrägte, I-förmige Bauweise städtebaulich mehr Wohnqualität im südlichen Bereich. Das oberste Geschoss soll nach Süden um 3 m zurückgenommen werden, um Dachterrassen zu ermöglichen und die Höhenentwicklung zum inneren Wohngebiet harmonischer zu staffeln. Um die Kubatur des Gebäudes zu erhalten, ist geplant, dass mittels textlicher Festsetzung in den Obergeschossen keine Balkone, dafür aber Loggien, zulässig sein sollen.

- 3) In Fortschreibung bzw. Anpassung des Wettbewerbsentwurfes wurde der mittlere Bereich verändert. Durch die Veränderung der Baukörper entlang der Schleißheimer Straße bietet es sich im Hinblick auf die ursprüngliche Planung und die Sonnenausrichtung der Gebäude an, flexiblere Gebäudetypen (Wohnungsbau, Stadthäuser) anzubieten. Die Gebäudeausrichtung kann mit dem neuen Vorschlag für alle zentralen Bauräume gleich gestaltet werden. An der Baudichte ändert sich nichts. Die drei südlichen Baukörper weisen eine Tiefe von 12 m, die beiden nördlichen Gebäude weisen eine Tiefe von 15 m auf.
- 4) Die zentrale Grünfläche wurde in der Mitte des Planbereiches verortet, es wurde zudem eine gleichmäßigere Verteilung der GF zwischen BA2 und BA3 erreicht. Die Grünfläche weist eine Größe von ca. 750 m² auf und soll als zentraler Treffpunkt mit Spieleinrichtungen ausgestattet werden.
- 5) Wie bereits unter (2) ausgeführt wurde auch dieser Baukörper auf die künftige Nutzung hin optimiert, auch hier soll an der Rückseite im obersten Geschoss ein Rücksprung um 3 m zugunsten einer Dachterrasse erfolgen. Zudem wurde eine weitere TG-Abfahrt für BA2 und BA3 angeordnet.

- 6) Von Eigentümerseite wurde für die südliche Häuserzeile eine wesentlich dichtere, durchweg 3-geschossige Bebauung gewünscht.

Im Wettbewerbsentwurf waren ein südorientierter 4-Spanner und drei 4-Spanner in Ost-West-Richtung vorgesehen. Von Seiten des Planers und der Verwaltung war man der Auffassung, dass die südliche Zeile etwas mehr Volumen durchaus gut trägt. Es werden daher vier Gebäude mit Westausrichtung und II / III VG vorgeschlagen, wobei das III. VG zurückgesetzt wurde. Die Gebäude haben Maße von jeweils 30 x 13 m, somit sind Reihenhäuser wie auch Geschosswohnbau möglich.

- 7) Analog der Gebäudestruktur entlang der Schleißheimer Straße wurde auch dieser Baukörper angepasst. An der inneren Seite ist im obersten Geschoss ein Rücksprung um 3 m zugunsten einer Dachterrasse geplant. Der II-geschossige Anbau am nördlichen Gebäudeteil entfiel, im südlichen Bereich wurde eine über den Hardtweg erschlossene TG-Zufahrt integriert. Um Konflikten zwischen Stellplätzen und direkt anschließenden Hausgärten zu entgehen, entfielen die bislang an der östlichen Seite angeordneten 10 Stellplätze zugunsten eines Grünstreifens. Die Stellplätze werden nun in der TG nachgewiesen. Die zwei westlichen Grundstücke können aufgrund der Eigentumsverhältnisse als ein Bereich (= BA1) betrachtet werden.
- 8) Im Wettbewerb war ein IV – VIII geschossiges Gebäude angeordnet. Im Rahmen der Prüfung der Abstandsflächen wurden die Gebäude auf 16 m Breite festgelegt und der Anbau auf II VG verringert. Beide Gebäudeteile wurden zudem nach Westen zum Kreisverkehr verschoben.

Das westlichste VIII-geschossige Gebäude würde sich aus Sicht der Verwaltung für ein Hotel eignen, es könnte daher diese Nutzungsart im Bebauungsplan neben Büronutzung angeboten werden. Sollte es gewollt sein die Nutzungsart Hotel konkret festzuschreiben, muss dies über den Gebietstyp „SO“ Sondergebiet erfolgen.

Aus städtebaulicher Sicht empfiehlt die Verwaltung ein Sondergebiet festzusetzen.

- 9) Gemäß Wettbewerbsentwurf sollte im zentralen Bereich, vom Keltenweg aus, eine Zufahrt mit Wendemöglichkeit angeboten werden. Aus Sicht der Verwaltung sollte der Innenbereich aber, soweit möglich, von Kfz-Verkehr frei bleiben. In der Weiterentwicklung wurde daher auf diese Zufahrt verzichtet, ein Durchgangsweg für Fußgänger und Radfahrer wurde beibehalten. Die Anfahrbarkeit für Feuerwehr etc. ist über eine 4 m breite Zufahrt zwischen BA3 und BA4 über den Keltenweg möglich, hier sollte aber über eine Begrenzung mittels versenkbarem Poller nachgedacht werden.

Stellplätze:

Im überarbeiteten Entwurf können alle erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Grundlage des Stellplatznachweises ist eine Aufschlüsselung analog der künftigen Stellplatzsatzung bzw. der Kommunikationzone nach Zahl der Zimmer (= Aufenthaltsräume). Der Stellplatznachweis beruht auf dem kalkulierten Zuwachs an Wohnungen in Bezug auf die Zahl der Aufenthaltsräume (sog. Worst-Case-Szenario). Ob die Stellplatzzahl reduziert werden kann, hängt von den weiteren Beratungen zur neuen Stellplatzsatzung ab.

Im Wettbewerbsentwurf war jedem gewerblichen Gebäude eine TG-Zufahrt von der Schleißheimer Straße zugeordnet. Um die stark befahrene Straße zu entlasten, die Qualität der Plätze zwischen den Gebäuden nicht zu schmälern und um eine Baumreihe an der Südseite der Straße anzuordnen, haben Planer und Verwaltung ein Konzept mit je 1 TG-Abfahrt je BA erarbeitet:

- Die Zufahrt für BA1 erfolgt vom Hardtweg
- Für die BA's 2+3 erfolgt die Zufahrt über die Schleißheimer Straße bzw. den Hardtweg. Hier ist eine 2. Ausfahrt nötig, da an der Schleißheimer Straße ein Ausfahren nur nach rechts möglich ist. In Richtung der B471 wird der Verkehr über den Hardtweg und den Kreisverkehr abgeleitet.
- Im BA4 können die TG-Stellplätze über die Zufahrt am Hardtweg anfahren.

GFZ:

Vorgabe des Wettbewerbs war eine GFZ von ca. 1,0, gemäß beiliegenden Flächenermittlung weist die Entwurfsplanung eine GFZ von 1,11 für das Plangebiet aus.

Verkehrsflächen:

Gegenstand der überarbeiteten Entwurfsplanung ist auch die Aufweitung der Verkehrsflächen zu den Straßenräumen. Die in Anlage 2 dargestellten roten Linien geben den derzeitigen Stand wieder, die blauen Linien den künftigen Stand der Grenzen. Somit erfolgt eine Aufweitung der Gehwege an den Außengrenzen, Längsparker am Kelten- und Hardtweg sollen entstehen.

Die vorliegende Planung ist mit den Eigentümern, mit Ausnahme der Dachterrassen, besprochen und wird unterstützt. Den Eigentümern ist weiter bekannt, dass die Stadt einen städtebaulichen Vertrag ausarbeiten wird. Der wird, neben der Tragung der Planungs-, Gutachter- und Rechtsberatungskosten der Stadt, auch die Regelungen zur InFol und die obigen Abtretungen für öffentliche Verkehrsflächen beinhalten.

Um der Planungsabsicht Rechnung zu tragen, sollte der Titel des Bebauungsplanes auf BPl. 172 „Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg“ geändert werden.

Bislang sollte die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, dies wäre bis zu einer GR von 20.000 m², oder mit weiteren Auflagen bis 70.000 m² GR, zulässig. Aufgrund des benachbarten BPl. 133, es werden Lärmkontingente für GE3 festgesetzt die sich auf das Plangebiet von BPl. 172 auswirken, ist es rechtlich mit Unwägbarkeiten verbunden ein Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Auch BPl. 133 soll neu aufgestellt werden, zusammengefasst sind die o.g. GR-Werte weit überschritten. Es gab in letzter Zeit Urteile, die bei einer ähnlichen Sachlage einen räumlichen Zusammenhang herleiten. Für BPl. 172 würde dies bedeuten, dass bei einer Klage die Unwirksamkeit des BPl. möglicherweise die Folge wäre, wenn das falsche Bauleitplanverfahren herangezogen wurde.

Um keine rechtlichen Risiken einzugehen, empfiehlt die Verwaltung BPl. 172 im Regelverfahren aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss müsste hierzu nochmals neu bekanntgemacht werden. In zeitlicher Hinsicht bedeutet es keine große Verzögerung. Im Verfahren nach § 13a BauGB kann zwar die erste Auslegung verkürzt werden, doch diese Verkürzung fällt im Vergleich zu den o.g. rechtlichen Auswirkungen nicht wirklich ins Gewicht. Für das Regelverfahren müssen noch ein Umweltbericht und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt werden, die den Planungskosten hinzuzurechnen wären.

Aus Sicht der Verwaltung werden die städtebaulichen Planungsziele (Übergang vom bestehenden Wohngebiet zum Gewerbegebiet des Business Campus) weiterhin eingehalten. Gleiches gilt für die durchlässige Wegeerschließung. Die Bauvolumen entlang der Schleißheimer Straße konnten reduziert werden, die Wohnbebauung ist hinsichtlich der Bauräume wesentlich variabler. Es wird geraten, den aktuellen Stand als Grundlage der Bauleitplanung heranzuziehen. Aus dem Geltungsbereich sind die Grundstücke Keltenweg 2, 4+4a herauszunehmen.

Der Bau-, Planung- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 07.03.2017 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt einstimmig dem Stadtrat in Änderung der STR-Beschlüsse vom 30.09.2014, 29.07.2015 folgendes zu empfehlen:

- 1. Der Entwurf des Planungsbüros vom 21.02.2017 und die o.g. Ausführungen der Verwaltung dienen als Grundlage der Bauleitplanung für BPl. 172 „Misch- und Wohngebiet Keltenweg / Hardtweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend anzupassen.*
- 2. Der Bebauungsplan Nr. 172 wird **nicht** gem. § 13a BauGB aufgestellt, die Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wird erteilt.*
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, den städtebaulichen Vertrag entsprechend vorstehender Maßgaben vorzubereiten.*

Die Anlagen werden als Bestandteil des Beschlusses erklärt.“

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat beschließt in Änderung der STR-Beschlüsse vom 30.09.2014 und 29.07.2015:

- 1) Der Entwurf des Planungsbüros vom 21.02.2017 und die vorstehenden Ausführungen der Verwaltung dienen als Grundlage der Bauleitplanung für BPl. 172 „Misch- und Wohngebiet Keltenweg / Hardtweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend anzupassen.
- 2) Der Bebauungsplan Nr. 172 wird nicht gem. § 13a BauGB aufgestellt, die Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wird erteilt.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, den städtebaulichen Vertrag entsprechend der vorstehenden Maßgaben vorzubereiten.

Die Anlagen werden als Bestandteil des Beschlusses erklärt.

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:

- Anlage 1 Wettbewerb mit Anmerkungen
- Anlage 2 Städtebauliches Konzept
- Anlage 3 Kennzahlen
- Anlage 4 Abstandsflächen
- Anlage 5 Tiefgaragen
- Anlage 6 Flächenbilanz





21.02.2017

B-Plan Keltenweg Städtebauliche Kennwerte

Planungsumgriff MI+WA	Grundstück/m²	GR/m²	GF/m²	GRZ	GFZ	WE	STP/Soll	STP/Ist	STP/Ist	STP/Ist
Wohnen						35% ≤ 2 Zi 65% > 2 Zi WF (80% aus GF)	1 STP ≤ 2 Zi 2 STP > 2 Zi	Tiefgarage	oberirdisch	gesamt
Gewerbe							1 STP/35m² 20% ÖPNV-Abschlag NF (75% aus GF)			
1. Bauabschnitt	5.011	1.771	6.855	0,35	1,37	30	110	98	9	107
Anteil Mischgebiet			6.855							
Wohnen 2 Zi			769			15	15			
Wohnen 4 Zi			1.429			15	31			
Hotel			2.240			75 Zi. / 150 Bett.	25			
Gastronomie			480				14			
Büro / Verwaltung			1.737				24			
Abfahrt TG			200							
2. Bauabschnitt	4.760	1.662	5.100	0,35	1,07	60	102	91	0	91
Anteil Mischgebiet			2.889							
Wohnen 2 Zi			1.482			30	30			
Wohnen 4 Zi			2.752			30	60			
Gewerbeanteil 30%			867				12			
3. Bauabschnitt	8.098	2.934	8.152	0,36	1,01	104	167	180	0	180
Anteil Mischgebiet			2.551							
Wohnen 2 Zi			2.585			52	52			
Wohnen 4 Zi			4.801			52	104			
Gewerbeanteil 30%			765				11			
4. Bauabschnitt	1.048	378	965	0,36	0,92	14	21	22	0	22
Anteil Mischgebiet			0							
Wohnen 2 Zi			338			7	7			
Wohnen 4 Zi			627			7	14			
Gesamt	18.917	6.745	21.072	0,36	1,11	208	400	391	9	400
Anteil Mischgebiet			12.295							





