

Vorlage Nr.: 2-BV/090/2019
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 22.10.2019
Verfasser: Knott Annette

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "Gewerbegebiet am Graf-Zeppelin-Platz"; Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Datum Gremium

05.11.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 177 "Gewerbegebiet am Graf-Zeppelin-Platz" zu fassen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der Hauptverwaltung mit einem Bürogebäude. Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 177 "Gewerbegebiet am Graf-Zeppelin-Platz" (Planstand 25.07.2019) wurde in der Stadtratssitzung am 25.07.2019 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger erfolgte in der Zeit vom Mittwoch, 14.08.2019 bis Montag, 23.09.2019.

In dieser Zeit sind eine Anregungen eingegangen.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

A) Stellungnahmen von Bürgern.

Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1. Regierung von Oberbayern, 80534

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Beschluss: Dem Hinweis wird gefolgt.

2. Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München, Fachbereich Bauen:

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Stellungnahme zu 1: Die Verfahrensunterlagen sowie die Begründung werden im Sinne der Stellungnahme angepasst. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Stellungnahme zu 2: Die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Daimlerstraße wird in die Planzeichnung eingetragen und das Planzeichen entsprechend ergänzt.

Stellungnahme zu 3: Die Planzeichen werden entsprechend ergänzt.

Stellungnahme zu 4: Die Nutzungsschablone fasst die wesentlichen Regelungen übersichtlich zusammen und soll deshalb, auch wenn sie Regelungsinhalte doppelt darstellt, Bestandteil der Planzeichenerklärung bleiben.

Stellungnahme zu 5: Der Empfehlung, die Baugrenzen auf den tatsächlichen Umgriff des Gebäudes zurückzunehmen, wird entsprochen.

Stellungnahme zu 6: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Stellungnahme zu 7: Die Festsetzungen werden im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Stellungnahme zu 8: Die Festsetzungen werden im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Stellungnahme zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beim Bauen berücksichtigt.

Stellungnahme zu 10: Die Festsetzungen werden im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Stellungnahme zu 11: Die Planzeichnung und die Textfestsetzungen werden entsprechend angepasst.

Stellungnahme zu 12: Die Festsetzungen werden im Sinne der Stellungnahme ergänzt. Weiterhin wird der Vorhaben- und Erschließungsplan ebenfalls aufgeführt.

Stellungnahme zu 13: Die Festsetzungen werden im Sinne der Stellungnahme angepasst. Es wird nur das konkrete Vorhaben festgesetzt.

Stellungnahme zu 14: Es erfolgt keine Festsetzung der offenen Bauweise, da die Baugrenze entlang des Gebäudes verläuft. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme zu 15: Nachdem die Baugrenze am Gebäude entlang verläuft, erfolgen keine weiteren Anpassungen in der Planzeichnung. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme zu 16: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst. Von den Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB wird nicht Gebrauch gemacht.

Stellungnahme zu 17: Die Festsetzung 4.3. wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Stellungnahme zu 18: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Stellungnahme zu 19: Die Festsetzungen 5.1 und 5.2. werden ergänzt, dass nur Flachdächer mit bis zu 5 °Grad Neigung zulässig sind.

Stellungnahme zu 20: Die Festsetzungen werden im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Stellungnahme zu 21: Nachdem es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Festsetzung rechtmäßig. Die Textfestsetzung zu 5.6. wird ergänzt. Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Garching wird Bezug genommen.

Stellungnahme zu 22: Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Landratsamt München, Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme zu 1.: Der Hinweis wird mit in die Festsetzungen aufgenommen.

Landratsamt München, Abteilung Bauen, Änderungsvorschläge zur Grünordnung

Stellungnahme zu 7.6.: Die Bezeichnung des Feld-Ahorns wird korrigiert. Der Zusatz die Festsetzungen zu erweitern, wird in die Festsetzungen mit aufgenommen.

Stellungnahme zu 7.7.: Die Hinweise zu den empfohlenen Pflanzgrößen und zum durchwurzelbaren Raum werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabensträger strebt eine städtebaulich ansprechende Planung an. Hierzu gehört auch die Auswahl der Pflanzgrößen. Die Festsetzung der empfehlenswerten Mindestpflanzqualitäten erfolgt jedoch nicht.

Im Vorhabensgebiet entstehen 13 oberirdische Stellplätze, die gemäß Stellplatzsatzung durchgrünt werden. Dabei handelt es sich um Behindertenstellplätze sowie um Besucherstellplätze. Die Behindertenstellplätze werden gemäß Stellplatzsatzung durchgrünt, sofern sich für die Menschen mit Mobilitätseinschränkung dadurch kein Nachteil ergibt. Im Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt, dem die Durchgrünung zu entnehmen ist.

Beschluss: Der Bebauungsplanentwurf mit Festsetzung und Begründung wird im Sinne der Stellungnahmen überarbeitet.

3. Wasserwirtschaftsamt München, Heßstraße 128, 80797 München

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Stellungnahme zu 2.1.: Die Ziffer 9 wird entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ergänzt.

Stellungnahme zu 2.2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme zu 2.3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme zu 2.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme zu 2.5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: Der Stellungnahme und den Hinweisen wird entsprochen.

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 10 02 03, 80076 München

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Stellungnahme: Der Hinweis, dass eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht unterliegen, wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt die Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstückes fest.

Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Postfach 34 01 38, 80098 München

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Stellungnahme: Die Kammer begrüßt das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Stadt Garching.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Stellungnahme: Die Kammer begrüßt die städtebauliche Entwicklung.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Regionaler Planungsverband München

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, 80287 München

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Stellungnahme: Die am Rande des Plangebietes entlangführende Richtfunkstrecke wird durch die Planung nicht tangiert. Der Schutzabstand ist ausreichend. Der Hinweis, dass alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne nicht in die Richtfunkstrecke ragen dürfen wird beachtet.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Dingolfinger Straße 1-15, 81673 München

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. Interoute Germany GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12. Bayernwerk Netz GmbH, Lise-Meitner-Straße 2, 85716 Unterschleißheim

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Stellungnahme: Der der Stellungnahme beiliegende Lageplan ist dem Vorhabensträger mit der Bitte um Beachtung übersandt worden.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13. Bayernets GmbH, Poccistraße 7, 80336 München

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zur Planung vorgebracht haben:

Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, Mariahilfplatz 17, 81541 München

Staatliches Bauamt Freising, Postfach 1942, 85319 Freising

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Gemeinde Eching

Gemeinde Ismaning

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 177 „Gewerbegebiet am Graf-Zeppelin-Platz“ entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan (05.11.2019) für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Auslegung darf erst erfolgen, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Stellungnahmen