

Vorlage Nr.: GB II/460/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Datum: 30.07.2020
Verfasser: Dietrich Carmen

Bebauungsplan Nr. 180 "Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Freigabe für das weitere Verfahren

Beratungsfolge:

Datum Gremium

15.09.2020 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 einstimmig beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße“ zu fassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau mit 65 Wohneinheiten als bis zu 5-geschossigem L-förmigen geschlossenen Baukörper.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 mehrheitlich beschlossen, den auf Grundlage der vorgelegten Planungsüberlegungen erstellten Bebauungsplanentwurf Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße“ für das weitere Verfahren freizugeben und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, den Städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 03.06.2020 mit 07.07.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 26.05. 2020 mit 07.07.2020.

In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

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

A) Stellungnahme von Bürgern

Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1.Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 06.07.2020 (Anlage 1)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme.

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

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

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 09.07.2020 (Anlage 2a)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Der Flächennutzungsplan wird, wie festgestellt, im Wege der Berichtigung angepasst..

Zu 2.:

Festsetzung A 2.2 wird wie folgt geändert:

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe“

In Festsetzung A 2.4 werden diese Nutzungen gestrichen.

Zu 3.:

Die Festsetzung A 4.1 wird ersatzlos gestrichen.

Zu 4.:

Der letzte Satz der Festsetzung A 5.13 wird gestrichen. Die in Festsetzung A 3.3. geregelte GR-Überschreitung wird angepasst.

Zu 5.:

Nach Festsetzung A 8.5 sind Stellplätze innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig. Änderungsbedarf daher besteht nicht.

Zu 6.:

Der Maßstab der Planzeichnung wird vergrößert.

Zu 7.:

Die Planzeichnung wird noch entsprechend vermaßt.

Eine Bemaßung der Baugrenzen ausgehend von den Grundstücksgrenzen ist bereits erfolgt. Es wird überprüft, ob zur eindeutigen Bestimmung der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen noch weitere Bemaßungen erforderlich sind. Die Breiten der Vor- und Rücksprünge der Baugrenzen werden ebenfalls noch vermaßt. Durch die Maßstabsvergrößerung sollte eine bessere Lesbarkeit gewährleistet sein.

Zu 8.:

Die Straßenbegrenzungslinie wird am südöstlichen und östlichen Geltungsbereichsrand entfernt

Zu 9.:

Der Hinweis Nr. 10 wird noch dahingehend ergänzt, dass die DIN-Normen auch bei der Stadt Garching bereitgehalten und eingesehen werden können.

Zu 10.:

Richtig ist die Fl. Nr. 1881/7. Die Begründung in Punkten 2.4 und 3.1 wird entsprechend geändert.

Zu 11.:

Im weiteren Verfahren wird die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.04.2020 beigelegt.

Zu12.:

Die Begründung wird an die vom Stadtrat heute beschlossenen Änderungen angepasst.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Grünordnung, Schreiben vom 30.06.2020 (Anlage 2b)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu A 8.6 und 8.7 Hinweis 6.3

Die Namen der Bäume werden entsprechend der deutschen Schreibweise angepasst und die Festsetzungen A 8.6 und 8.7 und der Hinweis 6.3 entsprechend geändert.

A 8.12

Es wird ergänzt, dass die Gehölze innerhalb der nächsten Pflanzperiode ersetzt werden.

Die angeregten Ergänzungen werden unter C Hinweise (Mindestabstand Sparten, Baumschutzvorrichtungen) oder in die Begründung (spartenfreier Wurzelraum, Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum) aufgenommen.

4. Landratsamt München / Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 17.06.2020 (Anlage 2c)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Anbringung von Außenbeleuchtung wird in C Hinweise aufgenommen.

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 30.06.2020 (Anlage 3)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Das Bodendenkmal wird in der markierten Ausdehnung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Unter den Hinweisen wird aufgenommen, dass das Bodendenkmal D-1-7735-0257 –Bestattungsplatz mit Kreisgräben vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung befindet und für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 05.10.2016 (Anlage 4)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.1

Der Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung wird unter C Hinweise aufgenommen.

Zu 1.2

Der Hinweis zum Grundwasser wird unter C Hinweise aufgenommen.

Zu 1.3

Der Hinweis zum Bodenschutz wird unter C Hinweise aufgenommen.

Zu 1.4

Der Hinweis zur Versiegelung wird unter C Hinweise aufgenommen.

Zu 1.5

Ein Hinweis zu Starkregenereignissen wird unter C Hinweise aufgenommen.

Da das Grundstück heute nahezu vollständig versiegelt ist, geht die Stadt davon aus, dass sich die Abflusssituation durch wild abfließendes Wasser für Dritte durch die Neubebauung eher verbessern wird, da auf den entstehenden Garten- und Freiflächen Wasser auch versickern kann.

7. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 26.06.2020 (Anlage 5)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitere Zufahrten außer den im Plan festgesetzten sind nicht geplant.

Die Anfahrsichtdreiecke gemäß RASt werden berücksichtigt.

8. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 07.07.2020 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

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

9. SWM Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 30.06.2020 (Anlage 7)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinwirken, dass bei Baumaßnahmen die notwendigen Maßnahmen zum Schutz von Leitungen berücksichtigt werden.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 25.06.2020 (Anlage 8)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinwirken, dass bei Baumaßnahmen die Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Auf die Darstellung der Kabelschutzrohranlage im Bebauungsplan wird verzichtet.

11. Vodafone Kabel Deutschland, Schreiben vom 10.06.2020 (Anlage 9)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- Geschäftsstelle Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 09.07.2020
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 16.06.2020
- Gemeinde Ismaning, Bauamt, Schreiben vom 25.06.2020
- bayernets GmbH, Schreiben vom 04.06.2020
- Telefonica, Schreiben vom 22.06.2020
- Bundesnetzagentur, Schreiben vom 07.07.2020

C.) Sonstige Änderungen

Schreiben des Investors vom 22.07.2020, Anlage 10 und vom 12.08.2020 (Anlage 11)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

In der Planzeichnung wird die Fläche für Tiefgaragen nach Süden unter dem Grundstück Fl. Nr. 160/5 und um die Fläche des Raums für den Fernwärmeanschluss erweitert.

Festsetzung 5.4 wird wie folgt ergänzt: „Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Flächen für

Tiefgaragen sind auch Flächen für Haustechnik bis max. insgesamt 15 m² zulässig.“ Die in Festsetzung A 3.3. geregelte GR-Überschreitung wird angepasst.

Die Flächen für die zusätzlichen Kellerräume werden berücksichtigt. Zu diesem Zweck wird eine neue Festsetzung aufgenommen:

3.3 neu: „Für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird eine zusätzliche Grundfläche von 50 qm festgesetzt.“

Festsetzung 3.3. (GR-Überschreitung) wird angepasst.

Festsetzung 4.3 wird wie folgt ergänzt:

„Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise überschritten werden:

- ...
- Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Breite von 7,5 m um bis zu 6,7 m.“

Die festgesetzte Wandhöhe wird von 12,0 m auf 12,1 m erhöht.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 180 „Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße“ entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Auslegung darf erst erfolgen, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

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 Anlage 1 mit 11