

Telefon: 0 233-25529
22086
25566
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/42 P
PLAN-HA II/54-2
PLAN-HA II/42 V

Änderung des Bebauungsplans Nr. 1094

Vogler-, Trimborg-, Brunhamstraße,
Bahnlinie München Herrsching
und Paosostr. (östlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1094)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10392

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Lageplan Stadtbezirk 22
3. Bebauungsplan Nr. 1094 r. v. am 12.04.1977 (ohne Maßstab)
4. Luftbild Umgriff Bebauungsplan Nr. 1094
5. Stellungnahme Bezirksaussuss 22

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2017 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 4 ff.).

A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1094 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 30.08.2017 mit 02.10.2017 parallel mit der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2086 durchgeführt.

Während dieser Zeit wurden keine Äußerungen aus der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1094 vorgebracht.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplan Nr. 1094 wurde das Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 22.03.2016 bis 26.04.2016 durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Es wurden vorsorglich Vollzugs- und Bauausführungshinweise von der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der DB Services Immobilien GmbH vorgetragen. Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wies vorsorglich darauf hin, dass bei den Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten für die Unternehmen zu berücksichtigen seien.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wies auf die sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegenden Bodendenkmäler hin. Zugleich wurde auf den bestehenden Erlaubnisvorbehalt für Bodeneingriffe hingewiesen.

Die Gemeinde Gräfelfing bat um Übermittlung eines Lärmschutzgutachtens, um nachvollziehen und letztlich auch sicherstellen zu können, dass die Immissionsrichtwerte der auf Gräfelfinger Flur gelegenen Wohngebiete durch die Teiländerung des Bebauungsplans nicht überschritten werden würden. Die Gemeinde Gräfelfing behalte sich die Geltendmachung weiterer Forderungen im Hinblick auf den Immissionsschutz vor.

Stellungnahme:

Die Hinweise zur weiteren Bauausführung werden zur Kenntnis genommen. In der vorliegenden Teiländerung werden nur die Baumassenzahl und die Geschossflächenzahl angepasst, sodass alle sonstigen Festsetzungen bestehen bleiben. Bezüglich der Immissionsrichtwerte und des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die Stellungnahme zur Äußerung des Bezirksausschusses (Buchstabe C) verwiesen.

C) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der **Bezirksausschuss 22 Aubing-Lochhausen-Langwied** hat sich in der Sitzung vom 18.08.2016 mit der Planung (Änderung des Bebauungsplans Nr. 1094) befasst und anliegende Stellungnahme einstimmig abgegeben (s. Anlage 5).

Stellungnahme:

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des §19 Absatz 3 BauNVO zulässig sind.

Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2086 wird die Grundstücksfläche im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1094 verkleinert. Daher würde sich ohne Änderung der Baumassenzahl die zulässige Baumasse verkleinern. Dies hätte zur Folge, dass die bereits bestehende Bebauung über der zulässigen Baumasse läge.

Durch die Erhöhung der BMZ wird dem Gewerbe eine geringfügige Entwicklung offen

gehalten. Weiter wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,85 erhöht. Dadurch erfolgt im Wesentlichen eine Anpassung an die bestehende Bebauung. Gleichzeitig wird damit gewährleistet, dass die vorhandenen unversiegelten Flächen erhalten werden können.

Der Bebauungsplan Nr. 1094 wird nur hinsichtlich der Baumassenzahl und der Grundflächenzahl geändert. Die Verkehrsführung wird nicht geändert. Die Emissionswerte, die von der bestehenden Gewerbebebauung ausgehen, werden in den Gutachten zur Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2086 aufgezeigt. Da die beiden Bebauungspläne unmittelbar zusammen hängen und den selben gemeinsamen Betrachtungsraum haben, können die Gutachten zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2086 auch für die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1094 herangezogen werden.

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B des Vortrages entsprochen werden.
2. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 22 kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Punkt C des Vortrages entsprochen werden.
3. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1094 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihr wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

Änderung des Bebauungsplans Nr. 1094
der Landeshauptstadt München

Vogler-, Trimbург-, Brunhamstraße,
Bahnlinie München-Herrsching
und Paosostr (östlich)

Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1094

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1094

Der am 12.04.1977 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 1094 Vogler-, Trimburg-, Brunhamstraße, Bahnlinie München-Herrsching und Paosostraße (östlich) (MüABl. 1977, S. 200) wird wie folgt geändert:

1. Für das Industriegebiet (GI) wird die planliche Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ 3,0) aufgehoben.
2. Für das Industriegebiet (GI) wird eine Baumassenzahl gemäß § 21 Abs. 1 bis 3 BauNVO von 5,6 als Höchstmaß festgesetzt.
3. Für das Industriegebiet (GI) wird die planliche Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,8) aufgehoben.
4. Für das Industriegebiet (GI) wird eine Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO von maximal 0,85 festgesetzt.
5. Mit Inkrafttreten dieser Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1094 gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1094 tritt mit der Bekanntmachung

gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanes

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	5
2. Ausgangssituation	6
2.1. Lage und Größe im Stadtgebiet	6
2.2. Rechtliche Ausgangslage, vorhandenes Baurecht	6
3. Planungsziel, Maß der baulichen Nutzung	6
3.1. Baumasse	6
3.2. Grundfläche	7
4. Überleitungsklausel	8
5. Verfahrensart	8

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 1094 ist seit 12.04.1977 rechtsverbindlich und erstreckt sich ausgehend von der S-Bahn-Linie München-Herrsching im Norden über größere Gewerbeflächen, den bestehenden Parkplatz, den daran angrenzenden Teil der Voglerstraße und die Paosostraße bis hin zur Bahnlinie München-Garmisch (siehe Anlage 1). Der Plan setzt für einen Großteil des Umgriffs ein Industriegebiet (GI) und für einen kleinen Teil im Südosten ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Für einen Teilbereich dieses Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 27.11.2013 ein Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2086, Bereich Trimbürgstraße (südlich), Am Gleisdreieck (westlich), Voglerstraße (nördlich), Leisaustraße (östlich), gefasst (vgl. Anlage 1). Am 06.07.2016 ist der Billigungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2086 im Stadtrat erfolgt. In dessen Umgriff werden nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bei Satzungsbeschluss die Regelungen dieses Bebauungsplanes Nr. 1094 aufgehoben.

Die Größe des bisher festgesetzten Industriegebietes wird hierdurch verändert. Das Industriegebiet wird im Wesentlichen um die Fläche des Umgriffs des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2086 (ohne Voglerstraße) kleiner. Entsprechend würde sich auch das bisher zulässige Maß der Nutzung ändern, da sowohl die festgesetzte Baumassenzahl wie auch die festgesetzte Grundflächenzahl als Bezugsgröße zur Ermittlung des Maßes der Nutzung die Flächen der Grundstücke des gesamten Industriegebietes heranziehen.

Eine Anpassung bzw. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1094 hinsichtlich der Sicherung des verbleibenden Industriegebietes und zum Erhalt der dort vorhandenen Bestandsbebauung wird somit erforderlich. Eine Beauftragung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung durch den Stadtrat liegt bereits mit dem o. g. Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vor.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage und Größe im Stadtgebiet

Der Umgriff des Bebauungsplan Nr. 1094 liegt im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied, im Stadtteil Neuaubing. Er umschließt den Bereich zwischen der Vogler- und Trimbургstraße (nördlich), der Brunhamstraße (östlich), der Bahnlinie München-Herrsching (südlich) und der Paosostraße (südlich). Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst rund 19,8 ha. Die Fläche des darin festgesetzten Industriegebietes beträgt ca. 17,6 ha.

2.2. Rechtliche Ausgangslage, vorhandenes Baurecht

Das Gesamtareal teilt sich in ein „Industriegebiet“ (GI) mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 3,0, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, mit Traufhöhen von 10, 12 bzw. 15 m, und in einem kleineren Abschnitt in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Bereich östlich der Paosostraße mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 und einem Höchstmaß an Vollgeschossen von „II+DA“. Zur Ermittlung des konkreten Baurechts ist die zum Satzungsbeschluss geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 heranzuziehen. Zudem wurden Festsetzungen zu den genannten Straßen, zu begrünenden Flächen sowie Bauräumen getroffen.

Das neu zu überplanende Gebiet gemäß Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2086 vom 27.11.2013 liegt in dem Teil des „Industriegebiets“ (GI), für das kein Bauraum festgesetzt ist. Es beinhaltet lediglich Festsetzungen zu Stellplätzen und zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen.

3. Planungsziel, Maß der baulichen Nutzung

Im Zuge der Planungsmaßnahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2086 ist es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1094 in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Industriegebiet (GI) anzupassen mit dem Ziel, das vorhandene Gewerbe und die Bestandsbebauung dauerhaft zu erhalten. Dabei soll eine zukunftsfähige Sicherung der gewerblichen und industriellen Nutzung vor Ort gewährleistet werden.

Das Industriegebiet umfasst mit Berücksichtigung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2086 nunmehr eine Fläche von rund 10,5 ha.

Entsprechend sind die Regelungen zur zulässigen Baumasse sowie zur zulässigen Grundfläche zu ändern. Dabei sind die Veränderungen der bisher anzuwendenden BauNVO (1968) zu berücksichtigen.

3.1. Baumasse

Im Bebauungsplan Nr. 1094 wird das Maß der baulichen Nutzung im Industriegebiet (GI) über eine Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Die planungsrechtlich zulässige Baumasse ist deshalb von der zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße abhängig. Durch die Überplanung von Teilflächen würde sich die Gesamtfläche der Grundstücke des GI-Gebietes und hierdurch auch die insgesamt planungsrechtlich zulässige Baumasse verringern. Um letzteres zu vermeiden und die vorhandene Bestandsbebauung zu sichern, soll die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung an die neue Situation angepasst werden. Die Baumassenzahl soll zu diesem Zweck entsprechend erhöht werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 1094 wird daher die planliche Festsetzung der Baumassenzahl von 3,0 des Industriegebietes (GI) aufgehoben. Diese wird durch eine Festsetzung ersetzt, die eine zulässige Baumassenzahl (BMZ) von maximal 5,6 für die Grundstücke des Industriegebietes (GI) vorsieht.

Die Festsetzung der höheren Baumassenzahl begründet sich im Wesentlichen durch die vorliegende, genehmigte Bestandssituation der Gewerbe- und Industriebebauung.

Die Ermittlung der Baumasse der aktuellen Bestandssituation ergibt einen Wert von rund 570.000 m³ in Form einer oberirdischen Gesamt-Kubatur, u. a. einschließlich der Kubatur von Lufträumen sowie Nicht-Aufenthaltsräumen.

Gemäß der damaligen und der aktuell gültigen BauNVO sind dabei bei der Ermittlung der Baumasse grundsätzlich die Außenmaße der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu berücksichtigen. Die Nebenanlagen sind dabei nicht zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der höheren Baumassenzahl mit einem Wert von 5,6 beinhaltet im Wesentlichen die aktuell ermittelte Baumasse einschließlich einer geringfügigen Entwicklungsmöglichkeit und gewährleistet somit einen gewissen Handlungsspielraum, um die Zukunftsfähigkeit des Industriegebietes nicht zu beeinträchtigen.

3.2. Grundfläche

Zusätzlich zur Angabe der Baumassenzahl ist im Bebauungsplan Nr. 1094 eine Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung im Industriegebiet (GI) planlich festgesetzt. Auch hier bemisst sich ebenso wie bei der Baumassenzahl die planungsrechtlich zulässige Grundfläche in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße. Aufgrund der beschriebenen Überplanung und Aufhebung von Teilbereichen des vorliegenden Bebauungsplanes würde sich demnach die zulässige Grundfläche ändern bzw. verringern. Um auch hier eine Sicherung der Bestandsbebauung im Industriegebiet (GI) zu gewährleisten, soll die Festsetzung der Grundflächenzahl angepasst werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 1094 wird daher die planliche Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit dem Wert 0,8 für das Industriegebiet (GI) aufgehoben. Dabei ist zu beachten, dass gemäß der mit dem Plan anzuwendenden BauNVO 1968, Nebenanlagen, Balkone, Loggien und Terrassen nicht anzurechnen sind.

Ferner sind auch überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie nicht 0,1 der Baugrundstücksfläche überschreiten (§ 21a Abs. 3 BauNVO 1968).

Die bisher im Plan festgesetzte Grundflächenzahl wird durch eine Festsetzung ersetzt, die eine Grundflächenzahl von maximal 0,85 für die Grundstücke des Industriegebietes (GI) vorsieht. Damit wird insbesondere dem Umstand Rechnung getragen, dass in der aktuell gültigen BauNVO 1990 (zuletzt geändert in 2013) die Regelungen zur Nicht-Anrechnung von Flächen bestimmter baulicher Anlagen nicht mehr vorhanden ist.

Die Festsetzung der höheren Grundflächenzahl ergibt sich im Wesentlichen durch die vorliegende, genehmigte Bestandssituation der Gewerbe- und Industriebebauung einschließlich derer versiegelten Flächen durch Nebenanlagen, Stellplätzen etc. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,85 umfasst somit unter Anwendung der BauNVO 1990 (zuletzt geändert in 2013) bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung sowohl Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO sowie nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Dies sind u. a. Stellplätze, Garagen und Zufahrten.

Durch die Festsetzung ergibt sich für das Industriegebiet nicht nur ein Erhalt der Bestandsgewerbepbauten, sondern auch ein gewisser Handlungsspielraum für die Bebauung, was die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO anbetrifft (Gebäude und andere bauliche Haupt-Anlagen). Gleichzeitig ist aber gewährleistet, dass der Anteil an vorhandenen unversiegelten Flächen im Industriegebiet (ca. 15 %) wie er in der Bestandssituation vorliegt, weiterhin ohne Einschränkung erhalten werden kann. Eine Erhöhung der bestehenden Bodenversiegelung soll damit aber vermieden werden.

Aufgrund der Festsetzung der höheren GRZ wird die aktuell geltende Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 gemäß BauNVO 1990 (zuletzt geändert in 2013) überschritten. Die Überschreitung ist aber städtebaulich begründet, da es sich um eine bereits bestehende Versiegelung handelt, die nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch zulässig war. Ein Ausgleich ist im Rahmen dieses Änderungsverfahrens, da es sich um eine zulässige Bodenversiegelung im Bestand handelt, nicht erforderlich. Auch sind Beeinträchtigungen an die allgemeinen Anforderungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten.

4. Überleitungsklausel

Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Teiländerung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1094 kommen für diesen Bebauungsplan die aktuellen Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990 zuletzt geändert im 2013) zur Anwendung.

5. Verfahrensart

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1094 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren mit Grünordnung Nr. 2086. Für den Anpassungsbereich ergeben sich keine neuen inhaltlichen Ziele gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 1094, die Grundzüge der Planung

werden somit nicht berührt.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/54-2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42V