

Beschlussvorlage

Abt. 5/159/2015

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	15.12.2015	öffentlich

Top Nr. 5

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Hans-Keis-Straße" zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Hans-Keis-Straße zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 24/26 und 28/30/32 (Fl.-Nr. 170/12 und 170/13) durch die Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB);

1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

2) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 - B-Plan 40 - Hans-Keis-Straße - Stellungnahmen erneute Beteiligung (2)

Anlage 2 - B-Plan 40 - Hans-Keis-Straße - Entwurf B-Plan und textl Festsetzungen

Anlage 3 - B-Plan 40 - Hans-Keis-Straße - Entwurf Begründung

Beschlussvorschlag:**I. Beschlussvorschlag (I):**

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter erneuter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A.1 Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschlussvorschlag (I-1):

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

B.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen eine Stellungnahme ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen ist (Anlage 1).

B.1.1 Wasserwirtschaftsamt München
(Stellungnahme vom 23.11.2015)

Beschlussvorschlag (I-2):

Es wird festgestellt, dass von oben genannter Behörde und sonstigem Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen ist.

B.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken mit Abwägungserfordernis eingegangen ist (Anlage 1).

B.2.1 Landratsamt München
Sachgebiet Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft
(Stellungnahme vom 09.11.2015)

Abstimmungsergebnis:

Fachliche Informationen:

- Das schalltechnische Gutachten Bericht Nr. 214168/2 vom 20.01.2015 des Ingenieurbüros Greiner ist bezüglich der Situierung der Wohnbaukörper zu aktualisieren. Für die Berechnungen des Schienenlärms ist die neue Schall 03 anzuwenden. Die geplanten Gebäude sind möglichst als Riegelbebauung zu planen um den Schienenverkehrslärm weitgehend abzuschirmen.
- Die Wohnbebauung muss mindestens 12 m vom Gleis entfernt sein.
- Die Tiefgaragenausfahrt ist als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämmmaß (Rw') von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (Mindestschallabsorptionskoeffizient 0,6 bei 500 Hz), letzteres kann z. B. durch anbringen von Rauputz erreicht werden.

Hinweise:

- Die Tiefgaragenentlüftungsanlage und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmer Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen.
- Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.
- Das Tor der Tiefgaragenein- und Ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgaragenein- und Ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig).
- Ohne gutachterliche Prüfung ist eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage nicht zulässig.

- Tiefgaragenausfahrten sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

Abwägung:

Die im Schreiben vom 01.07.2015 gegebenen Hinweise wurden vom Gemeinderat bereits am 20.10.2015 abgewogen und soweit erforderlich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Beschlussvorschlag (I-3):

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung

**B.2.2 Landratsamt München
Sachgebiet Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht
(Stellungnahme vom 17.11.2015)**

Abstimmungsergebnis:

1. Gegenüber der Planfassung vom 05.05.2015 wurde in der vorliegenden Planfassung die Fläche für die oberirdischen Stellplätze reduziert. In der Festsetzung wurde aber in Ziffer A 3.4 für die Versiegelung hierfür ein höherer Wert festgesetzt. Um Erläuterung und gegebenenfalls Anpassung der Festsetzung wird gebeten.
2. Nach der Aussage im Beschluss vom 20.10.2015 wird durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die Kappungsgrenze von 0,8 GRZ nicht überschritten. In der Begründung wird jedoch bei Ziffer 5, 1 (Seite 4) eine GRZ von 0,9 zu Grunde gelegt. Um Überprüfung wird gebeten.
3. Die überbaubaren Flächen für die Tiefgarage bzw. die Tiefgaragenrampe und die oberirdischen Stellplätze sind noch zu vermaßen, sonst ist die Lage dieser überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück nicht ausreichend bestimmt (bereits beschlossen, aber nicht ausgeführt). Durch die spezielle Form des Bauraumes, ist die Lage des Bauraumes durch die Angabe von einzelnen Abstandspunkten zur Grundstücksgrenze bzw. zur bestehenden Bebauung nach wie vor nicht eindeutig fixiert. Wir empfehlen der Gemeinde deshalb, im vorliegenden Fall eine Planzeichnung im Maßstab 1:500 beizugeben, damit die fehlenden Maßzahlen aus der Planzeichnung zweifelsfrei herausgelesen werden können.
4. Die Zuordnungsangabe "... umliegende Wohngebäude der Wohnbaugesellschaft Pullach" in Ziffer A 6.7 ist rechtlich zu unbestimmt. Handelt es sich hierbei nur um die Gebäude auf den Grundstücken Flurnummer 170/12 und 170/13 (vgl. Beschluss vom 20.10.2015 bzw. Begründung Seite 4 unten), die verschmolzen werden sollen, oder dient die Tiefgarage auch noch anderen Grundstücken? Die Zuordnungsfestsetzung ist diesbezüglich noch näher zu konkretisieren.
5. Bei Ziffer A 9.1 letzter Satz ist vollständigkeitshalber noch der Hinweis 12 zu ergänzen.

Abwägung:

Zu 1.: Dass die Fläche für oberirdische Stellplätze reduziert wurde ist korrekt. Gleichwohl hat die Überarbeitung der Planung durch den Architekten die Prüfung der Überschreitungsregelung nach sich gezogen. Ergebnis war, dass das bisher festgesetzte Maß, für die erforderlichen Nebenanlagen nicht ausreicht.

Zu 2.: Der Anregung wird nachgekommen. Die Angaben im Beschluss vom 20.10.2015 sind bezüglich der Überschreitung der summierten Grundflächenzahl fehlerhaft. Die Angaben in der Begründung mit einer Gesamtüberschreitung von bis zu 0,90 sind korrekt.

Zu 3.: Dem Landratsamt wird zum Abschluss des Verfahrens eine Planzeichnung im Maßstab 1:500 der Endfertigung beigelegt.

Zu 4.: Die Siedlung der Wohnungsbaugesellschaft Pullach in der Hans-Keis-Straße erstreckt sich auf folgende Fl.-Nr.:

170/11 (Hausnr.: 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16)

170/12 (Hausnr.: 18, 20, 22, 24, 26)

170/13 (Hausnr.: 28, 30, 32, 34, 36)

441/57 (Hausnr.: 38, 40, 42, 44, 46, 48)

441/56 (Hausnr.: 50, 52, 54, 56)

441/55 (Hausnr.: 58, 60, 62)

Diesen soll die Tiefgarage grundsätzlich zur Verfügung stehen. Inwiefern dies im Einzelnen in Anspruch genommen wird, ist eine Angelegenheit der Wohnbaugesellschaft Pullach. Die Zuordnungsfestsetzung wird entsprechend ergänzt.

Zu 5.: Der Anregung wird nachgekommen und Hinweis 12 in Festsetzung A.9.1 ergänzt.

Beschlussvorschlag (I-4):

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Zuordnungsfestsetzung (A.6.7) und die Immissionsschutzfestsetzung (A.9.1) werden ergänzt.

B.2.3 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
(Stellungnahme vom 09.11.2015)

Abstimmungsergebnis:

1. Netzspezifische Auflagen

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe ist deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) einzuholen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische

Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

. 2. Immobilienrelevante Angelegenheiten

Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden.

. 3. Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Für Schäden, die der DB AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.

Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallene Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.

Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z. B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.)

ständig zu gewährleisten.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

4. Schlussbemerkungen

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herr Stadler, zu wenden.

Abwägung:

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Beteiligten dazu aufgefordert, sich nur zu geänderten oder ergänzten Inhalten zu äußern. Die Stellungnahme gibt allgemeine Hinweise, die für das Bauen in Nähe zu Bahnlinien zu beachten sind. Diese beziehen sich weder auf die angesprochenen geänderten Inhalte, noch ist eine größere Relevanz für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erkennbar.

Beschlussvorschlag (I-5):

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Planänderung.**

B.2.4 Eisenbahnbundesamt
(Stellungnahme vom 04.11.2015)

Abstimmungsergebnis:

Die im Schreiben vom 01.07.2015 gegebenen Hinweise bitte ich weiterhin zu beachten.

Abwägung:

Die im Schreiben vom 01.07.2015 gegebenen Hinweise wurden vom Gemeinderat bereits am 20.10.2015 abgewogen und soweit erforderlich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Beschlussvorschlag (I-6):

**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Es erfolgt keine Planänderung.**

Abstimmungsergebnis:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.07.2015 (P-2015-2513-1_S2) und bitten Punkt 5.8 der Begründung entsprechend zu überarbeiten.

Darüber hinaus sollte es unter Punkt 15 der Satzung: "denkmalrechtliche Erlaubnis, gemäß Art. 7 DSchG" heißen. Der zusätzliche Hinweis auf die geltende Meldepflicht nach Art. 8 DSchG sollte zudem entfallen um mögliche Irritationen zu vermeiden.

Abwägung:

Die Anregung hinsichtlich der Ergänzung der Begründung ist schlüssig. Diese sollte vorgenommen werden.

Der weitere Hinweis ist nur bedingt nachvollziehbar. Dem Wunsch bei der „denkmalrechtlichen Erlaubnis“ „Art. 7 DSchG“ zu ergänzen kann aber nachgekommen werden. Eine Relevanz dieser Änderung wird nicht gesehen.

Inwiefern der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden Irritationen hervorrufen sollte, erschließt sich nicht. Sein Fehlen in Hinweisen zu Bauleitplänen wird regelmäßig vom BLfD kritisiert. Der Hinweis sollte im Bebauungsplan verbleiben.

Beschlussvorschlag (I-7):

Die Anregung wird zum Anlass genommen, die Begründung zu überarbeiten und den Art. 7 DSchG in den Hinweisen zu ergänzen. Am Hinweis auf die Meldepflicht wird festgehalten.

- II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage.
- III. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 „Hans-Keis-Straße“, Planwerk, textliche Festsetzungen und Begründung mit Stand vom 15.12.2015 zu und beschließt den Bebauungsplan (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) mit den unter Ziffer I) im Rahmen der Abwägung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen als Satzung. Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. wird ermächtigt die erforderlichen Verfahrensvermerke vorzunehmen.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - a) die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, schriftlich über das Ergebnis der Abwägung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB zu unterrichten und
 - b) den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (erneute öffentliche Auslegung) und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.11. bis 24.11.2015.

Nachdem der Gemeinderat die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen (*Anlage 1*) zur Kenntnis genommen und diese abgewogen hat, kann das Gremium den Satzungsbeschluss fassen.

Die Satzung und die Begründung (*Anlage 2 und 3*) stellen die Entwurfsfassungen jeweils zum Stand 15.12.2015 dar und werden je nach dem Ergebnis der Abwägung überarbeitet.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin