

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 25.03.2024

Bauleitplanung - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Ortsmitte Nordost" - Grundsätzliche Zustimmung zum Planentwurf und Freigabe nach § 13 a Abs. 2 und 3 zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch)

I. Vortrag

I. Chronologie:

Der Bau- und Unterausschuss beschloss in seiner Sitzung am 11.11.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB. In gleicher Sitzung wurde für das Gebiet eine Veränderungssperre nach § 14 ff. BauGB erlassen. Aufgrund drohendem Fristablauf wurde die Veränderungssperre in der Gemeinderatssitzung am 05.10.2023 gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert. Die Frist endet der Verlängerung der Veränderungssperre endet am 30.10.2024.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 02.02.2023 wurde über den Vorentwurf für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Ortsmitte Nordost“ beraten und Beschluss gefasst. Dabei wurde der beabsichtigte Freigabebeschluss zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgelehnt.

II. Planungsziele:

In der Sitzung am 05.07.2022 wurden durch den Gemeinderat folgenden „wesentlichen Planungsziele“ beschlossen:

- *Sicherung Schulweg in der Zeppelinstraße*
- *Die Regelungen für den ruhenden Verkehr insbesondere für notwendige Stellplätze (Art. 47 BayBO) und Flächen sowie Zufahrten für Tiefgaragen in diesem Gebiet zu überarbeiten*
- *Konkretere Festsetzungen zum Verhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen um das Mischungsverhältnis im MI zu erhalten (Horizontale Gliederung der Gewerbeflächen z. B. im Erdgeschoss ist nur Gewerbe zulässig) und zu treffen*
- *Die maximal möglichen Wohneinheiten für den Bereich durch Festsetzung zu steuern, auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldkirchen und deren Nachweis*

Nach § 9 Abs. 1 BauGB können in Bauleitplänen „aus städtebaulichen Gründen“ Festsetzungen getroffen werden. Festsetzungen bedürfen also einer städtebaulichen Rechtfertigung. Gleichzeitig ist der Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB abschließend – es besteht kein „Festsetzungsfindungsrecht“ der Gemeinden.

Nachfolgend werden die rechtlichen Möglichkeiten, die vorgenannten Planungsziele zu verwirklichen, geprüft und der Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend betrachtet.

- **Sicherung Schulweg in der Zeppelinstraße:**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können Verkehrsflächen sowie solche mit besonderer

Zweckbestimmung festgelegt werden. Dabei kann auch eine bestimmte Zweckbestimmung (z. B. Fußweg) erfolgen. Zu bedenken ist, dass eine Festsetzung die Möglichkeiten der Ausführungsplanung, der Widmung der Straße und sogar deren Beschilderung vorgeben kann, da diese an die Festsetzungen eines Bebauungsplanes gebunden sind.

Lt. Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Februar 2023 sind für die öffentlichen Verkehrsflächen vier Maßnahmen vorgesehen:

1. Fußweg von der Bahnhofstraße zur Zeppelinstraße
2. Heraustrennen der Parkplätze vor dem Kindergarten St. Jakob als private Parkplätze
3. Verschwenken des Gehwegs nördlich des Grundstücks Fl.Nr. 55 von der Straße zum Gebäude
4. Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches für die Kirchenstraße

Punkt 1 stellt lediglich eine redaktionelle Anpassung dar.

Punkt 2 greift das Planungsziel auf. Aufgrund des Alters des Kindergartens stellt sich die Frage nach einer baulichen Änderung/Erweiterung (wie auch in der Begründung zur Planänderung beschrieben). Es erscheint zielführend, die Stellplätze unangetastet zu lassen, da die gewünschte Zweckbindung zunächst durch Beschilderung erreicht und im Rahmen einer Neuplanung des Kindergartens die Lage und Situierung grundsätzlich überarbeitet werden könnte.

Auch Punkt 3 setzt sich mit dem Planungsziel auseinander, setzt aber eine einvernehmliche Regelung mit dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 55 voraus. Zudem ist dieser Punkt nur für Kinder aus Südwesten relevant, die aus dem Bereich Aschheimer Straße/Kirchenstraße zur Schule wollen.

Die jetzige Situation ermöglicht es den Kindern, die aus Richtung Kirchenstraße kommen am Beginn und am Ende der geplanten Verschwenkung zwei Fußgängerüberwege zu nutzen, um den nördlichen Gehweg der Zeppelinstraße zu erreichen. Hinzukommt ein dritter Gehweg an der Einmündung zur Richthofenstraße. (Distanz zwischen den drei Überwegen ca. 120 m).

Es stellt sich die Frage, ob die planerischen Zielsetzungen nicht auch durch gesicherte Verkehrsverbindungen erreicht werden könnten. Beispielsweise könnten die vorhandenen Querungsmöglichkeiten optimiert werden, um die Kinder frühzeitig auf die Nordseite der Zeppelinstraße zu führen und damit den Ein- und Ausparksituationen auf Höhe von Fl.Nr. 55 zu entgehen. Der vorhandene Platz schließt Querungshilfen zur weiteren Geschwindigkeitsreduzierung in der Zeppelinstraße aus. Die Errichtung einer Bedarfsdruckknopfampel wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt München abgelehnt, da die Zeppelinstraße in einer 30er Zone liegt. In diesen Bereichen sind Lichtzeichenanlagen nicht zulässig. Seitens des Landratsamtes wird angeregt, einen zweiten Fußgängerüberweg mit Schülerlotsen zu versehen, was die Sicherheit des Schulwegs verbessern würde. Eine Änderung des Bebauungsplans wäre dafür nicht notwendig.

Punkt 4: Die Planung bildet die tatsächliche Situation ab; den verkehrsberuhigten Bereich der Kirchenstraße (Länge ca. 140 m). Im Planentwurf ist die Möglichkeit von zwei zusätzlichen Tiefgaragen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 50 und 55 vorgesehen.

Zusammen mit der bestehenden Tiefgaragenausfahrt des Rathauses bedeutet dies, dass – bei Umsetzung der Planung – drei Tiefgaragen mit einer nicht bekannten Zahl an Fahrzeugbewegungen in den verkehrsberuhigten Bereich der Kirchenstraße einfahren könnten. Auch wenn die Nutzer der Tiefgaragenausfahrt von Fl.Nr. 50 zur Hohenlindener Straße tendieren und die möglichen Nutzer der Tiefgarage auf Fl.Nr. 55 Richtung Zeppelinstraße/Aschheimer Straße fahren dürften, ergibt sich durch die Planung insbesondere im Kreuzungsbereich Kirchenstraße/Zeppelinstraße keine Verbesserung der verkehrlichen Situation und damit auch keine Verbesserung der Schulwegsicherheit. Durch den bereits vorhandenen Verkehr für die bestehenden Nutzungen (insbesondere Postfiliale und Bank) könnte sich sogar eine Verschlechterung der Situation ergeben.

Regelungen ruhender Verkehr / Tiefgaragen

Das Plangebiet wird von fünf großen Gemeinbedarfsflächen geprägt (Kirche, Rathaus, Kitas). Gemeinbedarfsflächen stellen in der Regel „besondere Gebäudestrukturen“ dar, die nicht von der gemeindlichen Stellplatzsatzung erfasst werden. Die damit verbundene A-typik der baulichen Anlagen verlangt eine auf den Einzelfall bezogene atypische Regelung. Es ist daher nicht nur nicht erforderlich, sondern ggf. sogar von Nachteil, wenn die Gemeinde für diese Grundstücke Stellplatzflächen absolut festlegt, da sich im konkreten Fall einer Überplanung im Nachgang Befreiungstatbestände ergeben könnten. Von einer solchen Regelung ist daher – bezogen auf die Gemeinbedarfsflächen – abzuraten.

Hinzukommt, dass die beiden im Planentwurf dargestellten Allgemeinen Wohngebietsbereiche WA 1 und 2 aufgrund ihrer untergeordneten Größe über die gemeindliche Stellplatzsatzung geregelt werden können (vgl. Festsetzung durch Text B 3.1 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 91).

Lediglich für die Grundstücke beidseits der Kirchenstraße besteht ein Regelungsbedarf für Stellplätze bzw. Tiefgaragen.

Verhältnis Wohnen/Gewerbe

Feinsteuerverordnungen um Nutzungen geschossweise zu ermöglichen (vertikale Gliederung) sind nach § 1 Abs. 4ff. Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Die „horizontale Gliederung“ eines Mischgebietes hingegen hat der VGH München in einem Urteil vom 03.08.2000 für unzulässig erklärt. Im Entwurf des Bebauungsplanes wird dem insofern Rechnung getragen, als dass für die Erdgeschosse innerhalb der Mischgebietsflächen eine gewerbliche Nutzung vorgeschrieben wird.

Da eine „Durchmischung“ der Nutzungen den Erhalt des Mischgebietes bedingt, erscheint es nicht erforderlich, weitergehende Regelungen zu treffen. Ein besonderes Erfordernis zur Feinsteuerung für die Mischgebietsbereiche drängt sich nicht auf.

Anzahl Wohneinheiten:

Eine Festsetzung zur Steuerung der maximal möglichen Wohneinheiten findet sich im Entwurf des Bebauungsplanes bislang nicht. Dies wäre gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auch nur für Wohngebäude zulässig. Damit könnte die Anzahl lediglich bei den Grundstücken in den WA 1 und 2 entsprechend geregelt werden. Im Bereich der Mischnutzungen beiderseits der Kirchenstraße ist dieses Planungsziel nicht umsetzbar.

III. Ergänzung – Schließung Emeranstraße

In der Sitzung am 02.02.2023 wurde im Zuge der Bebauungsplan-Erörterung noch die mögliche Schließung der Emeranstraße besprochen.

Mit einer Schließung der Emeranstraße ist ein hoher Flächenbedarf im Bereich des Maibaumplatzes verbunden. Da für die Erschließung der Häuser in der Emeranstraße auch die Müllabfuhr relevant ist, würde eine Schließung den Bau eines Wendehammers für ein dreiachsiges Müllfahrzeug erfordern. Entsprechend der einschlägigen Richtlinien (RASt 06) beträgt der Wendehammer ca. 18 m. Die aktuelle Straßenbreite (inkl. Gehwege) beträgt ca. 12 m; ein „Hineinplanen“ in den Maibaumplatz mit mindestens 6 m wäre unumgänglich. Neben der damit verbundenen Nutzungseinschränkungen des Platzes in seiner Nordost-Ecke sind mit dieser Lösung erhebliche Baukosten verbunden.

Hinzukommt, dass lt. Gutachten vom Planungsbüro Obermeyer vom 20.10.2023, die Schließung der Emeranstraße auf der Zeppelinstraße zu einer Verlagerung der Ziel-/Quell-Verkehre führt.

Lt. Gutachten ergäbe sich eine Erhöhung des Verkehrs in der Zeppelinstraße um 400 Fahrzeuge/Tag (entspricht einer Steigerung von ca. 25 %). Der Schwerverkehrsanteil würde

sogar von bislang 30 Fahrzeugen auf 130 Fahrzeuge täglich (>330 %). Dies würde dem im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziel widersprechen.

Eine Schließung der Emeranstraße ist aus den vorgenannten Gründen abzulehnen.

IV. **Weiteres Vorgehen:**

Aufgrund der bereits seit mehr als fünf Monaten bereits laufenden Verlängerung der Veränderungssperre erscheint es erforderlich, in das Planverfahren einzusteigen – auch um dem Verdacht einer Verhinderungs-/Negativ-Planung zu entgehen. Es wird daher vorgeschlagen, die erste Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB nunmehr durchzuführen, um deren Anregungen in der Planung zu berücksichtigen.

Weitere planerische Anpassungen sind im Rahmen der Abwägung möglich.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 2 BauGB nur möglich ist, wenn besondere Umstände dies erfordern. Dies wäre z. B. der Fall, wenn außergewöhnliche Schwierigkeiten in der Planung selbst begründet sind. Da bislang noch keine Planentwürfe ausgelegt wurden, also keine Schwierigkeiten der Planung bekannt sind, liegen diese Voraussetzung nicht vor. Eine weitere Verlängerung nach § 17 Abs. 2 BauGB dürfte deshalb rechtlich kaum möglich sein.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Nordost“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 45, 45/1,46, 48/1, 50, 50/3, 52, 53, 54, 54/6, 54/7, 54/10, 54/11, 55, 57, 58, 58/1, 58/2, 59, 59/1, 60/2, 60/4, 60/11, 61, 61/1, 63, 64, 64/3, 65, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/8, 65/15, 65/16, 65/17, 65/18, 65/19, 65/20, 67/3/Teilfläche, 68, 68/5, 68/6, 68/8, 69/5, 71/3, 71/5, 71/6, 75/2, 75/3, 75/4, 79/2, 84/8, 84/10, 120/6, 501/2/Teilfläche, 514/4/Teilfläche, 545, 545/1, 545/13, 602 und 602/6, gelegen zwischen Hohenlindner Straße/Rathausplatz und Zeppelinstraße und östlich der Aschheimer Straße mit Begründung in der Fassung vom 25.04.2024 freizugeben.

Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.