

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 08.04.2024

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 für das Gebiet südlich des S-Bahn-Haltepunkte, südlich Raiffeisenstraße, westlich des Bahnhofplatzes - Konkretisierung der planerischen Zielsetzungen

I. Vortrag

Aktueller Sachstand:

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20.10.2022 wurde über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 463/5/Teilfläche, 463/30 und 479/2, nahe Raiffeisenstraße und Bahnhofplatz beraten und Beschluss gefasst.

Dabei wurden „als wesentliche Planungsziele“ festgelegt:

- „1. Festsetzung des Gebietes als Urbanes Gebiet (MU) § 6 a BauNVO oder als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO*
- 2. Beachtung der Lärmschutzproblematik in diesem Bereich*
- 3. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhen, Vollgeschosse usw.) und zur Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden bzw. Wohneinheiten in Relation zur Grundstücksgröße*
- 4. Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen*
- 5. Sicherung einer geordneten, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“*

Das Planungsbüro Sodomann aus München wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

Zwischenzeitlich wurde mit Datum vom 19.12.2022 eine Veränderungssperre für das Gebiet erlassen.

Rechtliche Einschätzung:

I.

Der durch den Bebauungsplan betroffene Bereich umfasst eine Fläche von ca. 1.160 m². Aufgrund der geringen Größe muss sich die Frage stellen, ob das städtebauliche Erfordernis einer Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB überhaupt gegeben ist. Gerade, da durch das Bauvorhaben neben der Gemeinde lediglich ein Grundstückseigentümer von der Bauleitplanung betroffen ist, muss berücksichtigt werden, dass es sich weder um eine Negativplanung, noch um eine Gefälligkeitsplanung handelt.

Aus dem Protokoll der Sitzung vom 20.10.2022 ergibt sich, dass der Bereich vom Gemeinderat als nicht optimal für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses angesehen wurde. Die Lage des Grundstücks im Bahnhofumfeld ist zu bedenken, da man diesen als erstes sieht, wenn man in Feldkirchen ankommt.

Dies ist zweifelsfrei zutreffend, stellt doch der S-Bahn-Haltepunkt und die dort bestehende Bebauung quasi das „Entree“ in die Gemeinde Feldkirchen dar. Gleichzeitig ist aber auch festzustellen, dass das Grundstück durch die Größe keine relevante städtebauliche Bedeutung besitzt. Dies wird auch dadurch deutlich, dass man es im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Raiffeisengrundstück“ nicht mit überplant hat. Dies ist für die Herleitung der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB wichtig.

II.

Eine weitere Frage ist, ob die Notwendigkeit besteht, die Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Die beschlossenen Planungsziele MI bzw. MU schließen Wohnnutzungen nicht aus. Das MI setzt, im Gegensatz zum MU, ein gleichwertiges Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe voraus. Die Anmerkung aus der Diskussion, ein Mehrfamilienhaus sei an dieser Stelle nicht optimal, würde dadurch nur insofern korrigiert, da ein Teil auch gewerblich genutzt werden müsste. Ob sich an dieser Stelle überhaupt eine gewerbliche Nutzung findet und ob diese dann zu der gewünschten Aufwertung des Bereichs am S-Bahn-Haltepunkt führt, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Festsetzungen eines MI oder MU reduzieren die immissionsfachlichen Anforderungen an den Schallschutz, wie sie z. B. bei Allgemeinen Wohngebieten der Fall wären (Hinweis: eine Festsetzung als MU, obwohl tatsächlich nur Wohnen erfolgt wäre als „Etikettenschwindel“ unzulässig.) Im Übrigen ist ein Schallgutachten für das Bauleitplanverfahren unabdingbar, um dem Grundsatz der Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung Genüge zu tun.

Allerdings bedarf es einer Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nur, wenn gewollt ist, dass bestimmte Geschosse ausschließlich gewerblichen Nutzungen zugänglich sind, da nur dann eine Unterteilung der Geschossnutzung gem. § 1 Abs. 7 BauNVO möglich ist.

III.

Die gleiche Frage der Erforderlichkeit kann für das Maß der baulichen Nutzung gestellt werden.

Der Bahnhofplatz besitzt aufgrund seiner Größe eine trennende Wirkung, so dass die östlich gelegene Bebauung nicht mehr auf das Grundstück einwirkt.

Das westlich gelegene Grundstück im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 108 wurde ohne konkretisierende Festsetzungen belegt – die Begründung zum Bebauungsplan führt lediglich eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB aus (vgl. Ziffer 4.1, Seite 10, der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108).

Das Maß der baulichen Nutzung könnte über § 34 BauGB geregelt werden, da allein durch die Größe der Grundstücke Fl.Nrn. 463/30 und 479/2 außergewöhnlich verdichtete Bebauung ausgeschlossen ist.

Es böte sich an, auf eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zu verzichten und die Bebauung ausschließlich an den angrenzenden Grundstücken im Westen sowie an der rechtlichen Begrenzung durch die Größe des Grundstücks festzumachen. Durch Ausnutzung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung würde dies voraussichtlich eine viergeschossige Bebauung (Vollgeschosse) ermöglichen.

Bedingt durch die Diskrepanz zwischen den städtebaulichen Zielen im Bebauungsplan Nr. 109 und den planerischen Freiheiten, die der Bebauungsplan Nr. 108 dem westlich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 475 gewährt dürfte es grundsätzlich schwierig sein, eine solche Bebauung auszuschließen.

IV.

Der Ansatz der Höhenreduzierung kann zudem insoweit geregelt werden, dass – rein deklaratorisch – das Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung vollumfänglich Anwendung findet. Zwar kann durch „Schieben“ des Baukörpers nach Westen durch die Inanspruchnahme der Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche eine gewisse Geschossigkeit erreicht werden. Durch eine sinnvolle Situierung eines Bauraums auf dem Grundstück kann auch dies gesteuert werden.

V.

Die Möglichkeit der Festsetzung einer bestimmten Anzahl an Wohneinheiten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur bei Wohngebäuden zulässig. Nachdem es sich bei diesem Gebiet aber um eine Mischfläche handeln soll (siehe Ausführungen oben), kann die Anzahl der Wohnungen nicht begrenzt werden.

Als mögliche Lösung bietet sich der Verweis auf die gemeindliche Stellplatzsatzung und der Ausschluss von automatisiert-funktionalen Parksystemen (z. B. Duplex-Parkern) an. Da das Grundstück aufgrund seiner Größe auch bei Errichtung einer Tiefgarage nur eingeschränkte Parkmöglichkeiten bietet, würden sich hierüber das Maß der baulichen Nutzung automatisch regeln.

VI.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauraum) und damit verbunden eine Sicherung der Grünbereiche auf dem Grundstück Fl.Nr. 463/30 ist ebenso zielführend, wie eine mögliche Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 460/30 für einen Kinderspielplatz.

Rein deklaratorisch sollte auch der Erhalt des Baumbestandes auf den angrenzenden Grundstücken im Bebauungsplan geregelt werden, um im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Grundstück deren Schutz zu gewährleisten.

Entfallen kann hingegen die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 463/5/Teilfläche, da dies lediglich dazu dienen würde einen qualifizierten Bebauungsplan zu erstellen. Dies ist durch den Entfall des Maßes der baulichen Nutzung obsolet (siehe oben). Ein Regelungscharakter war lt. Beschlussfassung vom 20.10.2022 für die öffentliche Verkehrsfläche nicht beabsichtigt. Die mögliche flächengleiche Tauschfläche für das Grundstück Fl.Nr. 463/31 kann im Planumgriff aufgenommen werden.

VII.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass zur Sicherung einer angemessenen planerischen Entwicklung folgende konkretisierende Planungsziele verfolgen sollten:

- Festsetzung eines Urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO
- Verzicht auf die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und auf öffentliche Verkehrsflächen
- Festsetzung von gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO
- Festsetzung einer Baufläche (Bauraum) auf dem Grundstück Fl.Nr. 479/2
- Festsetzung einer Grünfläche mit Spielplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 463/30 für die Wohnnutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 479/2
- Festsetzung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (deklaratorisch)
- Festsetzung des Erhalts des vorhandenen Baumbestands auf den Nachbargrundstücken (deklaratorisch)
- Festsetzung zum Ausschluss von automatisiert-funktionalen Parksystemen (z. B. Duplex-Parken)
- Reduzierung des Planumgriffs beim Grundstück Fl.Nr. 463/5 auf eine Fläche von 154 m² nördlich der Fl.Nr. 479/2

II. **Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt für den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 109 für das Gebiet „Südlich des S-Bahn-Haltepunktes, südlich Raiffeisenstraße, westlich des Bahnhofplatzes“ folgende konkretisierende städtebaulichen Zielsetzungen:

- Festsetzung eines Urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO

Beschluss:

- Verzicht auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung sowie öffentlicher Verkehrsflächen

Beschluss:

- Festsetzung von gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO

Beschluss:

- Festsetzung einer Baufläche (Bauraum) auf dem Grundstück Fl.Nr. 479/2

Beschluss:

- Festsetzung einer Grünfläche mit Spielplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 463/30 für die Wohnnutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 479/2

Beschluss:

- Festsetzung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung

Beschluss:

- Festsetzung des Erhalts des vorhandenen Baumbestands auf den Nachbargrundstücken

Beschluss:

- Festsetzung zum Ausschluss von automatisiert-funktionalen Parksysteimen
-

Beschluss:

- Reduzierung des Planumgriffs beim Grundstück Fl.Nr. 463/5 auf eine Fläche von 154 m² nördlich der Fl.Nr. 479/2

Beschluss:

Das mit der Planung beauftragte Architekturbüro Sodomann wird beauftragt, die vorgenannten Beschlüsse in einen Bebauungsplan-Vorentwurf einzuarbeiten und dem Gemeinderat zur Freigabe vorzulegen.