Beilage 8.2
zur Stadtratssitzung

Prüfung der Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4494 für ein Gebiet südöstlich der Dientzenhoferstraße (Sportgelände Mögeldorf/Zabo)

Gutachten

des Stadtplanungsausschusses

vom 19.09.2002

öffentlich

1. Der Stadtplanungsausschuss begutachtet die zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 4494 fristgemäß eingegangenen Anregungen und empfiehlt dem Stadtrat diese mit folgendem Ergebnis zu prüfen:

1. Anregungen von Herrn Werner Röschlau

Die Auffassung, dass es unzumutbar sei, den aus dem Planungsbereich resultierenden Autoverkehr am Anwesen Dientzenhoferstraße 34 (Fl. Nr. 800/14) vorbeizuführen, wird nicht geteilt. Nach Art. 52 Abs. 4 BayBO sind Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück herzustellen oder auf einem geeigneten Grundstück in dessen Nähe zulässig. Die am Südrand des Planungsgebietes vorgesehenen Gemeinschafts-Garagenanlagen sind den unmittelbar benachbarten, 3-geschossig bebaubaren Baugrundstücken zugeordnet. Es macht somit keinen Unterschied ob die Garagen auf den Baugrundstücken – wie im Nordteil des Planungsbereiches – oder in den geplanten Garagenhöfen untergebracht werden; in jedem Fall müssen die Autos durch das Baugebiet fahren. Der aus dem Neubaugebiet resultierende Verkehrslärm wird jedoch – auch im Bereich des Anwesens Dientzenhoferstraße 34 – nicht dazu führen, dass die in den Baugebieten zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Außerdem sei daran erinnert, dass die neben dem Grundstück gelegene Fläche bislang als auch als Parkplatz vom Sportverein genutzt wurde.

Nach der DIN 18034 sind im Baugebiet Spielflächen für Kinder der Altersgruppe 6-12 Jahre in der Nähe der Wohnbebauung vorzusehen. Diesem Anspruch wird der vorhandene Spielplatz nördlich der Dientzenhoferstraße nicht gerecht. Der Beibehaltung der Planung wird somit der Vorrang vor den dargelegten privaten Belangen eingeräumt.

2. Anregungen von Frau Carolin Koch

Zur Anregung, dass die südöstlich der Anwesen Dientzenhoferstraße 28 bis 36 bestehende Mauer und die Tatsache, dass der Geländestreifen zwischen dieser Mauer und der südöstlichen Grundstücksgrenze der vorgenannten Anwesen von den dortigen Anwohnern genutzt werde bei der Planung zu beachten sei, ist festzustellen, dass die geplanten Festsetzungen diesen vorhandenen Nutzungen nicht grundsätzlich entgegenstehen. Im Einzelfall mögliche Konflikte bei der künftigen Bebauung können zwischen dem Grundstückseigentümer und den Pächtern bzw. Nutzern privatrechtlich geregelt werden.

Die angesprochene Frage bezüglich der Unterbringung der Vereinsparkplätze muss der Klärung im laufenden Baugenehmigungsverfahren für die Turnhalle und der Neuordnung der Sportflächen vorbehalten bleiben. Eine Einschränkung des geplanten Baugebietes würde zudem den Fortbestand der dortigen Sportvereine erheblich gefährden bzw. verhindern. Der Anregung in den Baugebieten WA 2 und WA 3 für die geplanten Gebäude ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss festzusetzen, wird im Einvernehmen mit dem Bauträger durch Planänderung dadurch entsprochen, dass nun „1+D" (1 Vollgeschoss mit einem als Vollgeschoss nutzbaren Dachgeschoss) festgesetzt wird.

Eine Verringerung der Höhe der geplanten Lärmschutzwand im Übergangsbereich zur bestehenden Mauer südöstlich der Anwesen an der Dientzenhoferstraße kann nicht vorgenommen werden, da hierbei ein ausreichender Lärmschutz für die geplante Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4494 nicht mehr gewährleistet wäre.

3. Anregungen von Herrn Fritz Schaller

Zur Anregung, dass die Mauer südöstlich der Anwesen Dientzenhoferstraße 28-36 bei der Planung nicht ausreichend berücksichtigt sei, dass man die Mauer im Bereich seines Anwesens Haus Nr. 36 selbst bezahlt habe und dass er wegen des Geländestreifens zwischen o.g. Mauer und seinem Grundstück in Kauf-Verhandlungen mit dem Sportverein stehe, ist festzustellen, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4494 den vorhandenen Nutzungen nicht grundsätzlich entgegenstehen.

4. Anregungen von Herrn Volker Gerlach
7. Anregungen von Frau Gudrun Gerlach

Der Anregung die Bebauung auf Fl. Nr. 859 auf maximal zwei Geschosse zu begrenzen kann nicht Rechnung getragen waren. Ziel des Bebauungsplanes ist es vielmehr den Zufahrtsbereich zum geplanten Baugebiet durch eine höhere Bebauung hervorzuheben und die Fortführung des großräumigen Grünzuges nach Osten zu betonen. Dieser Planungsgedanke wurde bereits in der Böcklerstraße realisiert. Diesem städtebaulichen Belang wird der Vorrang gegenüber der angeregten Fortsetzung einer Bebauung mit zwei Geschossen eingeräumt.

Nachdem – wie in der Begründung zum ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf dargelegt – ein Punkthaus mit drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Terrassengeschoss entstehen soll, wird in Übereinstimmung mit dem Bauträger die geplante Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass lediglich 3 Vollgeschosse und ein Terrassengeschoss (III + T) ermöglicht werden. Bei den geplanten Festsetzungen entsprechenden Bebauung werden die gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich der Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) eingehalten. Auch sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung gewährleistet und damit unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

5. Anregungen des Bürger- und Geschichtsvereins Mögeldorf e.V.

Der Anregung, die an die Anwesen entlang der Dientzenhoferstraße angrenzende Bebauung auf „1 + D" herabzuzonen wird im Einvernehmen mit dem Bauträger durch Planungsänderung Rechnung getragen.

Zur Frage bezüglich des Schallschutzes für die Anwesen Dientzenhoferstraße 28 bis 32 ist festzustellen, dass eine Klärung dem noch laufenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleibt. Nach den vorliegenden Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens wird sich die Situation bezüglich des Parkplatzes für die Anlieger durch eine neue Anordnung des erforderlichen Stellplatznachweises im Zuge des vorgesehenen Neubaues der Turnhalle gegenüber der bestehenden Situation erheblich verbessern, da derzeit erhebliche Überschreitungen der Lärmschutzgrenzwerte konstatiert werden müssen.

Zu den Bedenken, dass das Gesamtprojekt nicht dem Charakter von Mögeldorf hinsichtlich der Bebauungsdichte und insbesondere hinsichtlich des 4-geschossigen Punkthauses entspreche ist festzustellen, dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 der in § 17 Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze entspricht und nicht voll ausgeschöpft werden muss. Außerdem ist festzustellen, dass beiderseits der Dientzenhofer Straße in unmittelbarer Nachbarschaft Reihenhäuser und Kettenhäuser in verdichteter Bebauungsform vorhanden sind. Städtebauliche Gründe hier ein geringeres Nutzungsmaß festzusetzen können, werden nicht gesehen Bezüglich des geplanten Punkthauses, das der Eingangsbereich zum Neubaugebiet städtebaulich hervorheben und die Fortführung des Grünzuges signalisieren soll, erfolgt in Übereinkunft mit dem Bauträger eine Planänderung in der Form, dass nun entsprechend der tatsächlichen Planungsabsichten drei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Terrassengeschoss (3+ T) in Form eines Penthauses festgesetzt werden. Einer weitergehenden Höhenreduzierung des Gebäudes kann im Hinblick auf die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen nicht entsprochen werden.

Verkehrsregelnde Maßnahmen in der Dientzenhoferstraße können im Wege der Bebauungsplanung nicht getroffen werden.

6. Anregungen von Frau Helga Theile und 12 Mitunterzeichnern

In Würdigung der vorgetragenen Anregungen bezüglich der Höhe der angrenzend an die Bebauung an der Dientzenhoferstraße geplanten Neubebauung erfolgt in Abstimmung mit dem Bauträger eine Planänderung in der Form, dass hier die Höhe der Bebauung auf „1 + D“ (ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss nutzbares Dachgeschoss) festgesetzt wird. In den Baugebieten WA 4, WA 5 und WA 6 wird eine solche Planänderung nicht für erforderlich gehalten, nachdem sich die Gebäudehöhe bei z.B. drei Vollgeschossen und einem Dach mit Neigung unter 45° und bei zwei Vollgeschossen und einem als Vollgeschoss nutzbaren Dachgeschoss (2 + D) nicht wesentlich unterscheidet. Auch sind Beeinträchtigungen bestehender Nachbaranwesen dort nicht zu befürchten.

8. Anregungen von Ingeborg und Paul Zeitler

Zur Anregung bezüglich des Lärmschutzes für die Anwesen Dientzenhoferstraße 28-32 darf festgestellt werden, dass durch erhebliche Reduzierung des vorhandenen Parkplatzes sich die Lärmsituation erheblich verbessern wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Turnhalle wird ein Nachweis durch ein Lärmschutzgutachten geführt. Außerdem sind die Anlieger als Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren nachbarrechtlich direkt beteiligt.

Der Anregung, die Bebauung im Westen des Planungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4494 auf „1 + D" zu verringern, wird in Abstimmung mit dem Bauträger durch entsprechende Planänderung Rechnung getragen. Der Vorschlag, auf eine Bebauung südwestlich der verlängerten Grundstücksgrenze zwischen den Anwesen Dientzenhoferstraße 34 und 36 zu verzichten, erscheint nicht sinnvoll, da die fragliche Fläche als Bauland vom Sportverein veräußert werden will und im Zuge des Verkaufs vertragliche Regelungen bezüglich des Ausgleichs im Sinne des § 1a BauGB getroffen werden. Auch wurde der dortige Baumbestand von der zuständigen Fachdienststelle als nicht erhaltenswert eingestuft, so dass in Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange, der Beibehaltung der Planung der Vorrang eingeräumt wird.

Dem Anliegen, einem rückwärtigen Zugang zum Garten des Anwesens Dientzenhoferstraße 32 zu sichern, kann im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4494 nicht Rechnung getragen werden, da sich die fragliche Fläche nicht im Planungsbereich befindet.

9. Anregungen von Sigrid und Karl Heinz Kuck

Die vorgetragene Auffassung, dass die Festsetzung einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen im Widerspruch zu dem in der Begründung zum Bebauungsplan angeführten Bemühen um eine harmonische städtebauliche Integration stehe, wird nicht geteilt, zumal auch die Festsetzung „I + D" letztlich zwei Vollgeschosse beinhaltet, und sich beide Bauformen hinsichtlich der Gebäudehöhe nicht bzw. nicht wesentlich unterscheiden. Ferner sind im Bebauungsplan zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, so dass hier auch Gebäude mit einem als Vollgeschoss nutzbarer Dachgeschosse (II + D) errichtet werden können.

Beeinträchtigungen, ja sogar unzumutbare Beeinträchtigungen für das Anwesen Dientzenhoferstraße 48 a sind sowohl hinsichtlich Belichtung und Belüftung als auch durch Fahrverkehr der Anlieger am „Weg A" nicht zu befürchten. Dabei ist klarzustellen, dass der „Weg A" eine Fortführung künftig lediglich als Fußweg erfahren soll.

Bezüglich des geplanten Punkthauses darf zunächst festgestellt werden, dass hier eine Planänderung in Würdigung der vorgetragenen Anregungen erfolgt und zwar in der Weise, dass die konkrete Bebauungsabsicht hier ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Terrassengeschoss zu errichten auch durch die entsprechende Festsetzung, nämlich „III + T" festgesetzt wird. Mit dieser Bebauung wird das Ziel verfolgt den Eingangsbereich zum Neubaugebiet städtebaulich herauszuheben und gleichzeitig die Fortführung des großräumigen Grünzuges nach Osten betont werden.

Die Befürchtung, dass mit einer erheblichen Grundwasserabsenkung im dortigen Bereich gerechnet werden müsse, sind unbegründet und können auch nicht aus der Begründung zum Bebauungsplan herausgelesen werden. Hier wird lediglich dargelegt, dass wegen des vorhandenen hohen Grundwasserstandes von bis zu 0,5 m unter Gelände eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht sinnvoll ist.

10. Anregungen von Anna und Hans Schweigel und 7 Mitunterzeichnern

Den Bedenken gegen die Festsetzung eines Punkthauses gegenüber der Einmündung der Böcklerstraße in die Dientzenhoferstraße kann nicht Rechnung getragen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es vielmehr den Zufahrtsbereich zum geplanten Baugebiet durch eine höhere Bebauung zur besseren städtebaulichen Orientierung hervorzuheben und auch die Fortführung des großräumigen Grünzuges nach Osten zu betonen. Diesem städtebaulichen Belang wird der Vorrang gegenüber der angeregten Fortsetzung einer Bebauung mit zwei Geschossen eingeräumt.

Nachdem – wie in der Begründung zum ausgelegten Bebauungsplan–Entwurf dargelegt – ein Punkthaus mit drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Terrassengeschoss entstehen soll, wird in Übereinstimmung mit dem Bauträger die geplante Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass lediglich 3 Vollgeschosse und ein Terrassengeschoss (III + T) ermöglicht werden. Bei der den geplanten Festsetzungen entsprechenden Bebauung werden die gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich der Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) eingehalten. Auch sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung gewährleistet und damit unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen. Die bedenken, dass sich das Punkthaus wertmindernd auf Immobilien im dortigen Bereich auswirke, sind unbegründet.

Die Frage bezüglich des Stellplatznachweises für das Punkthaus ist dahingehend zu beantworten, dass gemäß § 12 Baunutzungsverordnung Stellplätze und Garagen (auch Tiefgaragen) grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig sind. Im Bebauungsplan wird ergänzend lediglich bestimmt, dass Stellplätze, die über den gesetzlich erforderlichen Bedarf hinaus als offene Stellplätze oder Carports errichtet werden sollen, nur mit offenporigen und versickerungsfähigen Belägen zulässig sind.

11. Anregungen der Wählergemeinschaft Die Guten

Zur Anregung, Rad- und Fußwegeverbindungen zu schaffen um die Stadtteile Mögeldorf und Zabo zu verbinden, ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan dieser Anregung entspricht, indem – wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt – eine Verlängerung des bis an die Ostgrenze des Planungsbereiches führenden Weges A nach Osten zu gegebener Zeit erfolgen soll.

Zu den Bedenken bezüglich der Garagenhöfe und deren Zufahrt durch das Baugebiet ist folgendes festzustellen:

Nach Art. 52 Abs. 4 BayBO sind Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück herzustellen oder auf einem geeigneten Grundstück in dessen Nähe zulässig. Die am Südrand des Planungsgebietes vorgesehenen Gemeinschafts-Garagenanlagen sind den unmittelbar benachbarten, 3-geschossig bebaubaren Baugrundstücken zugeordnet. Es macht somit keinen Unterschied ob die Garagen auf den Baugrundstücken wie im Nordteil des Planungsbereiches oder in den geplanten Garagenhöfen untergebracht werden; in jedem Fall müssen die Autos durch das Baugebiet fahren. Der aus dem Neubaugebiet resultierende Verkehrslärm wird jedoch – zumal die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden - nicht dazu führen, dass die in den Baugebieten zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) an Tag und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Der Anregung, keine Reihenhäuser von der Stange festzusetzen, trägt der Bebauungsplan bereits Rechnung, indem diesbezüglich lediglich die offene Bauweise und die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt werden.

12. Anregungen des ADFC

Zur Anregung, Rad- und Fußwegeverbindungen zu schaffen um die Stadtteile Mögeldorf und Zabo zu verbinden, ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan dieser Anregung entspricht, indem – wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt – eine Verlängerung des bis an die Ostgrenze des Planungsbereiches führenden Weges A nach Osten zu gegebener Zeit erfolgen soll.

Weitere Wegeverbindungen können außerhalb des Planungsbereiches angeordnet werden. Eine Klärung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erscheint nicht zweckdienlich.

Im Rahmen der Prüfung der Anregungen zum Bebauungsplan – Entwurf Nr. 4494 begutachtet der Stadtplanungsausschuss ferner, dass der Bebauungsplan so geändert wird, wie es sich aus dem Entwurf vom 13.05.2002 mit Änderung vom 20.08.2002 ergibt.

Eine entsprechende nochmalige Auslegung ist nicht erforderlich, da die Änderungen bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude (Zahl der Vollgeschosse) in Abstimmung mit dem Bauträger erfolgt und im Übrigen nur redaktionelle Änderungen vorgenommen wurden.

II. Referat VI / Stadtratssitzung:

Der Vorsitzende:

Der Referent: Die Schriftführerin: