

**Beschlussvorlage FB 3/065/2022
TOP Nr. 5 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
25.10.2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Ausweisung eines Gewerbegebietes am nördlichen Ortsausgang der Münchener Straße für die Grundstücke Fl.Nrn. 903, 932, 274, 278, 282, 283, 284 und 285 ("Nördliche Münchener Straße - Ost");

Teilgebiet 1: Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) für eine Tankstelle mit Wasserstofftanks

Teilgebiet 2: Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) für ein

a) eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und

b) Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO am Südrand;

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Grundlagen:

Nach einer vorausgegangenen Information (Sitzung Bau- und Werkausschuss vom 29.03.2022, TOP 14) hat der Stadtrat am 05.07.2022 auf Empfehlung des Bau- und Werkausschuss vom 28.06.2022 (TOP 8) die Einleitung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens für die Ausweisung von Gewerbe- und Mischbauflächen an der östlichen Seite am nördlichen Ortsausgang der Münchener Straße (gegenüber dem Autohaus Grill) beschlossen.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde zurückgestellt, da vorab über den Antrag zur Neufassung des Grundsatzbeschlusses zu entscheiden war. Nach dem ursprünglichen Antragsinhalt sollten bei allen Baulandausweisungen (auch Gewerbeflächen) vorab ein Hälfteanteil von der Stadt erworben werden. Einer Fortführung des Flächennutzungsplanverfahrens und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens stünde einem Zwischenerwerb entgegen, der vorab durchzuführen wäre. Andererseits hat aber auch der Grundstückseigentümer erklärt, unter diesen Bedingungen seine Grundstücke nicht mehr zur Verfügung zu stellen. Nach der Neufassung des Grundsatzbeschlusses im Stadtrat am 04.10.2022 ist diese Vorfrage jetzt abschließend geklärt.

Beurteilung:

Es handelt sich um einen für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung gut geeigneten Standort. Durch das bestehende Gewerbegebiet an der nördlichen Münchener Straße (Westseite) ist der Teilraum städtebaulich schon geprägt durch den Gewerbebau. Die umliegenden Flächen sind damit für eine schutzwürdige Siedlungsform wie der Wohnbebauung vorbelastet. Hinzu kommt die weitere Lärmvorbelastung durch die Münchener Straße und weiter im Osten durch die Bahnstrecke nach Wasserburg. Für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung, für die in Grafting kaum geeignete Standorte verfügbar sind, ist dieser Teilraum deshalb aufgrund dieser Umgebungssituation vorzugswürdig. Vor allem zeichnet diesen Standort die günstige Erreichbarkeit aus durch die Nähe zur B 304, dem einzigen überregionalen Verkehrsweg im Gemeindegebiet. Diese Bundesstraße ist in einem Abstand von ca. 500 m nach Norden über freie Strecke erreichbar.

Am äußeren nördlichen Ende (auf Höhe des Einmündungsbereiches der Bernauer Straße) besteht der konkrete Ansiedlungswunsch für eine Tankstelle mit Wasserstofftanks. Dieses besondere Vorhaben soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) umgesetzt werden. Diese Vorgehensweise empfiehlt sich, da ansonsten keine rechtliche Sicherheit geschaffen werden kann, dass dort auch eine Tankstelle für Wasserstoff entsteht. Bei der Ausweisung als gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) sind Tankstellen allgemein zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Es ist aber erklärtes städtebauliches Ziel, hier eine Tankstelle mit dem Angebot des Wasserstofftanks einzurichten. Damit soll vor allem dem örtlichen Transport- und Busunternehmen an einem dafür geeigneten Standort diese für die Energiewende vorteilhaft angesehene Treibstoffversorgung zur Verfügung gestellt werden. Mit dem Durchführungsvertrag kann diese besondere Betriebsform rechtlich abgesichert werden. Gleichzeitig soll natürlich die Errichtung von Tankstellen im übrigen Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die gleichzeitige Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für die anschließenden Gewerbeflächen ist zum einen für den Grundstückseigentümer (und damit für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes, § 1 Abs. 3 BauGB) von Wichtigkeit, da er allein für die Ansiedlung einer Tankstelle seine Grundstücke nicht zur Verfügung stellen würde. Es ist aber auch im Hinblick auf die planerische Gesamtkonzeption, insbesondere der Erschließungsführung, der Grünordnung (und Ausgleichsflächenanordnung) sowie vor allem der Bewältigung der Immissionskonflikte von Bedeutung. Konkrete Aussagen über die Gesamtentwicklung und damit auch ein für das Gesamtgebiet abgestimmtes Regelwerk für die Lärmkontingentierung ermöglichen es, die offenkundig dort bestehenden Konflikte ordnungsgemäß zu bewältigen.

Hinsichtlich der Immissionssituation ist eine schwierige Aufgabe zu lösen. Schon mit der Ausweisung des Gewerbegebietes auf der Westseite (Grill) im Jahr 2008 erfolgte eine Lärmkontingentierung. Es war sicherzustellen, dass mit dem westlichen Gewerbegebiet (unter Berücksichtigung des dort schon vorhandenen KFZ-Werkstatt) und der übrigen gewerblichen Flächen, den dort südlich angrenzenden Gewerbeflächen sowie eben auch den jetzt zur Ausweisung vorgesehenen Gewerbeflächen an der Ostseite muss sichergestellt werden, dass an keinem der umliegenden Immissionsorte (hier vor allem: WA Gustl-Waldau-Straße und Bernauer Straße, WR Lena-Christ-Straße, WA Goethering) die maßgeblichen Immissionsrichtwerte überschritten werden. Das damalige Lärmgutachten (19.03.2008) hat bereits für den jetzigen Teilraum Ost ein Teilkontingent von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts berücksichtigt, und zwar mit einem Zusatzkontingent von 10 dB(A) in Richtung Nord und Nordost (Richtungssektor B). Diese Kontingente, konzentriert auf die Teilfläche der Tankstelle, können bei einer groben Betrachtung ausreichen, um eine Tankstelle auch mit Nachtbetrieb dort anzusiedeln. Das erfordert aber wiederum stark reduzierte Lärmkontingente – vor allem in der Nachtzeit – für die übrigen Gewerbeflächen.

Hinzu kommt noch die jetzt zu Wohnzwecken genutzte Anwesen „Prosinger“, eine frühere Hofstelle. Um hier eine städtebaulich verträgliche Einbindung zu schaffen, wird dieses Anwesen als Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) festgesetzt, ebenfalls für die weiteren Flächen am südlichen Gebietsrand. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanes werden dann Festsetzungen zu treffen sein, über den Anteil (Quote) der für Wohnzwecken nutzbaren Flächenanteile

Von entscheidender Bedeutung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist, dass die unverzichtbare Kontingentierung des Emissionsverhaltens derzeit aus rechtlichen Gründen scheitert. Die Emissionskontingentierung hat ihre Rechtsgrundlage in der Gliederung von Baugebieten nach den Eigenschaften der Betriebe (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Und hier beginnt das entscheidende Problem: Da auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt sein muss, muss in jedem Baugebiet ein (ausreichend großes) Teilgebiet verbleiben ohne Emissionsbeschränkung (BVerwG 07.03.2019). Da diese Gliederung auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden kann (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), erweitert sich diese Anforderung auf das ganze Gemeindegebiet: die Stadt hat also ein (ausreichend großes Teilgebiet) in einem (faktischen oder festgesetzten) Gewerbegebiet vorzuhalten, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten.

Das versucht die Stadt Grafing b.M. aktuell mit der Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Schammach zu bewerkstelligen. Dabei zeigt sich aber die Komplexität dieser Aufgabe, sowohl hinsichtlich der lärmtechnischen Faktoren als auch in der rechtlichen Umsetzung. Es besteht noch keine endgültige Sicherheit, ob diese Anforderungen tatsächlich in dem erwarteten Inhalt dort umsetzbar sind.

Hinsichtlich der internen Erschließung soll die Haupteerschließung über einen Kreisverkehrsplatz auf Höhe der Einmündung Bernauer Straße erfolgen. Der Kreisverkehrsplatz und die östliche Erschließungsstraße sind so positioniert, dass eine spätere Gebietserweiterung nach Norden (Fl.Nr. 286) dort angeschlossen werden kann. Es ist aber auch eine südliche Zufahrt noch geplant für eine Ringerschließung. Hier ist jetzt frühzeitig das Erschließungssystem und deren Leistungsansprüche mit dem Freistaat Bayern abzustimmen (Staatsstraße St 2089), insbesondere das Erfordernis einer Linksabbiegespur für den südlichen Straßenanschluss.

An der Ostseite der Münchener Straße ist ein Radweg festzusetzen, um langfristig eine verbesserte Erreichbarkeit für Radfahrer zu schaffen. Eine Anordnung auf der Ostseite ist vorteilhaft, da dort keine Einmündungen und Grundstücksausfahrten bestehen, die aufgrund der Gefällestrecke besondere Gefahrensituation darstellen.

Die Baulandentwicklung in diesem Teilraum soll mit dem vorgeschlagenen südlichen Gebietsrand dauerhaft abgeschlossen sein. Die südlich anschließenden Flächen sollen dauerhaft von einer Bebauung ausgeschlossen werden. Die im Osten (zur Bahnstrecke) anschließenden Flächen – im Eigentum der Stadt – sollen als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen entwickelt werden. Da der Standort von Osten und Süden her weithin einsehbar ist, ist zur landschaftsgerechten Einbindung auf eine ausreichend breite Randeingrünung des Baugebietes zu achten. Nach Norden hin entfallen diese Anforderungen der Randeingrünung, da dort eine Erweiterung des Gewerbegebietes auf das Grundstück Fl.Nr. 286 langfristig beabsichtigt ist.

Besonderes Augenmerk ist auch auf eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers zu richten. Eine zusätzliche Belastung des Seeoner Baches ist aufgrund der bestehenden hydraulischen Überlastung aller Gewässer im dortigen Einzugsgebiet bei Starkregenereignissen nach allen Möglichkeiten zu vermeiden. Zur bestmöglichen Rückhaltung ist deshalb die Begrünung der Dachflächen vorgesehen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist eine Beschränkung der Gebäudehöhen auf max. 12 m festzusetzen. Die Geschosshöhe ist im Gewerbebau aufgrund der dortigen Geschosshöhen weniger aussagekräftig.

(In der Sitzung wird noch ein städtebauliches Bebauungskonzept als Entscheidungsgrundlage vorgestellt, die eine Veranschaulichung der wesentlichen Planungsinhalte ermöglicht)

Grundsatzbeschluss:

Der geänderte Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik vom 04.10.2022 schließt gewerbliche Bauflächen weiterhin vom Anwendungsbereich aus. Anders verhält es sich für Mischbauflächen (vgl. § 1 Abs. 21 Nr. 2, Abs. 2 Nrn. 5, 6, 7 8, 9 BauNVO), worunter auch die Urbanen Gebiete fallen.

Aufgrund der Übergangsbestimmungen kommt der Grundsatzbeschluss vom 04.10.2022 für das gegenständlich eingeleitete Bebauungsplanverfahren zur Anwendung (maßgeblich ist der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan, nicht zur vorausgehenden Flächennutzungsplanänderung).

Der Bebauungsplan wird in dem Teilbereich des Urbanen Gebietes keine Gebäude vorsehen, die nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Vorgesehen sind gemischt genutzte Gebäude, wobei der Quotenanteil für das Gewerbe das Übergewicht ausmachen wird. Es wird deshalb – zumal das auch in den schon weit zurückgreifenden Vorgesprächen aufgrund des bisherigen Grundsatzbeschlusses unterstellt wurde – von einer Umsetzung durch eine Mietpreisverbilligung (Höchstmietvereinbarung) ausgegangen. Das Zwischenerwerbsmodell wird bei Baugebieten mit gemischt genutzten Gebäuden als ungeeigneter angesehen.

Beschlussvorschlag

- 1. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird auf der Grundlage des Vorhabens- und Erschließungsplanes vom 04.08.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) für eine Tankstelle mit Wasserstofftanks auf den Grundstücken Fl.Nrn. 285, 284 und 283 (nordwestliche Teilflächen) der Gemarkung Grafing beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).**
- 2. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes**
 - a) für ein (lärmbeschränktes) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 933, 932 und 934 der Gemarkung Nettelkofen und der Fl.Nrn. 285, 284, 283, 282, 274, 278 und 298/1 der Gemarkung Grafing**
 - b) für ein Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 282 und 278 der Gemarkung Grafing****wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).**
- 3. Die Grundstücke Fl.Nr. 934 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nr. 274 der Gemarkung Grafing sind als Grünflächen / naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen darzustellen.**
- 4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat durch Unterrichtung und Erörterung in der Verwaltung zu erfolgen.**
- 5. Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der Fassung vom 04.10.2022 kommt für das Teilgebiet „Urbanes Gebiet“ zur Anwendung, Die Umsetzung erfolgt durch Vereinbarung von Höchstmietverträgen für die Vermietung von 40 v.H. der in diesem Teilgebiet entstehenden Wohnflächen zu verbilligten Bedingungen am örtlichen Wohnungsmarkt**
- 6. Die Kosten der Bebauungsplanverfahren hat der Vorhabenträger bzw. der Grundstückseigentümer zu tragen. Die Kostenübernahme ist durch städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zu vereinbaren.**

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Ja ☐ Nein Verw.HH / Verm.HH ☐ Ansatzüberschr. ☐ Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ Ja, positiv ☒ Ja, negativ ☐ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? ☒ Ja ☐ Nein

Anlagen:

02 Tankstelle M1_1000