

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gerhardingerweg“

im Bereich zwischen Lenzfrieder Straße,
Wettmannsberger Weg, Gerhardingerweg und
Friedhof Lenzfried im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Beschluss zur erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Planungs- und Bauausschuss am 07.04.2022
Stadtrat am 28.04.2022

1. Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

- 3 Einzelstellungnahmen
- 1 Sammelstellungnahme



Folgende abwägungsrelevante Änderungsvorschläge wurden geäußert:

Schreiben Nr. 1 vom 13.06.2021

- Öffentlichkeit wurde gem. §§ 3 und 13a BauGB vorschriftsmäßig beteiligt.
- Machbarkeitsstudie „Townhouses“ nicht Teil des vBP. Soll rein nachrichtlich in den Durchführungsvertrag übernommen werden.
- BLfD wurde bereits zum Wettbewerb beteiligt. Sichtachsen nicht wesentlich beeinträchtigt. Planänderung gemäß Stellungnahme BLfD 21.03.'22: Giebelenden der beiden südlichen Riegel entlang der Westgrenze sollen um 1 VG und der südliche Hochpunkt von 5 auf 4 VG reduziert werden.
- Laut Stellungnahme Verkehr 13.08.2021 ist Vorhaben verkehrlich unbedenklich. Keine Planänderungen erforderlich.





Schreiben Nr. 2 vom 20.06.2021

- Aufgrund der geäußerten Bedenken wurde vom Amt für Tiefbau und Verkehr eine ausführliche Untersuchung durchgeführt.
- Laut Stellungnahme Verkehr 13.08.2021 ist Vorhaben verkehrlich unbedenklich. Keine Planänderungen erforderlich.
- Machbarkeitsstudie „Townhouses“ nicht Teil des vBP und soll rein nachrichtlich in den Durchführungsvertrag übernommen werden.

Schreiben Nr. 3 vom 18.06.2021

- Laut Stellungnahme Verkehr 13.08.2021 ist Vorhaben verkehrlich unbedenklich. Keine Planänderungen erforderlich.
- BLfD wurde bereits zum Wettbewerb beteiligt. Sichtachsen nicht wesentlich beeinträchtigt. Planänderung gemäß Stellungnahme BLfD 21.03.'22: Giebelenden der beiden südlichen Riegel entlang der Westgrenze sollen um 1 VG und der südliche Hochpunkt von 5 auf 4 VG reduziert werden.



Schreiben Nr. 4 vom 30.05.2021

- Laut Stellungnahme der uIB vom 29.06.2021 sind keine Änderungen im vBP erforderlich.
- Laut Stellungnahme Verkehr 13.08.2021 ist Vorhaben verkehrlich unbedenklich. Keine Planänderungen erforderlich.
- BLfD wurde bereits zum Wettbewerb beteiligt. Sichtachsen nicht wesentlich beeinträchtigt. Planänderung gemäß Stellungnahme BLfD 21.03.'22: Giebelenden der beiden südlichen Riegel entlang der Westgrenze sollen um 1 VG und der südliche Hochpunkt von 5 auf 4 VG reduziert werden.



Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt.

2. Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB

Insgesamt wurden 65 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.



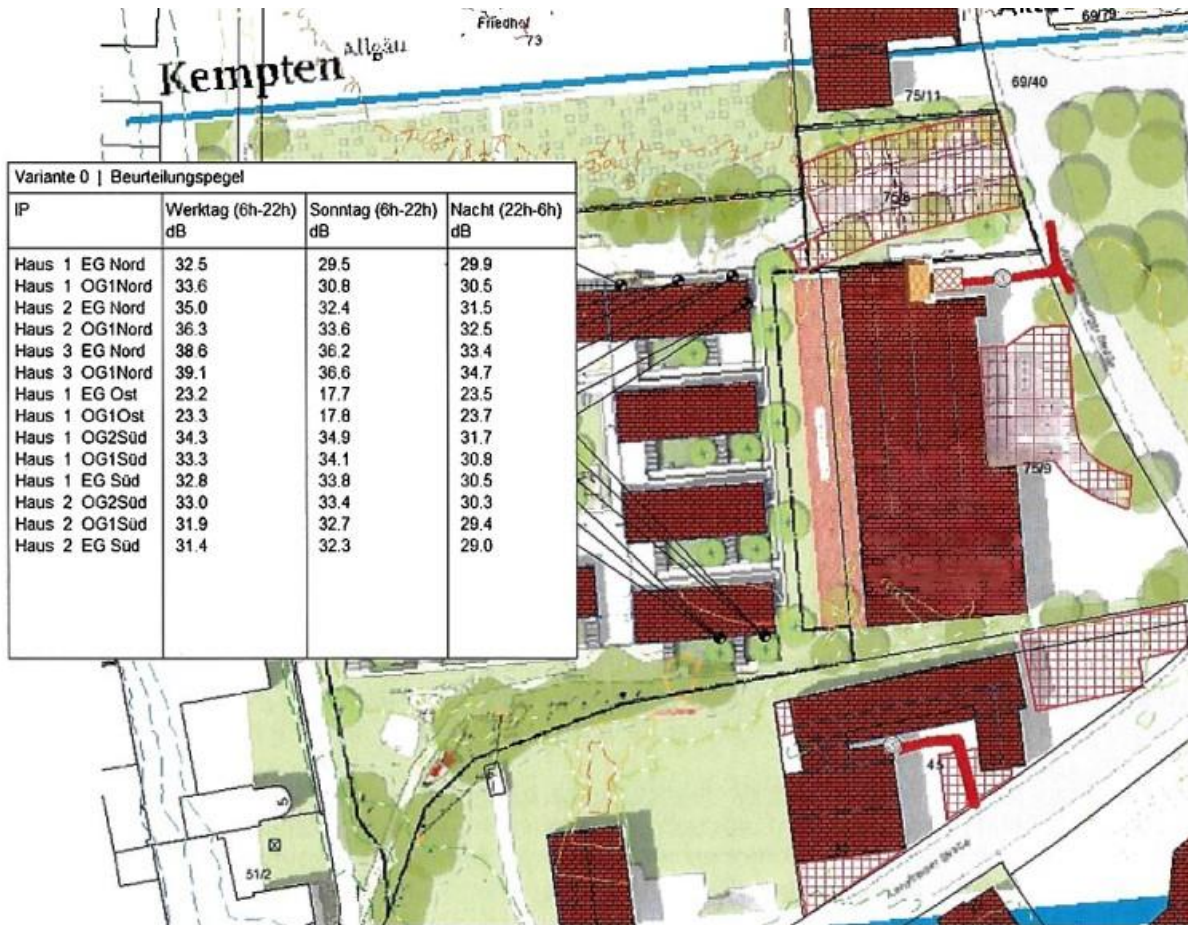
Folgende nicht-abwägungsrelevante Änderungsvorschläge wurden geäußert:

Wasserwirtschaftsamt

- Stellungnahme vom 17.06.2021: Inhalte über Bodenschutz und Wild abfließendes Wasser bzw. Starkregenereignisse sollen in die Hinweise des vBP aufgenommen werden.



Untere Immissionsschutzbehörde



- uIB hatte am 01.03.2020 und 23.12.2020 bereits Stellungnahmen abgegeben
- Aufgrund von Bedenken der Öffentlichkeit, untersuchte die uIB mit Stellungnahme vom 29.06.2021 insbesondere die Gewerbelärmquelle Hotel Hirsch. Die Stellungnahme führt zu keinen abwägungsrelevanten Änderungen.
- Aus den Festsetzungen wurde entfernt: *„Gegen die Ausweisung eines Wohngebiets auf dem Grundstück mit der Flurnummer 75, Gemarkung St. Mang werden keine Einwände erhoben. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.“*
- Der Textteil 1.3 (Immissionsschutz) in der Begründung sollen entsprechend abgeändert werden.



Untere Bodenschutzbehörde

- Stellungnahme vom 11.06.2021: Hinweise über Altlasten und Bodenschutz sollen in den vBP aufgenommen werden.

Amt für Brand- und Katastrophenschutz

- Stellungnahme vom 21.06.2021: Hinweise zur Einfriedung der Mietergärten, zur Erschließung/Entfluchtung der Laubengänge und zur Entrauchung der Tiefgarage sollen in den vBP aufgenommen werden.



Untere Baubehörde

- Stellungnahme vom 31.05.2021: Hinweise zum Spielplatz und zur abweichenden Steigung der Tiefgaragenrampe sollen in den vBP aufgenommen werden.





Amt für Tiefbau und Verkehr

- Die Stellungnahme vom 13.08.2021 beinhaltet keine abwägungsrelevanten Änderungen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung ist auch zu Spitzenstunden unproblematisch.
- Die erläuternden Inhalte sollen in die Begründung aufgenommen werden.



Sonstige, nicht abwägungsrelevante Änderungen

Außerdem wurden in der Satzung, in den Hinweisen, in den nachrichtlichen Übernahmen und in der Begründung verschiedene folgende, nicht abwägungsrelevante redaktionelle Änderungen hinsichtlich folgender Themen vorgenommen:

- Beschleunigtes Verfahren;
- Plangebiet Lage/Größe;
- Topographische Verhältnisse;
- Erfordernis der Planung;
- Standortwahl;
- Städtebaulicher Entwurf;
- Maß der baulichen Nutzung;
- Öffentliche Verkehrsflächen;
- Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen;
- Private Grünflächen;
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser;
- Private Grünflächen;
- Abstandsflächen;
- Kenndaten der Planung



Folgende abwägungsrelevante Änderungsvorschläge wurden geäußert:

Untere Naturschutzbehörde
Stellungnahme vom 13.08.2021:

- Die Anzahl der zu fällenden Bäume soll in der Planzeichnung korrigiert werden.
- Die textlichen Inhalte zu den Pflanzlisten, zu den Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Bäume und dem Artenschutz sollen in Satzung und Begründung und Durchführungsvertrag geändert werden.



Untere Wasserrechtsbehörde Genehmigungsbescheid vom 24.09.2021:

- Satzung und Begründung sollen gemäß Genehmigungsbescheid geändert werden.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

- Sicherstellen, dass Sichtachsen nicht beeinträchtigt werden.
- Höhenentwicklung so wählen, dass bebautes Umfeld nicht in den Hintergrund gedrängt wird.
- Umliegende Trauf- und Firsthöhen respektieren.
- Gestaltung muss sich in bebautes Umfeld einfügen.
- Kubatur soll sich höhenmäßig an den beiden Klosteranlagen orientieren.
- Giebelenden der beiden südlichen Riegel entlang der Westgrenze sollen um 1 VG und der südliche Hochpunkt von 5 auf 4 VG reduziert werden.
- Planzeichnung, Satzung und Begründung sollen diesen Vorgaben entsprechend geändert werden.



Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt.

Auslegung umweltbezogener Stellungnahmen

Die Verwaltung empfiehlt, die folgenden umweltbezogenen Stellungnahmen als wesentlich einzustufen und im Rahmen der erneuten Beteiligung auszulegen:

Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 13.08.2021

Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 17.06.2021

Untere Wasserrechtsbehörde, Stellungnahme vom 18.06.2021

Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 11.06.2021

Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 29.06.2021

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 21.03.2022

Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 13.08.2021

Untere Baugenehmigungsbehörde, Stellungnahme vom 31.05.2021

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der geänderte Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gerhardingerweg“ wird entsprechend den Ergebnissen der Auslegung geändert, der neue Planstand wird gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß Planzeichnung vom 07.04.2022 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigefügt. Die vom Stadtplanungsamt empfohlenen umweltbezogenen Stellungnahmen sollen als wesentliche Stellungnahmen öffentlich ausgelegt werden.