Markt Markt Schwaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.80 (§ 12 BauGB)

"Burgerfeld: Teilgebiet zwischen Enzensbergerstraße, Von-Suttner-Straße und Münterstraße"

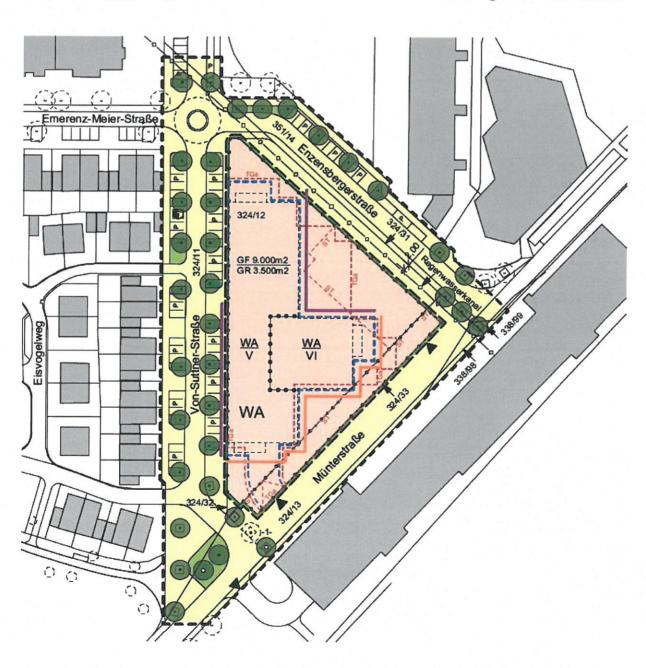
Erlass als Satzung für den Geltungsbereich:

Fl-Nr.: 324/12, 324/31, 324/32, 324/33, 338/98

Teilbereiche der Fl-Nr.: 324/11, 324/13, 351/14, 338/99

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung vom 15.11.2016



Inhalt:

- 1. Geltendes Recht
- 2. Plangebiet
- 3. Anlass und Erfordernis der Neuaufstellung
- 4. Wesentliche Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen
- 5. Abstandsflächen
- 6. Immissionsschutz
- 7. Abgrabungen und Aufschüttungen

1. Geltendes Recht

Das Planungsgebiet umfasst den Geltungsbereich der rechtsverbindlich, am 22.09.2008 in Kraft getretenen Neufassung des Bebauungsplanes "Burgerfeld- Hier: Teilbebauungsplan "Burgerfeld I - 1.Änderung".

2. Plangebiet

Im Nordosten wird das Planungsgebiet durch die Enzensbergerstraße, im Südosten durch die Münterstraße und im Westen durch die Von-Suttner-Straße begrenzt.

Weitere prägende Faktoren sind im Südosten eine Park and Ride Anlage und die dahinter verlaufende DB-Strecke München- Freilassing.

Im Westen befindet sich ein allgemeines Wohngebiet mit überwiegend Doppelhäusern in geschlossener oder freistehender Bauweise.

Im Norden befinden sich Wohnkomplexe mit bis zu 9 Geschossen.

3. Anlass und Erfordernis der Neuaufstellung

Bereits Im Bebauungsplan Burgerfeld I vom 04.07.1995 wurde die Teilfläche als "Sondergebiet Hotel" ausgewiesen. Auf Grund von ausbleibenden Nutzeranfragen wurde die zulässige Nutzung von einer ausschließlichen Hotelnutzung mit Restaurantbetrieb im Bebauungsplan Burgerfeld I vom 22.09.2008 erweitert.

Zulässig sind nun Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung und gesundheitliche Zwecke, Arztpraxen, Vergnügungsstätten bis 100 qm und Kinos.

Trotz dieser Erweiterung der Nutzung konnte bis heute keine marktgerechte Lösung für das Grundstück gefunden werden. Das Teilgrundstück liegt zurzeit brach und verkommt zu einem "Schrottplatz", auf dem u.a. illegal Bauschutt abgeladen wird und alte Autowracks abgestellt werden.

Da alle angrenzenden Bauabschnitte bereits abgeschlossen werden konnten, sticht diese Teilfläche besonders negativ aus der umgebenden Wohnbebauung heraus.

Reges Interesse besteht lediglich an der zulässigen Vergnügungsstätte.

In südöstlicher Richtung grenzt die Teilfläche an das Park und Ride Gebäude des Marktes Markt Schwaben. Auf Grund der knappen Parkplatzsituation wird in diesem Bereich auch wild geparkt, was den negativen Eindruck des gesamten Gebietes weiter verstärkt.

Die dargestellte Situation ist Resultat der jahrelangen (seit 1995) erfolglosen Suche nach einem Nutzer für den Betrieb eine Hotels in dieser Lage. Ein potenzieller Investor ist nach Fertigstellung der Eingabeplanung für ein Hotel mit rund 250 Zimmern vom Kaufvertrag zurückgetreten, da die benötigte Baufinanzierung nicht zustande kam.

Neben der wirtschaftlichen Betrachtung birgt ein Hotel auch erhebliche Nachteile für die umliegende Wohnbebauung und Ihrer Bewohner.

Ein Hotel in dieser Lage und Größe kann nur als Budget-Hotel betrieben werden. Dies spiegelt sich auch im Niveau der Gäste wieder. - Besonders zu Großveranstaltungen im Großraum München, wie z.B. Oktoberfest und internationalen Fußballspielen.

In Verbindung mit der zulässigen Vergnügungsstätte könnte so eine deutliche Abwertung des gesamten Umfeldes entstehen.

Die angespannte Parkplatzsituation ist ein weiterer Aspekt. Trotz der direkten Lage an der S-Bahn reisen viele Hotelgäste mit dem Auto an.

Besonders da weder Messe noch Flughafen direkt mit der S-Bahn erreichbar sind bzw. schlicht einfacher und bequemer mit dem PKW.

Dies führt zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen und führt weiter zu einer gesteigerten Verknappung der Parkplätze.

Ansatzpunkt der Hotelbetreiber für die Lösung der fehlenden öffentlichen Anbindung an Messe und Flughafen ist der Betrieb von Shuttlebussen.

Dies führt neben dem erhöhten PKW-Aufkommen zu einer weiteren Emissionsbelastung der Anwohner.

Problematisch ist auch, dass das Hotel nur durch die vorhandenen Wohngebiete erreichbar ist.

Um das Baugebiet abzuschließen und damit auch optisch aufzuwerten musste ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept gefunden werden, welches die dargestellten Nachteile der genehmigten Nutzung für die Anwohner weitestgehend beseitigt und auch den Anforderungen des Marktes entspricht.

Durch die Umwandlung des "Sondergebiet Hotel" in ein allgemeines Wohngebiet werden die Nachteile eines Hotels beseitigt.

Durch die Stellplatzsatzung in der jeweils aktuellen Fassung wird für ausreichend Stellplätze gesorgt, was die angespannte Parkplatzsituation verbessert.

Vergnügungsstätten sind nicht länger zulässig.

Es droht keine Abwertung der Gegend zu einem "Bahnhofsviertel". Die Umwandlung sichert weiter die nötige Finanzierbarkeit und damit eine schnelle Umsetzung.

In Verbindung mit dem allgemeinen Wohngebiet sichert das Konzept "Wohnen auf Zeit", die Umsetzung kleiner möblierter Wohnungen, die zur vorübergehenden Nutzung für Berufseinsteiger, Auszubildende und Pendler zur Verfügung gestellte werden.

Durch die Wohnungsgrößen und die Nutzungsdauer sind für den Markt keine Nachfolgelasten zu erwarten.

Interessenbekundungen zur Anmietung liegen bereits von ortsansässigen Unternehmen (z.B. Gienger) und der Bundesanstalt für Immobilien (BIMA) vor.

Die Möglichkeit für ortsansässige Betriebe ihre Auszubildenden, Lehrlinge und Berufseinsteiger mit günstigem Wohnraum vor Ort zu versorgen stellt einen Wettbewerbsvorteil dar und trägt zur Standortsicherung Markt Schwaben bei.

Das Konzept "Wohnen auf Zeit" im Burgerfeld fügt sich von der Art der Nutzung besser in das bestehende Wohngebiet ein als ein Hotel.

Durch die Umsetzung wird das gesamte Gebiet aufgewertet.

4. Wesentliche Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

- Umwidmung der Art der baulichen Nutzung "Sondergebiet Hotel SO Hotel" in "Allgemeines Wohngebiet - WA"
- Verzicht auf bisher baurechtlich zwingendes Terrassengeschoss- T
- Wegfall der Sekundärnutzungen wie z.B. Vergnügungsstätte

5. Abstandsflächen

Im derzeit rechtsgültigen B–Plan - Neufassung des Bebauungsplanes "Burgerfeld" Hier: Teilbebauungsplan "Burgerfeld I" 1.Änderung mit Fassung vom 22.09.2008 – werden die Abstandsflächen des Sondergebietes Hotel wie folgt festgesetzt:

"Abstandsflächen zur Von-Suttner-Strasse:

Das Gebäude darf entsprechend Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO an der Grenze errichtet werden. Zur Enzensbergerstrasse hin sind die Abstandsflächen bis zur Strassenmitte hin einzuhalten."

Diese Regelung der Abstandsflächen war notwendig, um die Festsetzung – Art der baulichen Nutzung entlang der Von-Suttner-Strasse: <u>zwingend</u> fünf Vollgeschosse zzgl. eines <u>zwingenden</u> Terrassengeschosses – baulich realisieren zu können.

Bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Burgerfeld vom 04.07.1995 war vorgesehen einen <u>zwingend</u> 10- geschossigen Hochhausturm im Geltungsbereich Sondergebiet Hotel zu errichten.

Als Begründung wurde angeführt, dass das Bauwerk eine städtebauliche Funktion im Sinne einer Landmark "städtebaulich dominierender Bau" im Vordergrund der bestehenden 9-geschossigen Wohnblöcke entlang der Enzensberger Straße erfüllen sollte. In seiner Funktion als "positives Merkzeichen für Markt Schwaben" sollte die Hochhausgruppe aufgewertet werden.

Über 20 Jahre und diverse Änderungen des Bebauungsplans später, kam der Gedanke leider noch immer nicht zur Umsetzung.

Die Vorplanung zum Baukörper, der nun realisiert werden soll (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan M13 vom 25.11.2015 und 07.06.2016) greift den städtebaulichen Ansatz auf und formuliert einen Baukörper, der sich stark an der Kubatur des derzeit genehmigten Hotels orientiert.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen ein den Wohnblöcken vordergründiges Bauwerk umzusetzen und das Ensemble aufzuwerten.

Daher ist es notwendig die Regelung der Abstandsflächen im Bereich der Von-Suttner-Strasse in den neu aufzustellenden Bebauungsplan mit zu übernehmen, um die Kubatur realisieren zu können.

Des Weiteren ist hervorzuheben, dass keine höhere Beeinträchtigung der Nachbarbebauung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Abstandsflächen entlang der Von-Suttner-Straße erzeugt wird.

Der derzeit rechtsgültige B–Plan - Neufassung des Bebauungsplanes "Burgerfeld" Hier: Teilbebauungsplan "Burgerfeld I" 1.Änderung mit Fassung vom 22.09.2008 – sieht jeweils ein <u>zwingendes</u> zusätzliches Terrassengeschoss vor. Daraus können, je nach Geometrie, höhere Abstandsflächen resultieren, als in der Neuaufstellung, in der auf die Terrassengeschosse verzichtet wird.

Weiter weist die Von-Suttner-Straße im Bereich des Umgriffes eine Breite von ca. 20 Metern auf, wodurch ein ausreichend großer Abstand zur Bebauung der westlichen Straßenseite gewahrt wird.

Darüber hinaus ist die Orientierung der Wohngebäude der westlichen Seite der Von-Suttner-Straße aufgrund der Lage der Baufelder in westliche, d.h. in die straßenabgewandte Richtung, wodurch keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit zu erwarten ist.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Prüfung über die Umwidmung der baulichen Nutzung vom Sondergebiet Hotel hin zum allgemeinen Wohngebiet wurde im Rahmen einer schallschutztechnischen Untersuchung (Bericht Müller BBM Nr. M127162/02 vom 25.10.2016) anhand von Rechenmodellen überprüft, welche Anforderungen sich an das Bauwerk nach den einschlägigen Regelwerken ergeben.

Die Untersuchungen basieren auf einer konkreten Vorplanung mit bereits vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan M13 vom 25.11.2015 und 07.06.2016).

Weiter wurde den Berechnungen das schallschutztechnische Gutachten (Bericht Müller BBM Nr. M91026/02 vom 04.06.2012) basierend auf der Kubatur des genehmigten Hotels zugrunde gelegt, dessen Lage und Geometrie der des geplanten Wohngebäudes im Wesentlichen gleicht.

Somit können die Ergebnisse und Empfehlungen direkt angewendet werden.

Konkret wird vorgeschlagen durch eine günstige Grundrissgestaltung, verglaste Vorbauten z.B. im Sinne von vorgesetzten Loggien und unter Verwendung von kontrollierten, schallgedämmten Wohnraumlüftungen aller Aufenthaltsräume in den betroffenen Teilbereichen, insbesondere der Südostfassade, eine ausreichende Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut herzustellen.

7. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen werden über einen Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Markt abgestimmt werden.

Markt Markt Schwaben, 29.11.2016

Markt Markt Schwaben

Georg Hohmann, Erster Bürgermeister