STADT GERMERING

Bauleitplanung
Datum 01.02.2017

Beschluss-Vorlage 2017/0539 zur Sitzung am 09.02.2017
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 8 öffentlich

Betreff: Bebauungsplan "Landsberger Straße 1" (ehemaliges Autohaus "Moser")
- Vorberatung eingegangene Stellungnahmen
- Beschlussempfehlung weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?	Ja	Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:	Kosten der Gesamtmaßnahme	Folgekosten
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2017	im Investitions-HH 2017	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin wurde gehört	hat zugestimmt	hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 08.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Landsberger Straße 1“ (ehemaliges Autohaus Moser). In gleicher Sitzung erfolgte der Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 26.11.2016 bis 30.12.2016 öffentlic h aus. Die Träger öffentlicher Belange und Beiräte wurden parallel beteiligt.

Der Bebauungsplan liegt als Anlage bei.

Von Bürger*innen gingen keine Stellungnahmen ein.

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

Landratsamt Fürstenfeldbruck (Schreiben vom 11.01.2017)

Die Stellungnahme des Landratsamtes enthält lediglich redaktionelle Anregungen, die keiner beschlussmäßigen Behandlung bedürfen.

Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 05.12.2016)

Die Regierung von Oberbayern stimmt dem Vorhaben aus landesplanerischer Sicht zu.

Bayernwerk AG (Schreiben vom 09.01.2017)

„Für die Versorgung der neuen Wohnbebauung ist die Errichtung einer neuen Trafostation zwingend erforderlich. Da die neue TH im Zuge von Wartungsarbeiten auch mit einem LKW erreicht werden muss, sollte der Standort sich im Bereich der Landsberger Straße bewegen."

Stellungnahme:

Die Errichtung einer Trafostation ist gem. derzeitiger Satzung in das Gebäude zu integrieren oder unterirdisch innerhalb der Umgrenzung von Nebenanlagen (TGa) anzuordnen.

Die Anregung, die Trafostation im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets an der Landsberger Straße zu situieren, kann übernommen werden. Sie wird in die Freiflächenplanung integriert, die erforderliche Feuerwehrumfahrt ist weiterhin möglich.

Beschlussvorschlag

In der Planzeichnung wird eine Fläche für Nebenanlage „Trafostation (TS)" im nordwestlichen Bereich an der Landsberger Straße festgesetzt, in der textlichen Festsetzung § 9 entfällt das Wort „Trafostation".

Abstimmungsergebnis

Landeshauptstadt München/P+R Park & Ride GmbH (Schreiben vom 09.01.2017/14.12.2016)

„Es ist vorgesehen, die Kapazität der Park-and-Ride-Anlage (P+R-Anlage) am S-Bahn-Haltepunkt Harthaus bedarfsgerecht durch den Neubau eines Parkhauses an Stelle des bisherigen Parkplatzes zu erhöhen.

Die P+R-Anlage Harthaus (Nord) schließt direkt südlich an das Plangebiet an. Die alleinige Zufahrt erfolgt von der Landsberger Straße über eine Stichstraße, die östlich am Plangebiet vorbeiführt. Die Planung sieht anstelle der bisherigen 107 Stellplätze ein zwei- bzw. dreigeschossiges Parkhaus mit ca. 250 Stellplätzen vor. Das Parkhaus soll als offene Garage gemäß § 1 Abs. 1 GaStellV errichtet werden.

Es wird deshalb gebeten, die daraus resultierenden Anforderungen an den Immissionsschutz für bauliche Nutzungen im Plangebiet gutachterlich ermitteln zu lassen und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen."

Stellungnahme**:**

Die Erhöhung der Kapazität der P+R-Anlage am S-Bahn Haltepunkt Harthaus auf ca. 250 Stellplätze in Form eines offenen, aber überdachten Parkhauses führt zu einer Pegelerhöhung um ca. 0,3 dB(A) an der Südfassade des geplanten Gebäudes (Gesamtgeräuschsituation durch Verkehr). Bedingt durch die zu erwartenden geringen Pegelerhöhungen ergibt sich keine Erhöhung der Anforderungen an den Schallschutz an der Südfassade des geplanten Gebäudes. Würde man die Schallabstrahlung der P+R-Anlage alleine beurteilen, so ergäbe sich hieraus eine Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um ca. 9 dB(A) während der Tages- und Nachtzeit.
In Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine schalltechnischen Ergänzungen zu treffen.

Es bedarf keiner gesonderten Beschlussfassung.

Bund Naturschutz in Bayern e.V. (Schreiben vom 09.01.2017)

„1. Städtebauliches Grundkonzept/Bauliche Gestaltung

Der BN erkennt grundsätzlich an, dass die unter Ziff. 3 der Begründung aufgeführten Planungsziele zu einer gewissen städtebaulichen Verbesserung gegenüber der Ist-Situation führen können. Vor allem die angemessene Flächeneffizienz wird positiv gewertet.

Dass der große Baukörper mit seiner starken Höhenabstufung entgegen der Hauptwindrichtung errichtet werden soll, ist allerdings klimaökologisch bedenklich. Dies steht im klaren Gegensatz zu den Planungshinweisen aus dem "Amtlichen Gutachten über die Windmessungen in Germering" – Deutscher Wetterdienst München, September 1998 (vgl.Ziff.7.2.,524,25), das der Stadt vorliegt. Insofern wird bedauert, dass den Planunterlagen nicht zu entnehmen ist, ob diesbezügliche Alternativen, und wenn ja mit welchem Ergebnis, untersucht wurden."

Stellungnahme:

Das amtliche Windgutachen äußert sich konkret nur zu drei Meßpunkten in der Stadt.
Der Bebauungsplan liegt nicht in direkter Nähe zum nächsten Meßpunkt (Ecke Landsberger Straße/Spange). Für die sonstigen Stadtteile werden nur allgemeine Empfehlungen gegeben, wie z.B. Hausdachbegrünungen, die eine hohe klimaökologische Stellung in Bezug auf die Kühlung der Stadt zukommen. Dies wurde in der Planung berücksichtigt.
Die Höhenstaffelung mit einem höheren Gebäudeteil im östlichen Bereich wurde gewählt, um den Schalleintrag in den Innenhof sowie auf die dem Innenhof zugewandten Fassadenbereiche zu reduzieren.
Im Ergebnis ist an dieser Stelle die Reduzierung der Schallimmissionen höher zu bewerten als eine mögliche Beeinträchtigung der Windrichtung durch das Gebäude auf die freie Landschaft zwischen Germering und Freiham.

„2. Vegetation/Grünordnung

Die Ausführungen unter Ziff. 2.2.4 der Begründung werden in folgenden Punkten als nicht zutreffend und nicht plausibel angesehen:
Mit der Feststellung "der Grünbestand stellt sich insgesamt als nicht erhaltenswert dar" wird die Rodung von 40 Bäumen 1. und 2. Ordnung begründet. Nach Inaugenscheinnahme der Bestandsbäume durch einen Baumfachmann im BN lässt sich diese Bewertung allerdings nicht wirklich nachvollziehen. Der Großteil dieser Bäume wird aufgrund des vitalen Eindrucks als erhaltenswert angesehen.
Die Baumbestandsliste führt 47 Bäume auf. Es ist jedoch nicht erkennbar, ob die übrigen 7 Bäume erhalten werden sollen und welche das sein werden. In der Böschung entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Stichstraße steht eine Baumreihe in vitalem Zustand. Ob auch sie gerodet werden soll, lässt sich den Unterlagen ebenfalls nicht entnehmen. Auch die Örtlichkeit gibt keinen Aufschluss, da nicht erkennbar ist, ob die Böschung in der die Baumreihe steht, bereits öffentlicher oder noch privater Grund ist.
Abweichend von den Festsetzungen schlägt der BN vor, diese Baumreihe unbedingt zu erhalten. Von den übrigen Bestandsbäumen sollten so viele wie möglich an den Grundstücksgrenzen und darüber hinaus auf öffentlichem Grund in Germering zu Lasten des Investors verpflanzt werden.
Die Akzeptanz der Aussage, "die Ersatzmaßnahmen ersetzen und verbessern vorhandene Strukturen", setzt voraus, dass in der Grünordnung mehr Details, wie z. B. die zu ersetzenden Bäume in Anzahl und Wuchsgröße, genau festgesetzt werden. Der BN hält es daher für erforderlich, soweit es aus baulicher Sicht machbar ist, Ersatzpflanzungen vorrangig mit Bäumen I. Ordnung festzusetzen.
Im Interesse von aussagekräftigeren Planungsunterlagen würde der BN es begrüßen, wenn anstelle einer oberflächlichen "Grünordnung" wieder, wie in der Vergangenheit geschehen, detailreiche Freiflächenpläne als Bestandteil derartiger Bebauungspläne erstellt werden könnten."

Stellungnahme

Knapp die Hälfte der betroffenen Bäume haben einen Stammumfang von 22-39 cm und befinden sich damit noch in der frühen Reifephase. Nur 11 Bäume weisen einen Stammumfang zwischen 40-70 cm auf.

Vor allen Dingen sind es 20 Eschen (18 St STU 22-40 cm, 2 St STU 40-60 cm) im Bereich des bestehenden Parkplatzes, welche den Hauptanteil der Bäume I. Ordnung bestimmen. Diese weisen hier häufig Anfahrschäden im Stamm- und Wurzelbereich auf und sind in ihrer Art mit dem Standort als Parkplatzbegrünung nicht optimal gewählt.
Insgesamt gibt es 9 weitere Bäume I. Ordnung, auch diese deutlich unter 80 cm STU.

Eine Verpflanzung der nicht vorgeschädigten Bäume kann nicht im Bebauungsplanverfahren gefordert werden. Dies bedarf einer gesonderten Prüfung.

Die Baumbestandsliste der Begründung zum Entwurf Bebauungsplan enthält nur die 40 Bäume, die Bestandteil des Planungsumgriffes sind. Die 7 weiteren Bäume entlang der Böschung Zufahrtsstraße sind hier nicht berücksichtigt und grundsätzlich zu erhalten. Inwieweit das möglich sein wird, ist im weiterern Baufortschritt zu klären.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans beinhaltet ausschließlich diejenigen Flächen, auf denen bauplanungsrechtlicher Regelungsinhalt besteht. Auf das Einbeziehen von öffentlichen Grünflächen oder Straßenverkehrsflächen wurde deshalb verzichtet.
Im Satzungstext unter §14 (1) + (2) wurde festgesetzt, alle 200 m² Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechten Baum I. Ordnung STU 20-25 cm oder 2 Bäume II. Ordnung STU 18-20 cm zu pflanzen.

Es werden in der Überarbeitung für alle Neupflanzungen an Bäumen eine Mindestgröße von 20-25 cm STU festgesetzt.

„3. Stellplätze

Die Stadt will vom Nachweis der vollen Anzahl von Stellplätzen absehen. Dies ist für den BN aus nachstehendem Grund akzeptabel. Die künftigen Bewohner werden vermutlich zur jüngeren Generation zählen, die, wie die Entwicklung in dicht besiedelten, städtischen Räumen zeigt, zunehmend weniger Wert auf ein eigenes Auto legen. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein guter ÖPNV - Anschluss wie hier am S-Bahnhof Harthaus gegeben ist.

Für eine derartige Ausnahmeregelung, die u. E. vorrangig die Interessen des Investors berücksichtigt, sieht die BayBO jedoch als Kompensation eine finanzielle Ablöse vor. Allein schon aus Gründen der Gleichbehandlung hält der BN die Festsetzung einer angemessenen Ablöse im Bebauungsplan für unverzichtbar.

Im Übrigen wird möglichen Überlegungen, die fehlenden Stellplätze in der Oberfläche zulasten der Freiflächen vorzusehen, vorsorglich eine Absage erteilt.“

Stellungnahme:

In einem Bebauungsplan kann nicht die Geltung der Stellplatzsatzung angeordnet werden und gleichzeitig festgesetzt werden, dass bei Nichteinhaltung eine Ablöse möglich ist. Im übrigen fehlt es hierzu an der entsprechenden Rechtsgrundlage
Über eine Stellplatzablöse kann nur im Rahmen eines konkreten Bauantrags entschieden werden.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen und Bedenken des Bund Naturschutz werden zur Kenntnis genommen.
Für alle Neupflanzungen an Bäumen wird eine Mindestgröße von 20 – 25 cm STU festgesetzt.

Abstimmungsergebnis

Umweltbeirat Germering (Schreiben vom 09.01.2017)

„Als unbefriedigend sehen wir das Entgegenkommen bezüglich des Stellplatzschlüssels. Die Argumentation in der Begründung des Bebauungsplans 4.10.2 6. Absatz 2. und 3. Satz .... "bei kleineren Einheiten" entbehrt für uns jeder fundierten Begründung. Es stellt sich klar die Frage, warum vom Stellplatz-Schlüssel abgewichen werden soll, und wo die eigentlich zu erwartenden Parker dann ihre Fahrzeuge

abstellen werden. Parkplatzsuchender Verkehr ist zu vermeiden.
In den Diskussionen in den letzten Wochen zum Thema Stellplatzschlüssel wurde die Verordnung für Verkaufsstätten/Läden und für Tageseinrichtungen für Kinder/Kindergärten/Krippen nicht angesprochen. Wir gehen davon aus, dass hier die korrekte Einhaltung überwacht wird. Auch eine ausreichende oberirdische Anzahl von Kurzparkzonen für die Kindergarten-Anfahrt wie auch für den Ladenverkehr ist hier ebenso mit einzukalkulieren. Wir sehen hier die Gefahr von "schnellen" Hinstellen der Autos in Parkverbotszonen und Anfahrtszonen."

Stellungnahme

Das Abweichen von der Stellplatzsatzung betrifft nur Wohnungen bis 60 m². Für alle weiteren Wohnungen, Verkaufsstätten oder Kindertreuungseinrichtungen gilt die Stellplatzsatzung vollumfänglich.

Im übrigen kann die konkrete Anzahl der erforderlichen Stellplätze erst im Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden

Weiteres Verfahren

Die aus den Stellungnahmen sich ergebenden Änderungen des Bebauungsplans berühren die Grundzüge der Planung nicht. Dem Stadtrat kann der Satzungsbeschluss empfohlen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Satzungsbeschluss für den überarbeiteten Bebauungsplan „Landsberger Straße 1" (ehemaliges Autohaus Moser) mit vorgenannten beschlossenen Änderungen, zu fassen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin

J. Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

UPB09022017TOP8oeff Planentwurf