

Beschluss-Vorlage 2019/0333 zur Sitzung am 05.11.2019  
des STADTRATES

TOP 3

öffentlich

**Betreff:** Erweiterung Germeringer Norden; Briefverteilzentrum der Deutschen Post AG  
 - Vorstellung des Projekts und des Bebauungsplanvorentwurfs  
 - Änderung des Flächennutzungsplans  
 - Beschluss weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2019

im Investitions-HH

2019

mit  
Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

### Sachverhalt:

In der Stadtratsitzung am 21.05.2019 wurden nach ausführlicher Diskussion die aus Anlage 1 ersichtlichen Beschlüsse gefasst.

Unter Beschlusspunkt d) wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Es handelt sich um einen sog. „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ nach § 12 BauGB. Vorhabensträger ist somit die Deutsche Post AG.

Die Post hat sich u.a. bereit erklärt, eine Kinderbetreuungseinrichtung zu schaffen, sowie zu prüfen, ob das gesamte Vorhaben in Holzbauweise errichtet werden könne.

Es wurden die für die Bauleitplanung notwendigen Gutachten erarbeitet.

Es liegen folgende Gutachten vor.

- Verkehrsgutachten
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Klimaökologische Beurteilung
- Archäologie

- Altlasten-/Baugrunderkundung
- schalltechnisches Gutachten

Diese Gutachten liegen digital der Vorlage bei.

Ebenso wurde der erste Entwurf des Umweltberichts erarbeitet. In diesem sind, entsprechend dem Sachstand, die wesentlichen Aussagen aus den vorgenannten Gutachten eingeflossen. Der Umweltbericht mit den Gutachten wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden/Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB diesen zugeleitet, mit der Bitte um Sachprüfung. Aufgrund seines Umfangs von 34 Seiten liegt dieser ebenfalls digital bei.

In der Umwelt-, Planungs- und Bauausschusssitzung am 22.10.2019 wurde die Planung von Herrn Schlickerrieder, Post AG und Frau Gebhard, Büro mahl gebhard konzepte, vorgestellt.

Die Niederschrift hierzu liegt noch nicht vor.

Es ergaben sich in der Diskussion noch klärungsbedürftige Punkte zur Regenversickerung, zur Überschreitung der Baugrenzen durch Überdachungen/Rampen, zu Aussagen aus dem Klimagutachten sowie zur Photovoltaik bei intensiver Dachbegrünung.

Zu den in der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss angesprochenen Fragen lässt sich Folgendes erläutern:

*Zur Regenversickerung:*

Es ist sichergestellt, dass die anfallenden Regenwässer vollständig auf eigenem Grund versickert werden können. Durch die Dachbegrünung, die insbesondere auch ein großes Retentionsvolumen (Speichervolumen) darstellt, wird das Regenwasser der Dächer auch bei extrem starkem Regen verzögert und nicht auf einmal in die Versickerungsanlagen abgegeben. Auf diese Weise kann eine Versickerung in den offenen Mulden der Freiflächenplanung und, sollte dies notwendig sein, in Rigolenkörpern unterhalb der Außenanlagen auf eigenem Grund gewährleistet werden.

*Zur Überschreitung der Baugrenzen:*

Um die Gebäudekonfiguration des Briefzentrums genau festzusetzen, wurde eine eng an den Baukörper anliegende Baugrenze gewählt. Da es darüber hinaus aber betriebsnotwendige Planungsbestandteile wie Rampen und Vordächer gibt, die zwar keine Gebäude aber bauliche Anlagen sind, muss die Zulässigkeit der Bauraumüberschreitung festgesetzt werden. Die Überschreitungen führen nicht zu einer Vergrößerung der versiegelten Flächen des ohnehin versiegelten Anlieferungsbereichs (Innen- bzw. Ladehof) (siehe Anlage 2, Plan „Baugrenzenüberschreitung“).

*Zur Photovoltaik:*

Gegenüber dem bisherigen Ansatz, die Hallendachfläche in eine intensiv und extensiv begrünte Solarpaneelen belegte Dachfläche zu unterteilen, wurde der Ansatz mit der Kombination von aufgeständerten Paneelflächen nochmals näher untersucht.

Dabei hat sich herausgestellt, dass sich auf dem Hallendach eine durchgehende Begrünung mit aufgeständerten Solarmolekülen erreichen lässt. Unter und zwischen den Paneelen ist ein Substrat mit 20 cm und auch eine intensive Begrünung mit verschiedenen Blühpflanzen und Gräsern möglich. Die entsprechenden Flächen müssten voraussichtlich zweimal im Jahr geschnitten und gepflegt werden. Bei dieser Variante können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und je nach Anbieter ca. 3.000 Module realisiert werden.

*Zur klimaökologischen Begutachtung:*

Die für die klimaökologische Einschätzung des Projekts herangezogenen Daten entstammen der aktuellen Klimaanalyse für die LH München, welche im Jahr 2014 veröffentlicht wurde. Sie stellt den aktuellen Stand der stadtklimatischen Zusammenhänge auf übergreifend gesamtstädtischer Ebene dar. Die in diesem Rahmen erstellte Abbildung 2.1 in der elektronisch beiliegenden klimaökologischen Begutachtung soll lediglich das grundsätzliche Strömungsgeschehen im Großraum München erläutern.

Dieser Abbildung liegt eine etwa 20-jährige Zeitanalyse bis einschließlich 2013 zugrunde. Aus gutachterlicher Sicht ist diese Abbildung auch gegenwärtig für das Aufzeigen des Einflusses regionaler Windsysteme im Raum München geeignet.

Herr Schlickerrieder sowie Frau Gebhard werden in der Sitzung das Vorhaben sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurf (Anlage 2) nochmals vorstellen und erläutern.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert. Es wird als Baufläche ein Sondergebiet mit innerörtlichem Grünzug dargestellt (Anlage 3).

### **Weiteres Verfahren:**

Sollte der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Germeringer Norden; 2. Bauabschnitt, Briefverteilzentrum“ die Zustimmung des Gremiums finden, kann hiermit die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Das Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt parallel mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Stadtrat befürwortet den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Germeringer Norden; 2. Bauabschnitt, Briefverteilzentrum“ in der Fassung vom 05.11.2019.

Abstimmungsergebnis

- b) Der Stadtrat beschließt die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis

- c) Der Stadtrat befürwortet die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.11.2019.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl  
Sachbearbeiterin  
genehmigt OB

J. Thum  
Stadtbaumeister

STA05112019TOP3oeff Altlastenuntersuchung  
STA05112019TOP3oeff Archaeologische Einschätzung  
STA05112019TOP3oeff AuszNiederschrSTA21052019 Anl1  
STA05112019TOP3oeff Bauraumueberschreitungen  
STA05112019TOP3oeff Begründung Entw  
STA05112019TOP3oeff Betriebsbeschreibung  
STA05112019TOP3oeff BPlan Festsetzungen Anl2  
STA05112019TOP3oeff BPlanEntwurf Anlage2  
STA05112019TOP3oeff FNP Änderung Entwurf  
STA05112019TOP3oeff Freiflächen Anlage2  
STA05112019TOP3oeff Immissionsgutachten

STA05112019TOP3oeff Klimaoekologische Untersuchung  
STA05112019TOP3oeff Relevanzpruefung\_saP  
STA05112019TOP3oeff Umweltbericht Entwurf  
STA05112019TOP3oeff VEP  
STA05112019TOP3oeff Verkehrsgutachten