

Beschluss-Vorlage 2020/0246 zur Sitzung am 23.06.2020
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 5

öffentlich

Betreff: Erweiterung Germeringer Norden; Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Briefverteilzentrum der Deutschen Post AG"
- Vorberatung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Beschlussempfehlung weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

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

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2020	im Investitions-HH 2020	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

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

Sachverhalt:

Die Deutsche Post AG gibt ihr an der Arnulfstraße in München gelegenes Postverteilzentrum auf. Als neuer Standort für ein Briefverteilzentrum sind die Grundstücke westlich der DHL im Germeringer Norden angedacht. Auch soll die komplette Niederlassung Brief, also Verwaltung und Geschäftsführung nach Germering verlegt werden.

Mit Schreiben vom 14.03.2019 stellte die Deutsche Post den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans sowie auf Änderung des Flächennutzungsplans.

Da es sich bei dem „Briefverteilzentrum“ um ein konkretes, nur für diese Zweckbestimmung vorgesehene Vorhaben handelt, ist es zweckmäßig, das Bebauungsplanverfahren mit einem sog. „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ nach § 12 BauGB durchzuführen. Dies hat weiter den Vorteil, dass der Inhalt des Bebauungsplans nicht an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB gebunden ist und somit weitergehende Festsetzungen getroffen werden können (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Mittels eines Durchführungsvertrags wird der Vorhabensträger verpflichtet, die Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich umzusetzen.

In den Sitzungen des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses am 19.03.2019 und 09.04.2019 stellte die Post die Planungen vor.

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss lehnte am 09.04.2019 mit 6 Ja- Stimmen und 9 Nein-Stimmen die Planung der Post und den Antrag der Post auf Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Stadtrat folgte in seiner Sitzung am 21.05.2019 den Beschlüssen des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses nicht und stimmte mit 22 Ja-Stimmen und 19-Nein Stimmen der Planung zu und ebenfalls dem Antrag der Post auf Aufstellung des Bebauungsplans sowie Änderung des Flächennutzungsplans.

In der Sitzung des Stadtrats am 05.11.2019 wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Briefverteilzentrum“ mit 23 Ja-Stimmen zu 14 Nein-Stimmen befürwortet und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 19.12.2019 bis 31.01.2020 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging ein gemeinsames Schreiben der vier westlich gelegenen Bewohner*innen ein.

Von den Träger öffentlicher Belange gingen nachfolgende Stellungnahmen ein.

Der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 05.11.2019 liegt als Anlage 1 bei.

Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde bewertet die Planung wie folgt:

„Das Plangebiet liegt in einem Hauptsiedlungsbereich, der für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (RP 14 B II G 2.1), der Bedarf für die Neuausweisung ist durch ein konkretes Vorhaben gegeben.

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.“

Landratsamt Fürstenfeldbruck

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht konkret genug dargestellt, um eine Gebietsart nach der BauNVO im Sinne des Typisierungsgebots festzulegen. Die angedachte Ausweisung eines Gewerbegebietes ist hierfür nicht ausreichend.

Stellungnahme: Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt, ist dieser nicht an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB gebunden. Daraus folgt, dass auch die BauNVO nicht anzuwenden ist, da sich deren Ermächtigung aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 a Nr. 1 BauGB ergibt.

Der Arbeitstitel für den Vorentwurf sollte nur der ersten Verortung des Baugebiets dienen.

Um Mißverständnisse zu vermeiden, wird im weiteren Verfahren auf die Bezeichnung „Gewerbegebiet“ verzichtet. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „Germeringer Norden, 2. BA, Briefverteilzentrum Post“ erhalten.

Beschlussvorschlag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Germeringer Norden, 2. BA, Briefverteilzentrum Post.

Abstimmungsergebnis

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Untere Naturschutzbehörde merkt an, dass in die Eingriffsfläche die Fuß- und Radwege nicht mit eingerechnet wurden. Zu den Ausgleichsflächen fehlen noch wesentliche Inhalte wie Entwicklungsziele, Herstellungszeit, Verwendung Saatgut.

Weiter merkt sie an, dass auf den Ausgleichsflächen 105 Bäume erster Ordnung gepflanzt werden sollen. Dies erscheint für die Entwicklung einer artenreiche Wiese zu viel, da die Flächen zu stark beschattet werden. Die Anzahl soll mind. auf die Hälfte bis ein Drittel reduziert werden. Außerdem wird der Stammumfang von 60 cm kritisch gesehen, da Bäume mit den üblichen Pflanzgrößen besser anwachsen, sich besser entwickeln und mit Stressfaktoren besser zurecht kommen.

Notwendige CEF-Maßnahmen (CEF = Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) in Bezug auf die dort vorkommende Feldlerche, sind zu ergänzen.

Stellungnahme: Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB werden diese aufgefordert, sich aus ihrem Fachbereich hinsichtlich des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, zu der auch der Umweltbericht gehört, zu äußern.

Das bedeutet, dass die Anmerkungen der Unteren Naturschutzbehörde zu Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen, CEF-Maßnahmen nunmehr in den Bebauungsplan wie auch die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet werden. Nach § 2 a BauGB ist dem Entwurf des Bebauungsplans (also dem nächsten Verfahrensschritt) eine Begründung, in dem die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen und im Umweltbericht die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes enthalten sind, beizulegen.

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Reduzierung der Bäume erster Ordnung kann nach Aussagen der Landschaftsarchitektin in Abwägung mit dem Landschaftsbild entsprochen werden. Die Anzahl der Bäume erster Ordnung kann von 105 Bäumen auf 75 Bäume reduziert werden. Der Stammumfang der Bäume von 60 cm sollte aber beibehalten werden, da dies für das Landschaftsbild wichtig ist und den Planungsabsichten der Stadt entspricht.

Beschlussvorschlag

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Reduzierung der Bäume 1. Ordnung wird entsprochen. Es werden 75 Bäume erster Ordnung festgesetzt. Einer Reduzierung des Stammumfangs wird nicht entsprochen. In der Begründung bzw. dem Umweltbericht sind die Gründe hierzu zu erläutern.

Abstimmungsergebnis

Weitere Hinweise:

Das Landratsamt gibt noch Anregungen zu den Festsetzungen wie zur Vermaßung oder den Höhenbezugspunkten usw..

Stellungnahme: Diese Anregungen sind redaktioneller Art und werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Eine beschlussmäßige Behandlung ist hierzu nicht erforderlich.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Der BUND gibt mit Schreiben vom 31.01.2020 eine umfangreiche Stellungnahme ab (Anlage 2).

Stellungnahme: Die Annahme des BUND, dass der Flächenverbrauch im Widerspruch zur Bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie steht, wäre richtig, wenn sich die Fläche im unbeplanten Außenbereich befinden würde, z.B. nördlich der B 2. Dies hätte in die Abwägung insbesondere zur Standortwahl zwingend einfließen müssen. Auch hätte die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde sicherlich Bedenken vorgebracht.

Die Entwicklung des Germeringer Nordens (wie auch das Kreuzlinger Feld) waren Bestandteil der Überarbeitung des Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978 und damit der Gesamtentwicklung von Germering.

Die Stadt Germering verfügte über ein Defizit von gewerblichen Flächen gegenüber Wohnbauflächen. Als einzig geeignete Fläche kam nur der Germeringer Norden in Betracht. Hierzu wurde der Rahmenplan von 2001 erarbeitet. Da sich nur einige Grundeigentümer bereit erklärten, sich an der Entwicklung des Germeringer Nordens zu beteiligen, konnte nur der östliche Teil der Fläche einer baulichen Entwicklung zugeführt werden und die Restflächen wurden im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Zu den Ausführungen Verkehr wird auf die als Anlage 3 beiliegende Stellungnahme des Verkehrsbüros Vössing hingewiesen.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird ausführlich auf den Verkehr und das Verkehrskonzept eingegangen werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 31.01.2020 wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis

Umweltbeirat der Stadt Germering

Der Umweltbeirat gibt mit dem aus Anlage 4 ersichtlichen Schreiben vom 22.01.2020 eine umfangreiche Stellungnahme ab.

Stellungnahme: Der Umweltbeirat hat sich schwerpunktmäßig mit dem Verkehrsgutachten auseinandergesetzt. Zu den aufgeworfenen Fragen und Empfehlungen liegt eine Stellungnahme des Verkehrsbüros Vössing vor (Anlage 5). In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird ausführlich auf den Verkehr und das Verkehrskonzept eingegangen werden.

Beschlussvorschlag

Die Empfehlung des Umweltbeirats, im Umweltbericht den Köhlerweg als Erholungsweg aufzunehmen, wird entsprochen. Im übrigen wird der Umweltbericht wie auch die Begründung nochmals überarbeitet und ggf. die Anregungen mit aufgenommen. Die übrigen Ausführungen des Umweltbeirats der Stadt Germering werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis

Stadt Puchheim

Von der Stadt Puchheim ging das aus Anlage 6 ersichtliche Schreiben vom 31.01.2020 ein.

Stellungnahme: Bedauerlicherweise liegt hier keine Stellungnahme des Verkehrsplanungsbüros vor. Die Stellungnahme wird zur Sitzung nachgereicht.

Ansonsten gingen vom Amperverband, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, vom Wasserwirtschaftsamt München und vom Staatlichen Bauamt Freising Stellungnahmen ein, die jedoch keiner beschlussmäßigen Behandlung bedürfen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging von **vier Familien** ein gemeinsames Schreiben vom 30.01.2020 ein (Anlage 7).

Stellungnahme: Der Anregung der vier Familien, einen Erdwall an der westlichen Umgriffsgrenze zu errichten, wird entsprochen. Damit wird auch die Retentionsfläche (Versickerungsfläche) nach Osten verlegt.

Im übrigen ist anzumerken, dass sich auf der Westseite des Briefverteilzentrums keine Eingänge/Durchgänge befinden. Es handelt sich hier um Treppenhäuser mit den notwendigen Notausgängen. Ein Zugang von der Augsburger Straße aus zum Briefverteilzentrum befindet sich auf dessen Südseite.

Auch werden die Freiflächen nicht als Aufenthaltsbereich genutzt. Aufenthaltsbereiche, wie eine Kantine orientieren sich nach innen. Eine Lichtabstrahlung nach außen ist somit nicht gegeben.

Beschlussvorschlag

Der Anregung der vier Familien, einen Erdwall an der westlichen Umgriffsgrenze des Bebauungsplans zu errichten, wird entsprochen.

Abstimmungsergebnis

Weiteres Verfahren:

Sollte der Stadtrat den Billigungsbeschluss fassen, kann mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB nochmals beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Billigungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Germeringer Norden, 2. BA, Briefverteilzentrum der Post“ mit den beschlossenen Änderungen zu fassen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

PBA23062020TOP5oeff AnregBedenkBuerger Anlage6
PBA23062020TOP5oeff BPlanEntwurf Anlage1
PBA23062020TOP5oeff StellBueroVoessing z Bund Anlage3
PBA23062020TOP5oeff StellungnBUND Anlage2
PBA23062020TOP5oeff StellungnUmweltbeir Anlage4
PBA23062020TOP5oeff StellVoessing z Umweltbeir Anlage5

PBA23062020TOP5oeff TextlFestsetzungenBPlan Anlage 1
PBA23062020TOP6oeff Stadt Puchheim