STADT GERMERING

Bauleitplanung
Datum 01.06.2020

Beschluss-Vorlage 2020/0262 zur Sitzung am 07.07.2020
des STADTRATES

TOP 6 öffentlich

Betreff: Germeringer Norden, 2. BA; vorhabenbezogener Bebauungsplan "Briefverteilzentrum Post"; Änderung Flächennutzungsplan
- Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss 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	im Investitions-HH	mit	Produktkonto
2020	2020	Euro	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 „Briefverteilzenrum“ um ein konkretes, nur für diese Zweckbestimmung vorgesehenes Vorhaben handelt, ist es zweckmäßig, das Bebauungsplanverfahren mit einem sog. „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ nach § 12 BauGB durchzuführen. Dies hat den Vorteil, dass der Inhalt des Bebauungsplans nicht an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB gebunden ist und somit weitergehende Festsetzungen, die konkret auf das Vorhaben „zugeschnitten“ sind, getroffen werden können.

Die Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Bindeglied zwischen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan ist der „Durchführungsvertrag“. In ihm verpflichtet sich der Vorhabensträger, die Festsetzungen des Bebauungsplans umzusetzen bzw. es werden einzelne Festsetzungen weiter konkretisiert. Auch können weitere städtebauliche Verpflichtungen, die sich aus dem Vorhaben ergeben, vertraglich aufgenommen werden.

Die Post AG erklärte sich einverstanden, das Verfahren mit einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ nach §12 BauGB durchzuführen und beantragte mit Schreiben vom 20.05.2019 die Aufstellung eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ und die Änderung des Flächennutzungsplans.

In den Sitzungen des Umwelt- Planungs- und Bauausschusses vom 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 auf Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans ab.

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

In der Stadtratsitzung am 05.11.2019 wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Briefverteilzentrum“ mit 23 Ja Stimmen zu 14 Nein Stimmen befürwortet und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die 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.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 23.06.2020 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorberaten.

Zu den Inhalten der Stellungnahmen sowie den Ausführungen der Verwaltung hierzu wird auf Grund deren Umfangs auf die Beschlussvorlage 2020/0246 verwiesen.

Es wurden nachfolgende Beschlüsse gefasst:

Landratsamt Fürstenfeldbruck

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

Abstimmungsergebnis 11 Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen

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

Abstimmungsergebnis 14 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

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 10 Ja-Stimmen 4 Nein-Stimmen

Umweltbeirat der Stadt Germering

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 Anregungen des Umweltbeirats der Stadt Germering werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis 10 Ja-Stimmen 4 Nein-Stimmen

Stadt Puchheim

Das Schreiben der Stadt Puchheim wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis 10 Ja-Stimmen 4 Nein-Stimmen

Schreiben von 4 Familien

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

Abstimmungsergebnis 12 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen

Beschluss

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

Abstimmungsergebnis 8 Ja-Stimmen 6 Nein-Stimmen

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Anzahl der Bäume um 30 Stück reduziert (s.o.). STR Senninger schlug vor zu prüfen, ob diese nicht an anderer Stelle gepflanzt werden können, z.B. vor dem DHL Gebäude.

Stellungnahme: Das Grundstück südlich des DHL Gebäudes ist im Eigentum der Stadt Germering und Teil der Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeringer Norden, 1. BA“. Frau Gebhard vom Büro m g k prüft derzeit, inwieweit eine Baumpflanzung in diesem Bereich mit den festgesetzten Ausgleichsflächen kompatibel sind und wird in der Sitzung hierüber berichten.

Flächennutzungsplanänderung

Zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans gingen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Anregungen ein, die einer beschlussmäßigen Behandlung bedürfen. Es wird lediglich vom Landratsamt Fürstenfeldbruck angeregt, die Darstellung „Sondergebiet“ in „gewerbliche Baufläche“ entsprechend der Ausweisung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzupassen.

Der Beschlussvorlage liegt der überarbeitete vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage 1) mit Begründung und Umweltbericht (Anlagen 2, 3) sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 4 a – g) und die Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 5) bei.

Weiteres Verfahren:

Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zustimmung des Stadtrats finden, kann der Billigungsbeschluss gefasst werden.

Mit dem gebilligten vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann sodann der nächste Verfahrensschritt, die formelle öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.
Dies gilt auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.

Beschlussvorschlag:

a) Der Stadtrat übernimmt die Beschlüsse des Planungs- und Bauausschusses vom 23.06.2020.

Abstimmungsergebnis

b) Der Stadtrat fasst für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Germeringer Norden, 2. BA, Briefverteilzentrum Post“ in der Fassung vom 07.07.2020 den Billigungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis

c) Der Stadtrat fasst für die 7. Änderunng des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.07.2020 den Billigungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis

d) Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Germeringer Norden, 2. BA, Briefverteilzentrum Post“ sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplans jeweils in der Fassung vom 07.07.2020, ist die öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, durchzuführen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin

J. Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

STA07072020 TOP6oeff Umweltbericht EingriffAusgleichbilanz Anlage 3
STA07072020TOP6oeff AenderungFNP Anlage 4
STA07072020TOP6oeff Begruendung Anlage 2
STA07072020TOP6oeff BPlan Planzeichung Anlage 1
STA07072020TOP6oeff Textl.Festsetzungen Anlage 1
STA07072020TOP6oeff Umweltbericht Anlage 3
STA07072020TOP6oeff VEP Ansicht Anlage 4 e
STA07072020TOP6oeff VEP Bauraumueberschr Anlage 4 g
STA07072020TOP6oeff VEP EG Anlage 4 a
STA07072020TOP6oeff VEP Freiflaechen Anlage 4 f
STA07072020TOP6oeff VEP OG Anlage 4 b
STA07072020TOP6oeff VEP Schnitt Anlage 4 d
STA07072020TOP6oeff VEP UG Anlage 4 c