

Beschluss-Vorlage 2020/0394 zur Sitzung am 13.10.2020
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Germeringer Norden; 2. BA; Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Briefverteilzentrum Post"
- Vorberatung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden/Träger
öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Beschlussempfehlung 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

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:

Der Stadtrat fasste in der Sitzung am 07.07.2020 den Billigungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Germeringer Norden, 2. BA, Briefverteilzentrum Post“ sowie den Beschluss, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.08.2020 bis 28.09.2020 statt. Die Planunterlagen hingen im Eingangsbereich des Rathauses aus. Die Unterlagen konnten außerdem auf der Homepage der Stadt abgerufen werden.

Es gingen Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern, des Landratsamts Fürstfeldbruck, der Stadt Puchheim, der LH München und des Umweltbeirats ein.

Von drei Bürgerinnen gingen Schreiben mit Anregungen ein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Briefverteilzentrum Post“ i.d. Fassung 07.07.2020 liegt als Anlage 1 bei.

Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt Bezug auf ihre Stellungnahme vom 13.01.2020 und stellt fest, dass die Planungen weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Stellungnahme: Eine gesonderte Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Landratsamt Fürstenfeldbruck

Das Landratsamt empfiehlt, in der Planzeichnung die Baugrenzen zu vermaßen und diese auch in Bezug auf die Grundstücksgrenzen vollständig zu vermaßen. Weiter wird angeregt, die Ziffer C 6. der textlichen Hinweise dahin zu ergänzen, dass das artenschutzrechtliche Ausgleichskonzept einzuhalten ist.

Stellungnahme: Es handelt sich um redaktionelle Ergänzungen, welche in den Bebauungsplan eingearbeitet werden und keiner beschlussmäßigen Behandlung bedürfen.

Das Landratsamt nimmt die Reduktion von 105 Bäume auf 75 Bäume in der Ausgleichsfläche zur Kenntnis. Es wird aber angemerkt, dass diese im ausgewachsenen Zustand stellenweise zu dicht stehen. Langfristig müssen bei zu starker Beschattung der Extensivwiese einzelne Bäume gezielt entnommen werden, um die blütenreiche Wiese und somit den naturschutzrechtlichen Zielzustand zu erhalten.

Stellungnahme Die Anzahl der Bäume sowie die in der Freiflächenplanung dargestellte Anordnung der Bäume beeinträchtigt die Funktion des artenreichen Extensivgrünlands als Ausgleichsfläche nicht. Die vorgesehene Anordnung mit Baumgruppen ermöglicht großflächige freie und somit sonnige Bereiche. Die festgesetzten Baumarten wie Prunus avium oder Sorbus domestica führen zudem aufgrund ihrer lichten Kronen zu keiner vollflächigen Verschattung.

Beschlussvorschlag

Der Planungs- und Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamts in Bezug auf Anzahl der Bäume in der Ausgleichsfläche zur Kenntnis. Es ergibt sich keine weitere Reduzierung zu deren Anzahl.

Abstimmungsergebnis

Umweltbeirat der Stadt Germering

Der Umweltbeirat gab mit Schreiben vom 24.09.2020 die aus Anlage 2 ersichtliche Stellungnahme ab.

Stellungnahme: Zu den „vorherigen Stellungnahmen“ des Umweltbeirats, die dieser im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als beratendes Gremium des Stadtrats abgegeben hat und die aufrecht erhalten werden, wird auf die dazu ergangene Behandlung im Planungs- und Bauausschuss am 23.06.2020 (Beschlussvorlage 2020/0246) verwiesen.

Ausführungen zum Verkehrsgutachten:

Durch das Büro Vössing Ingenieure wurde eine Stellungnahme zu den Einwänden des Umweltbeirats erstellt. Diese liegt als Anlage 3 bei.

Ausführungen zum Umweltbericht, zu Grundwasser und Wasserhaltung:

Zu den Bedenken des Umweltbeirats hinsichtlich des Grundwassers ist auszuführen, dass trotz der baulichen Maßnahmen keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind. Aufgrund des Flurabstands sind bauliche Maßnahmen im Rahmen der Bautätigkeit zur Bauwasserhaltung notwendig. Dies sind beispielsweise temporäre Spundwände, die nach Fertigstellung der Baumaßnahme bzw. Erreichen der Auftriebssicherheit wieder gezogen werden, so dass durch die Um- und Unterströmung des Gebäudes später kein nennenswerter Grundwasseraufstau/Veränderung des Grundwasserregimes stattfinden kann. Somit entstehen auch keine Auswirkungen auf entferntere Gebiete (Germeringer Moos, Mooschwaige, Brunnen im Altdorf Germering). Eine mögliche Trockenlegung wird nicht durch Baumaßnahmen im Planungsgebiet ausgelöst. Im weiteren Planungsprozess, anschließend an die Bauleitplanung, werden alle grundwasserrelevanten Bereiche (Tiefgarage, Fundamente) untersucht und bewertet sowie mit den Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt München) abgestimmt, so dass keine negativen Auswirkungen auf die hydrogeologischen Verhältnisse zu erwarten sind. Dadurch wird auf Grundlage einer detaillierten Gebäudeplanung nochmals sichergestellt, dass bzw. ob die bisherigen Erkenntnisse des Gutachtens (keine Auswirkungen auf das Grundwasser) Bestand haben. Entsprechende Genehmigungen werden bei den zuständigen Behörden eingeholt. Die Ergebnisse spiegeln sich in einer wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. in Grundwassermodellen wieder.

Im Gutachten sowie im Umweltbericht wird der mittlere Grundwasserspiegel von ca. 4 m unter Geländeoberkante angegeben und darauf hingewiesen, dass der Bauwasserspiegel im Zuge der weiteren maßnahmenpezifischen Baugrunderkundungen genauer geprüft werden muss. Dabei werden vor Ort mehrere Bohrungen durchgeführt, um den genauen Stand des Grundwassers auf dem Grundstück zu ermitteln.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Umweltbeirats Germering vom 24.09.2020 wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung. Der Umweltbeirat wird entsprechend benachrichtigt.

Stadt Puchheim

Die Stadt Puchheim teilte mit Schreiben vom 26.08.2020 mit, dass der Ferienausschuss der Stadt Puchheim die ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsabwicklung zur Kenntnis genommen hat. Es werden dennoch die mit Schreiben vom 31.01.2020 vorgebrachten Bedenken aufrechterhalten (Anlage 4).

Stellungnahme: Es wurde durch das Büro Vössing eine Stellungnahme zu den Ausführungen der Stadt Puchheim im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben. Dies wurde im Planungs- und Bauausschuss am 23.06.2020 behandelt (Beschlussvorlage 2020/0246). Es haben sich im weiteren Planungsverfahren keine Aspekte ergeben, die zu einem anderen Ergebnis führen würden.

Beschlussvorschlag

Das Schreiben der Stadt Puchheim vom 26.08.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Mit Schreiben vom 28.09.2020 weist die LH München, Planungsreferat, darauf hin, dass die beiden Auffahrten zur B 2 schon heute sehr kurze Aufstelllängen aufweisen. Es wird um Prüfung gebeten, inwieweit aufgrund der weiteren Verkehrsmengen eine Verlängerung der Aufstelllängen möglich ist.

Stellungnahme: Das Staatliche Bauamt Freising, Abt. Straßenbau, hat bereits mit Schreiben vom 09.01.2020 mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan und seine Auswirkungen auf das überörtliche Straßennetz keine Einwände bestehen, da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs (B 2) noch Straßenplanungen hiervon berührt werden.

Da kein kausaler Zusammenhang mit der Planung des Briefverteilzentrums besteht, ist es nicht möglich, eine Verlängerung der Aufstellflächen dem Vorhabenträger aufzuerlegen.

Beschlussvorschlag

Das Schreiben der LH München vom 28.09.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben bzw. E-Mails von drei Bürgerinnen

Die Schreiben bzw. E-Mails liegen als Anlagen 5 - 7 bei.

Stellungnahme: Die Einwände gegen die Planung befassen sich zusammengefasst mit der Größe des Bauvorhabens, den Arbeitsplätzen, der Unternehmensstrategie, der Gewerbesteuer, allgemeinen Kosten, dem Lärm, der Luft und dem Klima.

Die Auswirkungen zum Verkehrsaufkommen, dem Lärm, der Luft und dem Klima wurden gutachtlich untersucht und im Umweltbericht detailliert erläutert. Danach ergeben sich keine wesentlichen und unzumutbaren Auswirkungen auf die Umgebung. Sämtliche gutachtlichen Untersuchungen zur Planung wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme mit den Bebauungsplanunterlagen ausgelegt und auf der städtischen Homepage eingestellt.

Alle anderen genannten Aspekte wie z.B. Arbeitsplatzangebot, Unternehmensstrategie oder Steueraufkommen betreffen nicht die konkreten Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Stadtrat hat sich vor dem Aufstellungsbeschluss intensiv mit dem Vorhaben beschäftigt und die grundsätzliche Ansiedlung des Briefverteilzentrums der Post AG in Germering sorgfältig abgewogen und sich für die Ansiedlung des Briefverteilzentrums der Post ausgesprochen.

Der Aufstellungsbeschluss basiert auch auf der Umsetzung der, seitens des Stadtrats im Jahr 2001 beschlossenen informellen Rahmenplanung „Germeringer Norden“.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Bürgerinnen werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung. Die Bürgerinnen sind entsprechend zu benachrichtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, für den redaktionell überarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Briefverteilzentrum Post“ den Satzungsbeschluss zu fassen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
Bgmin.

J. Thum
Stadtbaumeister

Genehmigt Zweite

PBA13102020TOP3oeff AnregBuergerin Anlage 5
PBA13102020TOP3oeff AnregBuergerin Anlage 6
PBA13102020TOP3oeff AnregBuergerin Anlage 7
PBA13102020TOP3oeff BPlanEntw Text Anlage 1
PBA13102020TOP3oeff BPlanEntwurf Anlage 1
PBA13102020TOP3oeff StellungnahmePuchheim Anlage 4
PBA13102020TOP3oeff StellungnahmeUmweltb Anlage 2
PBA13102020TOP3oeff StellungnahmeVoessingUWB Anlage 3
PBA13102020TOP3oeff StellungnahmeVoessingPuchh Anlage 4a