

Auszug aus der NIEDERSCHRIFT

zur öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Stadt Germering im Orlandosaal der Stadthalle, am Dienstag, 15.09.2020.

- 2 **Bebauungsplan "Kreuzlinger Feld", 1. BA "Wohnen"**
- Teil 1 - Vorberatung der während der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Beschlussempfehlung

Hinweis: Teil 2 - Vorberatung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern erfolgt in der Sitzung am 24.09.2020
Vorlage: 2020/0332

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt. Nun liegen die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vor.

BStR Thum erläutert die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange im Einzelnen.

Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde:

Die Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde stellt fest, dass der Bereich des Bebauungsplanes für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt und ein Bebauungsplan daher den Erfordernissen der Raumplanung nicht entgegensteht.

Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, zur Kenntnis.

Landratsamt Fürstenfeldbruck

Geltungsbereich, Ortsplanung

BStR Thum erläutert hierzu, dass sich die Planung an den Festsetzungen unter Einräumung eines gewissen Spielraumes zur Umsetzung gesetzlicher Änderungen z.B. im Bereich Umwelttechnologie, (z.B. Wohnraumbelüftung) orientiert. Der Anregung, die Trennungen für die Bauabschnitte gemäß der geplanten Nutzungs- und Gebäudeeinheiten zu wählen solle daher nicht entsprochen werden. Zur besseren Lesbarkeit des Planes sollen die bestehenden Grundstücksgrenzen als aufzuheben gekennzeichnet werden.

Beschluss:

Im Bebauungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches die bestehenden Grundstücksgrenzen als aufzuheben zu kennzeichnen.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

Zum Konzept zur Schaffung von flächensparendem Wohnraum ergeht folgender

Beschluss:

Die Ausführungen des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

StR Liebetruth fragt ob für das Grundstück östlich des Geltungsbereichs automatisch allgemeines Baurecht nach § 34 BauGB entstehen könne.

BStR Thum antwortet, § 34 BauGB finde hier keine Anwendung.

StR Liebetruth erkundigt sich, ob hier ein extra Gutachten nötig werde.

BStR Thum antwortet, dass die rechtliche Sicherheit sowohl auf Eigentümer- wie auch auf Stadtseite vor Einleitung des Verfahrens untersucht worden sei.

Auch RA Hoffmann bestätigt dies.

StR Dr. Blahusch fragt, wie die Bauabschnitte 1 und 2, für die jeweils ein separater Bebauungsplan aufgestellt sei, untereinander erschlossen würden, möglicherweise durch ein temporäres Wegerecht mit zentraler Radwegverbindung.

BStR Thum antwortet, dies könnte z.B. mit einer Dienstbarkeit geregelt werden, wenn die Eigentümer zustimmen. Momentan gehe es um ein übergeordnetes Raumkonzept. Es seien noch keine Zwischenlösungen, bzw. Übergangslösungen erarbeitet worden.

Auch StRin Kropp-Dürr erkundigt sich nach der Erschließung der einzelnen Bauabschnitte.

Der Vorsitzende erläutert, das Verfahren werde noch einige Zeit in Anspruch nehmen; möglicherweise werden sich in dieser Zeit die fehlenden Eigentümer dazu entschließen, sich der Planung anzuschließen.

StR Liebetruth erkundigt sich, wie die „Spielräume“ in der Planung konkret zu verstehen seien.

BStR Thum erklärt, im Rahmen der energetischen Bauvorschriften könnten sich neue Anforderungen ergeben, z.B. andere Wandstärken oder zum Einbau von Dämmungen veränderte Deckenhöhen für eine kontrollierte Wohnraumbelüftung. Diese Spielräume werden bei der Planung berücksichtigt, um ggf. nicht immer mit Befreiungen arbeiten zu müssen.

Erschließung:

BStR Thum erläutert die Anregungen des Landratsamts. Rechnerisch gebe es noch einen möglichen Versiegelungsgrad von 90%, faktisch jedoch laut Baunutzungsverordnung entstehe ein Versiegelungsgrad von max. 80%, da man das Baugebiet als Ganzes betrachten müsse.

Herr Roider erklärt, das gesamte Quartier sei in vier Bauabschnitte eingeteilt. Zur Berechnung der Versiegelung müsse die GRZ als Grundlage dienen. Die GRZ ermittelt das Verhältnis von Grundfläche zur Grundstücksgröße. Es ergibt sich für die Hauptbaukörper eine GRZ von 0,4. Mit den Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, wie Tiefgaragen, Zuwegungen oder Nebenanlagen ergibt sich eine GRZ von insgesamt rund 0,8. Bei einem kleineren Grundstück könne sich die GRZ durchaus auch auf 0,82 erhöhen, wobei diese bei einem größeren Grundstück auch 0,75 ergeben könne. Auf das gesamte Quartier gesehen, ergibt sich keine Überschreitung der GRZ von 0,8.

Herr Architekt Bohn erläutert, dass in einem langen Dialog die vorliegende Planung entwickelt worden sei. Herr Bohn rät davon ab, die GRZ noch weiter zu reduzieren. Dies würde die Planung sehr beeinträchtigen. Innovative Wohnkonzepte erforderten Räume, die nicht eingeschränkt werden sollten. Er plädiert dafür, eine GRZ von 0,8 beizubehalten, um die notwendigen Handlungsspielräume zu haben.

Der Vorsitzende erklärt, dass die GRZ für die Hauptbaukörper unverändert bei 0,4 bleibe.

StR Senninger plädiert dafür die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und schlägt vor zu prüfen, ob eine maximale Überschreitung der GRZ bis 0,7 möglich sei.

Herr Roider bestätigt die GRZ von 0,4 für die geplanten Hauptbaukörper.

Der Vorsitzende schlägt vor, dass bis zur nächsten Sitzung des Stadtrates überprüft werden solle, ob eine Gesamt-GRZ bis zu 0,7 möglich sei und schlägt deshalb folgenden Beschluss vor:

Beschluss:

Es ist bis zur Stadtrat-Sitzung zu prüfen, ob eine GRZ bis zu 0,7 möglich ist, wobei die GRZ für Hochbauten auf 0,4 festgesetzt bleibt. Die Promenade ist grundsätzlich von Unterbauungen freizuhalten.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen
 1 Nein-Stimme

Da StR Streicher grundsätzlich gegen eine massive Bebauung am Kreuzlinger Feld ist, stimmt er gegen diesen Beschluss.

StR Senninger erinnert daran, auf keinen Fall die Promenade zu unterbauen und fragt, ob man dies festsetzen könne.

Herr Roider erklärt, dass keine Unterbauung der Promenade mit einer Tiefgarage vorgesehen sei, es sollte aber möglich sein, die Tiefgaragen mit Durchgängen zu verbinden.

BStR Thum bestätigt dies.

StR Streicher erkundigt sich, inwieweit die Fläche der Promenade als versiegelte Fläche gelte.

BStR Thum erläutert, die Promenade sei als versiegelt anzurechnen, da diese als Verkehrsfläche gedacht ist, aber trotzdem mit Bäumen versehen und nicht unterbaut wird.

StRin Kropp-Dürr möchte, dass die Promenade z.B. als Versickerungsfläche für Regenwasser dient.

Landschaftsarchitekt Hinnenthal sagt, als einzige Verkehrsflächen müssten die Feuerwehrezonen versiegelt sein, alle anderen Flächen könnten mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden.

Herr Roider versichert, dies sei bereits im Bebauungsplan festgesetzt: „Die Versiegelung nicht unterbauter Flächen ist wasserdurchlässig vorzusehen“.

StR Gruber erkundigt sich, welche Flächen des Planungsgebietes öffentlich würden. Gleichzeitig plädiert Herr Gruber für eine möglichst geringe Versiegelung.

BStR Thum antwortet, außer dem Bereich der Promenade werde es auch an der westlichen Quartiersgrenze öffentlich gewidmete Wegeflächen geben.

Es ergeht folgender

Beschluss:

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptbaukörper auf 0,4 festgesetzt. Es ist zu prüfen, ob eine Gesamt-GRZ bis zu 0,7 möglich ist. Die Promenade ist von einer Unterbauung freizuhalten.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung:

Der Vorsitzende berichtet, im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sei zu erwähnen, dass insbesondere ein Konzept zum Schutz der Zauneidechse vorliege.

StR Gruber erkundigt sich nach den konkreten Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse.

Herr Roider erläutert, es würden spezielle Schutzzäune für die Eidechsen angelegt. Außerdem werde dazu eine Böschung angelegt, um dann eventuell Eidechsen dorthin umzusiedeln. Danach könne die Bebauung weitergeführt werden.

Beschluss:

Die vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Festsetzungen zur Grünordnung:

Der Vorsitzende erklärt, die Liste mit empfehlenswerten Gehölzen werde noch eingearbeitet, sowie Festsetzungen zur „Dachbegrünung“.

Immissionsschutz:

BStR Thum erläutert, die Bewertung des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Lärmbelästigung durch das Martinshorn der Feuerwehr wird als Festsetzung aufgenommen.

StR Streicher fragt was unter „passivem Schallschutz“ zu verstehen sei.

BStR Thum antwortet, Maßnahmen zum passiven Schallschutz seien beispielsweise Schallschutzfenster. Die Errichtung einer Schallschutzmauer wäre aktiver Schallschutz.

Bund Naturschutz:

BStR Thum sagt, der Bund Naturschutz habe eine sehr ausführliche Stellungnahme vorgelegt und sich detailliert mit den Planungsinhalten auseinandergesetzt.

StR Streicher lehnt das geplante Vorhaben grundsätzlich ab, es sei seiner Meinung nach zu groß dimensioniert.

StR Liebetruth lehnt die geplante Bebauung als zu massiv ab. Weniger bebaute Fläche bedeute mehr Lebensqualität. Wie in der Stellungnahme des Umweltbeirates und des Bund Naturschutzes dargestellt, werde durch die geplante Bebauung beispielsweise die Durchlüftung zu stark beeinträchtigt. Durch ein Quartier dieser Größe würden Fakten geschaffen. Das notwendige neue Windgutachten werde möglicherweise andere Ergebnisse bringen wie das Windgutachten von 1998.

Der Vorsitzende betont, das geplante 5. Obergeschoss würde ersatzlos entfallen.

BStR Thum erklärt, das neue Windgutachten, das vom Deutschen Wetterdienst erstellt werde, werde laut deren Auskunft kaum so präzise Aussagen treffen wie das alte. Herr Thum führt weiter aus, die Geschossigkeit des Quartiers nehme zu den Rändern hin ab. Es werde unterschiedliche Höhen geben, so dass eine gute Durchlüftung erzielt werde. Die geplanten begrünten Innenhöfe würden ein positives Mikroklima schaffen.

Landschaftsarchitekt Hinnenthal ergänzt, dass das Windgutachten bei der Situierung der Baukörper eine ausschlaggebende Rolle gespielt habe. Von der Landsberger Straße als wichtigster Kaltluft-Schneise sei man so weit wie möglich abgerückt. Schließlich möchte man ein windgeschütztes, angenehmes Aufenthaltsklima in den geplanten Innenhöfen erzielen. Gleichzeitig sei die Pflanzung einer großen Zahl von Bäumen geplant, um einer eventuellen Überhitzung des Kleinklimas durch die Baukörper entgegenzuwirken.

StR Hermansdorfer bemängelt, dass die Alfons-Baumann-Straße nicht in der Bewertung des Windgutachtens enthalten sei.

BStR Thum begründet dies damit, dass die Straße nicht weit in den Stadtbereich hineinreiche und damit nicht als ausschlaggebend genug erachtet wurde.

Der Vorsitzende regt an, hierzu eine ergänzende Stellungnahme mit aufzunehmen.

Beschluss:

Die Ausführungen des Bund Naturschutz in Bayern werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen
5 Nein-Stimmen.

Umweltbeirat der Stadt Germering:

BStR Thum sagt, der Umweltbeirat habe sich vor allem mit der Erhöhung der Einwohnerzahl beschäftigt, die deutlich unter 2000 bleiben solle und mit dem Thema Flächenversiegelung auseinandergesetzt.

Um weniger Fläche zu versiegeln, schlägt der Umweltbeirat vor, eher in die Höhe zu bauen. Die Ideen zum Thema „autofreies Wohnen“ seien grundsätzlich begrüßenswert. Allerdings sei ein völliger Verzicht auf Stellplätze hier nicht möglich. Das vorgeschlagene Konzept zum Fahrradverkehr werde in einer ergänzenden Skizze mit aufgenommen. Allerdings könnten detaillierte Einzelanregungen in das Konzept nicht aufgenommen werden. Genauso wie die Fassadenbegrünung dort nicht umsetzbar sei, wo große Fenster geplant würden. Es würden u.a. Vorschläge zur Nahwärmeversorgung gemacht und anstatt einem Verkehrskreisel eine Ampelkreuzung an der Einmündung vom Starnberger Weg in die Landsberger Straße vorgeschlagen.

StR Dr. Blahusch fragt, ob es beispielsweise hinsichtlich des Fahrradverkehrs weitere Festsetzungen geben sollte, das z.B. – wie in Kopenhagen bereits realisiert - weitere Wege zum, bzw. mit dem Auto vorsehe und kürzere Verkehrsverbindungen mit dem Fahrrad, um den Fahrradverkehr attraktiver zu machen. Es könnten z.B. zentrale Carsharing-Stationen festgelegt werden oder E-Lade-Stationen.

BStR Thum sagt, solche detaillierten Festsetzungen seien rechtlich nicht im Bebauungsplan möglich. In der Planung und im Verkehrskonzept seien schon Anregungen umgesetzt worden.

Der Vorsitzende fügt hinzu, das Thema Mobilitätsstationen werde mit den Stadtwerken besprochen.

Herr Architekt Bohn erklärt, man habe sehr präzise Garagenkonzepte mit individuellen Kellergaragen für Lastenfahrräder geplant mit direktem Zugang zum Haus und Ausgängen auf beiden Seiten. Das Thema Mobilität sei von Anfang an Teil des Diskussionsprozesses gewesen.

StR Liebethuth regt an, die Anregungen zum Fahrradverkehr, bzw. die Fahrradverbindungen in die Festsetzungen aufzunehmen.

BStR Thum antwortet, man werde dies als Konzeptblatt in die Begründung aufnehmen, im Bebauungsplan könne dies nicht festgesetzt werden.

StR Gruber begrüßt die Stellungnahme des Umweltbeirates. Seiner Meinung nach werde der Beschlussvorschlag, dass sich daraus keine Änderungen in der Planung ergeben würden, nicht gerecht.

Der Vorsitzende erläutert, im Bebauungsplan könnten z.B. Ladestationen in der Tiefgarage nicht festgeschrieben werden.

BStR Thum sagt, im Abwägungsprozess würden die Stellungnahmen sehr wohl einfließen.

StR Dr. Blahusch fragt, wo man z.B. die Mobilitätsstationen vorsehen werde.

BStR Thum erwidert, die Mobilitätsstationen würden in Abstimmung mit dem Landkreis und ggf. MVG hergestellt. So könne am TSV bei der Bushaltestelle ein Standort vorgesehen werden.

StR Dr. Blahusch fragt, ob sich die Mobilitätsstationen z.B. im städtebaulichen Vertrag festlegen ließen.

Herr RA Hoffmann nimmt diese Anregung auf.

Beschluss:

Die Ausführungen des Umweltbeirates der Stadt Germering werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

Abstimmungsergebnis:	8	Ja-Stimmen
	6	Nein-Stimmen