STADT GERMERING

Bauleitplanung
Datum 14.04.2022

Beschluss-Vorlage 2022/0158 zur Sitzung am 05.05.2022
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2 öffentlich

Betreff: LH München; Erweiterung des Logistikzentrums Augustiner; Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1916a (Freiham Süd); Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauunsplanes Nr. 2174 sowie Änderung des Flächennutzungsplanes hierfür: Beteiligung der Stadt gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Kenntnisnahme

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
2022	2022	Euro	Haushaltsansatz
			Bereits vergeben

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

Sachverhalt:
Die Landeshauptstadt München legte, im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1916a und die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2174 zur Erweiterung des Logistikzentrums der Augustiner-Bräu Walter KG in Freiham Süd, samt der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung vor. Der Lageplan zum Vorhaben (mit den Ausgleichflächen) sowie ein Auszug aus dem Vorhabenplan liegt der Sitzungsvorlage bei.

Anlass und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans laut Angaben der LHSt. München:
Die Augustiner-Bräu Wagner KG hat als Vorhabenträgerin den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt und beabsichtigt den Ausbau ihres bereits im Gewerbegebiet Freiham Süd bestehenden Logistikzentrums, um ein dreigeschossiges Flaschenabfüllgebäude (Abfüllzentrum), eine Logistikhalle mit Tiefgarage, den Anschluss an die bestehende Logistikhalle sowie deren Erweiterung um ein Hochregallager oder alternativ um eine weitere Logistikhalle.

Die Erweiterung des bestehenden Logistikzentrums wird mit folgenden Planungszielen beschrieben:
Städtebau:
- Flächensparende Umsetzung der Erweiterung der Betriebsflächen im Sinne der Innenentwicklung;
- Qualitätvolle Weiterentwicklung und Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebiets;
- Städtebaulich verträgliche Neudefinition des südlichen Anschlusses des Gewerbegebiets, mit Übergang zur freien Landschaft;
- nachhaltiger Städtebau insbesondere im Hinblick auf die Klimaziele der LHSt. München;
- Errichtung eines qualitativ hochwertigen Baukörpers im Stadt- und Landschaftsbild.

Verkehr:
- Bündelung des betrieblichen Logistikverkehrs an einem Standort zur Vermeidung höherer Belastungen der Innenstadt;
- Nutzung vorhandener Infrastruktur und direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Grünplanung:
- Eingriffsminimierung im Hinblick auf den gesamtstädtischen Kontext durch flächensparendes Bauen und Synergieeffekte im betrieblichen Ablauf;
- Reduzierung des Eingriffs durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, verbleibender Eingriffsausgleich erfolgt über externe Ausgleichflächen;
- Anlage einer Dachbegrünung mit einer mittleren Schichtstärke von 20 cm und partiellen Anhügelungen zur positiven Beeinflussung der Regenwasserretention, der kleinklimatischen Verhältnisse und der Artenvielfalt;
- Neupflanzung von heimischen standortgerechten Großbäumen (z.B. Kiefer) mit einer Unterpflanzung aus Sträuchern zur Schaffung einer Randeingrünung im Süden;
- Erhaltung eines Biotopverbundes für besonnte Magerstandorte und für die Zauneidechse durch Schaffung bzw. Ersatz von Lebensraumhabitaten im direkten Umfeld der entfallenen Lebensraumstätten;
- Sicherung der Funktionen des Naturhaushalts über die naturschutzfachliche Aufwertung externer Ausgleichsflächen.

Zusätzlich beschlossene Ziele sind:
- Realisierung der Fassaden in Richtung Autobahn mit begrünbaren Holzfassaden;
- Eine geschlossene Baumpflanzung in südlicher Richtung zur Autobahn wird gewährleistet;
- 50 % der nutzbaren Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen und die übrigen 50 % mit Biodiversitätsdach (Mindestsubstrattiefe: 40 cm) zu realisieren.
- Die Kompensationsflächen sind nach Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zu berechnen.

Ausgleichsfläche:
Die für die Baumaßnahme notwendige Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Grundstück, Fl.Nr. 3523 der Gemarkung Aubing, ca. 1,3 km westlich des Planungsgebiets, angrenzend an Germeringer Flur (siehe beiliegender Lageplan, Anlage 1).
Geplant ist hier die Aufwertung von Ackerflächen zu höherwertigen Lebensraumtypen, insbesondere die Anlage eines Gehölzmantels mit Gehölzen trocken-warmer Standorte und die Entwicklung eines artenreichen Saums trockenwarmer Standorte, jeweils als funktionalen 1:1-Ausgleich geschützter Biotoptypen. Der übrige Ausgleich wird durch Ansaat und Entwicklung eines artenreichen Extensiv-Grünlands erbracht.
Neben dem gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsbedarf des Vorhabens selbst, ist zusätzlich der Ersatz von Bannwaldflächen im Anschlussbereich A 96 - Freiham, welche im Rahmen des Autobahnbaus planfestgestellt wurden, erforderlich. Auch dieser Ausgleich bzw. Ersatz soll auf dem o.g. „Ausgleichsgrundstück“ an der Grenze zu Germering erfolgen.

Stellungnahme:
Das Vorhaben wird vollständig auf der Gemarkung der Landeshautstadt München durchgeführt. Durch die an Germering angrenzende, geplante Ausgleichmaßnahme für das Vorhaben wird die Stadt nicht negativ tangiert und somit werden aus städtebaulicher Sicht keine Belange der Stadt berührt.

Beschlussvorschlag:
Die Stadt Germering nimmt den Entwurf zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2174 zur Erweiterung des Logistikzentrums Augustiner-Bräu sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für den zugehörigen Bereich IV/43 zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

M. Karger
Sachbearbeiterin

J. Thum
Stadtbaumeister

Genehmigt Zweite Bgmin.

PBA05052022TOP2oeff LH Muenchen Lageplan Anlage1
PBA05052022TOP2oeff LH MuenchenVEP Augustiner Anlage 2