

Beschluss-Vorlage 2022/0165 zur Sitzung am 05.05.2022
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 4

öffentlich

Betreff: IG 32 Bebauungsplan nördliches Bahnhofsareal, östlich und westlich der Hirschauerstraße;
Vorberatung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der
Behörden und sonstigen 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 2022			im Investitions-HH 2022	mit Euro
				Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Der Planungs- und Bauausschuss befürwortete in seiner Sitzung am 16.03.2021 den Bauungsplanvor-
entwurf IG 32 in der Fassung vom 16.03.2021 und beschloss die Durchführung der frühzeitigen Öffent-
lichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden/sonstige Träger öffentlicher
Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB geführt.

In der Zeit vom 29.06.2021 bis einschließlich 29.07.2021 konnte der Bebauungsplan IG 32. im Rahmen
der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden. Die Behörden/sonstige Träger öffentli-
cher Belange wurden parallel beteiligt.

Von den Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange gingen nachfolgende Stellungnahmen ein, die
einer Behandlung im Gremium bedürfen.

Ortsplanung

„Aus Sicht der Ortsplanung wird eine bauliche Verdichtung mit Nutzungsmischung in Bahnhofsnähe begrüßt. Entsprechende Festsetzungen zur gesicherten Umsetzung der für ein Urbanes Gebiet notwendigen Nutzung sind den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Bezüglich der geplanten Höhenentwicklung im Verhältnis zur umliegenden Bebauung bestehen jedoch aus ortplanerischer Sicht Bedenken. Im direkten Umfeld des Plangebietes mit einer eher kleinteiligen Körnung befindet sich kein vergleichbar hohes Gebäude. Die angestrebte Signalwirkung des geplanten achtgeschossigen Gebäudes (Hochpunkt) ist aufgrund der Ausführungen im städtebaulichen Konzept zur geplanten Nutzung nicht nachvollziehbar. Die genannte Einbindung der neuen Bebauung in das Umfeld südlicher Landsberger Straße erscheint aufgrund der geplanten Höhen aus ortplanerischer Sicht nicht gegeben.

Das beabsichtigte Heranrücken der geschlossenen Fassadenfront an die Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie sollte im städtebaulichen Konzept näher begründet werden.

Zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im geplanten Urbanen Gebiet sollte im Rahmen der Neugestaltung des Plangebiets insbesondere im Hinblick auf den geplanten Versiegelungsgrad bis 100 % eher die Entsiegelung von bereits stark versiegelten Flächen angestrebt werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit bisher unversiegelten Flächen sollte die Flächenversiegelung von Grundstücken auf das unbedingte Maß beschränkt und städtebaulich hinreichend begründet werden. Gegen die geplante Höhenentwicklung entlang der Landsberger Straße bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Wir empfehlen jedoch dringend eine Überprüfung der massiven Kubatur des Baukörpers in unmittelbarer Nachbarschaft einer wesentlich kleinteiligeren Bestandsbebauung. Neben der Baukörperlänge wird insbesondere der erhebliche Höhenzuwachs im Vergleich zur nördlich der Münchner Straße liegenden zwei- bis viergeschossigen Wohnbebauung sowie des sich westlich an- von Grundstücken auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und städtebauliche hinreichend begründet werden.“

Stellungnahme:

Das Bauungskonzept ist Teil des Ergebnisses des durchgeführten Ideen- und Realisierungswettbewerbes. Der Stadtrat ist der Empfehlung des Preisgerichts für eine flächensparende, innerstädtische Bebauung gefolgt. Da das städtebauliche Konzept seitens des Stadtrates befürwortet wurde, wurde der Bauungsplan nach diesem Entwurf erarbeitet.

Die geplanten Baukörper fügen sich in das bestehende Straßengefüge ein und bilden zur Landsberger Straße eine städtische Fassadenfront. Im Westen gruppieren sich die Volumina um einen teils begrünten Innenhof und bilden eine Blockrandbebauung, während östlich der Hirschauerstraße das Bauvolumen auf dem städtischen Grundstück die städtebauliche Struktur der entlang der Unteren Bahnhofstraße anschließenden Bauungsplans komplettiert.

Durch Festsetzungen von Fassaden- und Dachbegrünungen soll eine Aufwertung des innerstädtischen Bereiches erzielt werden um den Versiegelungsgrad gegenüber der jetzigen Bebauung zu verbessern.

Die Bauvolumen weisen eine differenzierte Höhenentwicklung auf, die eine Einbindung der neuen Bebauung in das bereits vorhandene heterogene Umfeld ermöglichen. Zur Landsberger Straße sowie Richtung Bahnhofplatz werden Hochpunkte mit bis zu V, VI und VIII Vollgeschossen gesetzt, die den öffentlichen Straßenraum markieren und begleiten. Auf die niedrigere Bebauung im Westen sowie im Süden der städtischen Grundstücke wird wiederum mit einer niedrigeren Geschossigkeit von III Vollgeschossen reagiert.

Die Ausführungen des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen des Landratsamtes zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Festsetzungen durch Planzeichen, Planzeichnung, Text, Sonstiges, Begründung

Das Landratsamt bittet bei verschiedenen (z.B. B 2.2, B 3.3, B 3.4) Festsetzungen durch Planzeichen, Planzeichnung, Text und Begründung um redaktionelle Ergänzungen wie z. B. Aufnahme Planzeichen für GRZ, Kennzeichnung abzubrechender Gebäude deutlicher, Verweis auf Abstandsfächensatzung der Stadt, Vermaßungen, Darstellungen und Klarstellungen

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell überarbeitet.

Die weiteren Ausführungen des Landratsamtes beziehen sich auf folgende Festsetzungen:

Zu B 1: Zweckbestimmung des urbanen Gebietes

Gemäß der allgemeinen Zweckbestimmung dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dies sollte bei den Festsetzungen zur gewünschten Nutzungsmischung berücksichtigt werden.

Stellungnahme:

Um eine Belebung des Bereiches, vor allem im Erdgeschoss und entlang der Landsberger Straße zu erhalten, wird aus planungsrechtlicher Sicht angeregt, eine Wohnnutzung für den Erdgeschossbereich der Gebäude grundsätzlich auszuschließen. Dies trägt auch zur Belebung des hier geplanten Innenhofes bei.

Um dem Gebietscharakter gerecht zu werden, ist auch bei den Gebäuden entlang der Landsberger Straße ein Nutzungsmix erforderlich. Deshalb wird für diese Gebäude vorgeschlagen (MU 1, MU 2 und MU 4), einer reine Wohnnutzung oberhalb des dritten Obergeschosses, also ab dem IV Vollgeschoße festzusetzen.

Im Bereich des MU 3 ist auch hier aus städtebaulicher Sicht eine Wohnnutzung im Erdgeschossbereich auszuschließen, um eine gewünschte Belebung des Gebietes zu ermöglichen. Eine reine Wohnnutzung sollte für dieses Gebäude erst ab dem zweiten Obergeschoss, also ab dem dritten Vollgeschoß festgesetzt werden.

Um den Anteil sonstiger, zulässiger Nutzungen, außer Wohnnutzung, in einem Urbanen Gebiet zu erreichen, ist entsprechend Art. 6a BauNVO ein Mindestanteil an Geschossfläche hierfür festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Einzuarbeitende Festsetzung im Text unter B 1:

Im MU 1, MU 2, MU 4 ist eine Wohnnutzung ab dem VI Vollgeschoss, im MU 3 ab dem II Vollgeschoss zulässig.

Im MU1, MU2, MU 3 und MU 4 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Der Anteil der festzusetzenden GF für Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören wird unter B 1.3 der Festsetzungen durch Text angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Zu B 2.5 Wandhöhe

Die Festsetzung der jeweils maximal zulässigen Wandhöhe sollte in der Planzeichnung ergänzt werden.

Stellungnahme:

Im Zuge der Erarbeitung der Festsetzungen der max. zulässigen Gebäudehöhen wurde festgestellt, dass die bisher aufgenommenen Wandhöhen aufgrund weitergehender Anforderungen an Geschosshöhen bei gewerblich genutzten Flächen angepasst werden müssen, um den unterschiedlichen Nutzungen eines urbanen Gebietes (gewerblich, kulturell, sportlich und sozial) und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen gerecht werden zu können.

Beschlussvorschlag:

Einzuarbeitende Festsetzung im Plan und Text unter B 2.5:

Die entsprechenden maximal zulässigen Wandhöhen werden in der Planzeichnung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Zu B 8.2 Begrünung Dachflächen

Von der festgesetzten verpflichtenden Begrünung aller Dachflächen werden Flächen für Dachterrassen und PV-/Solarnutzung ausgeschlossen. Es wird angeregt, die Festsetzung der Begrünungsverpflichtung aller Dachflächen zu überarbeiten und dabei auch Flächen für Dachterrassen und Begegnungsflächen (z.B. Kinderspielfeld) zu ermöglichen. Zu Verbesserung des Stadtklimas wird angeregt, eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung mit aufzunehmen.

Stellungnahme:

Die Anregung des Landratsamtes wird aufgegriffen. Es soll durch die Einarbeitung von Flächenbegrenzungen ein Nutzungskonzept für die Dachflächennutzung in den Festsetzungen mit aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Einzuarbeitende Festsetzung im Text unter B 2.5:

Die Dächer von überdachten Tiefgaragenrampen und zulässigen Nebenanlagen sind zu begrünen.

Technische Aufbauten mit Einhausungen auf dem Dach sind, soweit technisch möglich, zu begrünen.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sind an der West- und Südseite zu begrünen.

Abstimmungsergebnis:

Abfallrecht:

Für das betroffene Grundstück sind keine Altlasten bekannt. Es werden deshalb keine Bedenken hervorgebracht.

Immissionsschutz

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lagen die Verträglichkeitsuntersuchungen noch nicht vor.

Stellungnahme:

Zwischenzeitlich wurde die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 2201122/2 vom 30.04.2021 durch das Ingenieurbüro Greiner erstellt.

In der Untersuchung wurden die Lärmbelastungen durch Verkehrsrgeräusche und Gewerbegegeräusche, die auf das Plangebiet einwirken, sowie die Lärmbelastung, die von dem Plangebiet ausgeht, ermittelt und beurteilt. Aufgrund der Ergebnisse wurden vom dem Gutachter textliche sowie planerische (Planzeichen) Festsetzungen zum Immissionsschutz für die Aufnahme in den Bebauungsplanentwurf vorgeschlagen. Diese vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Einzuarbeitende Festsetzungen im Text:

Verkehrsrgeräusche (Straßen- und Schienenverkehr)

Aufgrund der Verkehrsrgeräuschbelastung sind in den Bauräumen MU 1 bis MU 4 bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmung vom April 2021 einzuhalten.

Tiefgarage und Parkplätze

Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist entsprechend dem Stand der Lärm-minderungstechnik einzuhausen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} der Umfassungsbauteile im Rampenbe-

reich muss mindestens 30 dB erreichen. Regenrinnen und Rolll Tore sind so auszuführen, dass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auftreten.

Die Fahrwege von oberirdischen Parkplätzen sind zu asphaltieren oder mit vergleichbaren Belägen (z.B. ebenes Betonsteinpflaster) zu versehen.

Einzuarbeitende Hinweise unter C.:

Den Festzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220122/2 vom 30.04.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbe geräusche zugrunde.

Ergänzend zu den Festsetzungen unter Ziff. I (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) sind folgende Punkte zu beachten:

- In den Bauräumen MU 1, MU 2 und MU 4 wird an der Nordfassade der Gebäude die Umsetzung eines Schallkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierung oder zusätzlicher Schutz der Räume durch verglaste Vorbauten, Loggien u.ä.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden dargestellt.

Für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird empfohlen, die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zu Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bauvollzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln.

Abstimmungsergebnis:

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben. In der Anmerkung wurde darauf hingewiesen, dass durch eine rechtzeitige Durchführung eines saP, langfristige Verzögerungen z.B. bei Abriss eines bestehenden Gebäudes vermieden werden können.

Stellungnahme:

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Auf die Problematik kann jedoch im Rahmen der Hinweise zum Bebauungsplan ein Hinweis eingearbeitet werden.

Ergänzende Hinweise unter C:

Bei den geplanten Abrissarbeiten sind artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen.

Gerade bestehende Gebäude weisen für gebäudebewohnende Tierarten (z.B. Vögel und Fledermäuse) mit ihren leicht zugänglichen Spalten und Hohlräumen oft ein ideales Quartier auf.

Da in Germering in einigen Hochbauten aktuell zahlreiche Haussperlings- und auch Mauerseglerquartiere anzutreffen sind (Edeka-Abriss, geplanter Abriss Germeringer Harfe) ist es notwendig, dieses Gebäude auf entsprechende Vorkommen der europäisch geschützten Vogelart untersuchen zu lassen, damit es nicht zu Verzögerungen bei der Umsetzung des Bebauungsplans kommt.

Wasserrecht:

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Verkehrsplanung

Zur Verkehrsplanung wird durch das Landratsamt angeregt, die Sichtdreiecke der Straßeneinmündung frei zu halten.

Ansonsten werden vom Landratsamt Fürstenfeldbruck keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Beschlussvorschlag

- a) Die Anregungen des Landratsamts Fürstenfeldbruck werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine abwägungsrelevanten Änderungen an der Planung.
- b) Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anregungen redaktionell überarbeitet

Abstimmungsergebnis:

Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde – Schreiben vom 08.07.2021

„Die Planungen sind als Vorhaben der verdichtenden Innenwicklung grundsätzlich zu begrüßen. Sie stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.“

„Zur Wahrung des Gebietscharakters des Urbanen Gebietes ist bei der Umsetzung darauf zu achten, dass eine sorgfältige Nutzungsmischung gegeben ist, damit die Ziele der Stadt der kurzen Wege erreicht werden können“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Wasserwirtschaftsamt München Schreiben vom 01.07.2021

Grundwasser:

„In den Unterlagen werden keine näheren Angaben zum Grundwasserstand getroffen. Gleichzeitig ist eine Bebauung mit Untergeschoss und Tiefgarage möglich. Sollten im Rahmen des Bauantrags-

verfahrens Einwirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sein, ist im Rahmen des Bauantrages eine Abstimmung mit der zuständigen Rechtsaufsicht erforderlich. Der Niederschlagswasserbeseitigung über Sickerschächte kann nicht zugestimmt werden, da alternative Lösungen möglich sind. Die Festsetzung zur Anlage von Gründächern wird aus fachlicher Sicht begrüßt.“

Stellungnahme:

Inwieweit technische Einrichtungen erforderlich sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Starkregen:

„Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Um Schäden zu vermeiden, empfehlen wir bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Mögliche Gefährdungsbereiche, wie z.B. Tiefgaragenzufahrten, sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

Stellungnahme:

Inwieweit technische Einrichtungen erforderlich sind, ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beauftragen.

Die Hinweise werden dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergegeben.

Niederschlagswasserbeseitigung:

„In der Satzung wird unter C Hinweise, Nr. 9 auf die Niederschlagswasserbeseitigung allgemein hingewiesen. Die Dachbegrünung wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Wir empfehlen bereits in diesem Verfahrensschritt Flächen zu identifizieren und ggf. festzusetzen, die für die Niederschlagswasserbeseitigung freigehalten werden sollen. Der Niederschlagswasserbeseitigung über Sickerschächte kann nicht zugestimmt werden, da alternative Lösungen möglich sind.“

Stellungnahme:

Dem Vorschlag die Versickerungsflächen in den B-Plan aufzunehmen wird nicht entsprochen. Die Niederschlagsentwässerung auf eigenem Grundstück ist im Rahmen des Bauantragsverfahren nachzuweisen, da die genaue Planung des Flächenbedarfs erst in der konkreten Vorhabenplanung erfolgen kann.

Die genaue Lage der Versickerungsflächen kann im B-Plan noch nicht definiert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamts München werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

„Die obengenannte Planung liegt in geringer Entfernung zu mehreren bekannten Bodendenkmälern (D-1-7834-0019 – „Siedlung der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.“; D-1-7834-0054 – „Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), Brandgräber der Urnenfelderzeit, Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit, und der römischen Kaiserzeit.“), deren weitere Ausdehnung im überplanten Bereich mit großer Wahrscheinlichkeit zu vermuten ist.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.“

Stellungnahme:

Die o. g. Bodendenkmäler liegen nicht im Umgriff des Bebauungsplanes und können daher nicht nachrichtlich übernommen werden. Auch sind die Grundstücke bereits vollständig bebaut.

Eine Kennzeichnung im Rahmen der Hinweise zum Bebauungsplan soll eingearbeitet werden.

Einzuarbeitende Hinweise unter C:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Germering) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.“

Beschlussvorschlag

Ergänzung Hinweis unter C:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Germering) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.“

Abstimmungsergebnis:

Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürstenfeldbruck Schreiben vom 16.07.2021

Die allgemeinen Hinweise zum abwehrenden Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Weitere Festsetzungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Amper Verband Olching – Schreiben vom 28.07.2021 -

Die allgemeinen Hinweise des Amper Verband Olching werden zur Kenntnis genommen. Weitere Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die allgemeinen Hinweise der Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürstenfeldbruck sowie des Amper Verbandes Olching werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Verkehrsgutachten Büro Schlothauer & Wauer

„Die Verkehrsuntersuchung des nördlichen Bahnhofareals wurde durch das Büro Schlothauer & Wauer durchgeführt. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung in der bahnhofsnahen Innenstadt wurde in dem Gutachten vom 01.07.2021 (Projekt 2021-0118) das durch den Bebauungsplan entstehende Nutzungspotenzial begutachtet. Die verkehrlichen Auswirkungen wurden untersucht und bewertet. Die Erschließungsplanung befasst sich mit der Außen- und Innenerschließung des Planungsgebietes sowie mit den Belangen des NMIVs (d.h. nicht motorisierter Individualverkehr) und ÖPNVs. Ein Hauptaspekt sollte die Anbindung des nördlichen Teilgebietes an die Landsberger Straße sein. Hierzu wird eine zusätzliche Öffnung des Grünstreifens zwischen Landsberger Straße und Wirtschaftsweg empfohlen, um Verkehrsverlagerungen in benachbarte Wohngebiete zu vermeiden. Die notwendigen Stellplätze sollen in Tiefgargen untergebracht werden, was aus verkehrsplanerischer Sicht begrüßt wird. Der MIV wird so von nicht-motorisierten Verkehren (Fußgänger, Radfahrer) im Plangebiet ferngehalten. Zusätzlich zu den PKW-Stellplätzen sollten ausreichende Anlagen für Fahrradfahrer in direkter Nähe von Eingängen und ein unterirdischer Fahrradabstellraum für Bewohner vorgehalten werden.“

Die in der Planung bereits vorgesehene Durchlässigkeit für den NMIV in Nord-Süd Relation sollte auch möglichst in Ost-West-Relation umgesetzt werden. Hier bietet sich eine Öffnung des Wendehammers der Hofmarkstraße für Fußgänger und Radfahrer an. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut.“

Stellungnahme:

Eine Öffnung des Grünstreifens zwischen Landsberger Straße und Wirtschaftsweg wird in die Bebauungsplanung mit aufgenommen. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsplanung, wird im Rahmen einer Straßenbauplanung gesondert zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Relation wird durch Festsetzung einer Dienstbarkeitsfläche ermöglicht.

Beschlussvorschlag:

Die Öffnung des Grünstreifens zwischen Landsberger Straße und Wirtschaftsweg wird in die Bebauungsplanung mit eingearbeitet.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung wird durch Festsetzung einer Dienstbarkeitsfläche ermöglicht. Die Dienstbarkeitsfläche wird in der Planung entsprechend angepasst

Abstimmungsergebnis:

Stadt Germering, Stabstelle Klimaschutz – Schreiben vom 11.08.2021 – Anlage 2 –

Zu 1.1 Regenerative Wärmeversorgung

Stellungnahme:

Die Schaffung der Voraussetzungen für die Nutzung von Photovoltaik und notwendiger Solarenergie wurde in den Festsetzungen mit aufgenommen. Weitergehende Festsetzungen zur Erreichung eines Energiemix können aufgrund fehlender rechtlicher Grundlagen nicht getroffen werden.

Zu 1.2 Nutzung von Photovoltaik

Stellungnahme:

Die Möglichkeiten für Technikaufbauten und sonstigen Aufbauten werden auf 25% der Dachfläche reduziert.

Die Schaffung der technischen und baulichen Voraussetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird in die textlichen Festsetzungen mit eingearbeitet.

Zu 1.3 Energieeffizienter Bau

Es sollte darauf hingewiesen werden, dass das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) durchwegs einzuhalten ist.

Stellungnahme:

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich und nicht notwendig, da bereits eine gesetzliche Verpflichtung auf Grundlage des GEG besteht. Es kann jedoch als Hinweis unter C mit aufgenommen werden.

Zu 2.1 Passive Verschattung und Kühlung

Stellungnahme:

Festsetzungen hierzu können aus rechtlichen Gründen nicht getroffen werden. Es wird mit der Stabstelle geklärt, ob Hinweise zum Bebauungsplan als sinnvoll erachtet werden, da dies grundsätzlich der Objektplanung unterliegt.

Zu 2.2 Fassadenbegrünung und zu 2.4 Dachbegrünung

Stellungnahme:

Den Anregungen wird entsprochen.

Festsetzungen zur Dachbegrünung und Fassadenbegrünung werden in Bebauungsplan mit eingearbeitet. Dies gilt auch für die Begrünung der Tiefgaragenrampe und der Fahrradabstellplätze.

Die Anregung eines grünen Rückzugsortes in Form eines Dachgartens wird durch die Regelung der Schaffung von begrünten Dachflächen mit Dachterrassen bereits aufgegriffen. Auch werden Regelungen getroffen, die Flächen von Dachaufbauten zu begrenzen, um so mehr Möglichkeiten zu schaffen die Flächen zu begrünen.

Zu 2.3 Grünflächen und Bäume

Stellungnahme:

Den Anregungen wird entsprochen.

Bereits entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird der erhaltenswerte Baumbestand festgesetzt. Zusätzlich sollen nunmehr an der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich MU 3 zusätzliche Neupflanzungen festgesetzt werden. Private zu begrünend festgesetzte Flächen sind mit einer Dauerbegrünung zu bepflanzen.

Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sind mit mindestens 50 cm, im Bereich von Baum- und Strauchpflanzungen von mindestens 100 cm bzw. 80 cm zu überdecken.

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Nach jedem vierten Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum (2. Ordnung) zu pflanzen. Diese Festsetzung soll in den Bebauungsplan mit eingearbeitet werden, um einerseits das für die angestrebte klimatische und ökologische Ausgleichswirkung erforderliche Grünvolumen zu erzielen und andererseits einen größeren gestalterischen Spielraum für gute Baumstandorte zu erhalten.

Zu 2.5 Regenwassermanagement:

Stellungnahme:

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beauftragt. Die Verwendung von Retentionselementen auf dem Dach soll jedoch im Rahmen der Hinweise zum Bebauungsplan mit aufgenommen werden, um Abflussspitzen und -mengen zu minimieren.

Zu 3.1 Nachhaltige Mobilität:

„Da der Planungsumgriff außerordentlich zentral liegt und sehr gut an den ÖNPV angeschlossen ist, muss geprüft werden, ob von der geltenden Stellplatzsatzung abgewichen werden kann.“

Auch die Fa. Ehret und Klein erkundigte sich nach der Möglichkeit, die nach der Satzung erforderliche Anzahl an Stellplätzen zu reduzieren.

Es sollte hierzu ein entsprechendes Mobilitätskonzept in der Sitzung durch Ehret und Klein vorgestellt werden.

Zu 3.2 Flächen für nicht motorisierten Individualverkehr

Stellungnahme:

Eine entsprechende Straßenplanung für den Bereich des Wirtschaftsweges an der Landsberger Straße wird derzeit erarbeitet. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, ob eine zusätzliche Unterbringung von Fahrradabstellplätzen auf öffentlichen Grund möglich ist.

Ansonsten sind die erforderlichen Fahrradabstellplätze im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf Grundstück, entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Germering, nachzuweisen.

Zu 3.3 Flächen für Car-Sharing

Stellungnahme:

Die Festsetzung von Car-Sharing Plätzen in den privaten Grundstücken ist auch rechtlichen Gründen nicht möglich.

Zu 4.2 Lagesäuleninfrastruktur

Stellungnahme:

Auf das seit 11.02.2021 verabschiedete Gebäude Elektromobilisierungs-Gesetz (GEIG) zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität soll hingewiesen werden.

Eine Ergänzung in den Hinweisen zum Bebauungsplan werden mit eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

- a) Die Anregungen der Stabstelle Klimaschutz der Stadt Germering werden zur Kenntnis genommen.
- b) Die Baumpflanzungen zwischen Stellplatzanlagen sowie an der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich MU3 werden festgesetzt. Ergänzende Hinweise werden eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern

Mit E-Mail vom 29.07.2021 (Anlage 3) wurden Einwendungen vorgebracht:

Zu den Einwendungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Auf die Umweltprüfung konnte gemäß § 13 a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung verzichtet werden, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vorlagen.
Die Planung betrifft ein bereits vollständig bebautes Areal.
2. Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Auf diese hätte auch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB nach den gesetzlichen Vorgaben verzichtet werden können.

Unabhängig davon steht es den Grundstückseigentümern bereits schon aus Verkehrssicherheitsgründen frei, das Grundstück abzusichern und vor unbefugtem Betreten abzusichern. Dies erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

3. Bisher befanden oder befindet sich auf den Grundstücken ein Geschäftsgebäude, ein Discounter und ein Lieferservice. Die Wohnnutzung nahm bisher nur einen untergeordneten Teil der Mischgebietsnutzung ein. Auch bei der nunmehr urbanen Gebietsart sind nur nichtstörende ge-

werbliche Nutzungen möglich. Vor allem bei dem rückwärtigen Gebäude ist ein höherer Anteil an Wohnnutzung vorgesehen.

4. Im Zuge der Überplanung des Gebietes ist, wie vorher erläutert, aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten, eine zusätzliche Öffnung zur Landsberger Straße erforderlich, die die Erschließung des Gebietes sicherstellt. Die Straßenverkehrsplanung erfolgt in einem gesonderten Verfahren; die erforderliche Öffnung des Grünzuges vom Wirtschaftsweg auf die Landsberger Straße wird in den Bebauungsplan mit eingearbeitet. Die Anforderungen an die straßenrechtlichen Anforderungen werden im Rahmen der Straßenplanung dargelegt. Die entsprechenden öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Auf das entsprechende Verkehrsgutachten wird diesbezüglich verwiesen.
5. Die Anforderungen der Immissionsschutzgutachten liegen vor und werden in die Planung aufgenommen.
6. Es sollen vereinzelt oberirdische Parkplatzflächen angeboten werden. Der Großteil wird jedoch in Tiefgargen abgewickelt werden. Die Unterbringung des Großteils der Stellplätze in der Tiefgarage wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens begrüßt.
7. Die Entwicklung des Bauquartiers erfolgte im Rahmen eines Ideen- und Realisierungswettbewerbes. Die Planung wurde durch die zuständigen Gremien befürwortet und entspricht der geplanten städtebaulichen Verdichtung des Innenbereiches.
8. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat nach den gesetzlichen Vorgaben auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.
9. Nach den textlichen Festsetzungen sind Dächer mit einer max. Neigung von 10° festgesetzt. Die Dachflächen sind zu begrünen. Dachterrassen sind im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt oder geregelt.
10. Der an der westlichen Grundstücksgrenze befindliche Baumbestand ist, soweit erforderlich, als erhaltenswert festgesetzt. Im Rahmen der Bebauung des Grundstückes sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben des/der Bürger*in (E-Mail vom 29. 7.2021) werden zur Kenntnis genommen. Der/die Bürger*in werden entsprechend benachrichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Weiteres Verfahren:

Sollte der Planungs- und Bauausschuss den Beschlussvorschlägen der Verwaltung entsprechen, kann der Bebauungsplan IG 32 (nördl. Bahnhofsbereich) entsprechend überarbeitet werden.

Mit dem überarbeiteten Bebauungsplan IG 32 kann der Billigungsbeschluss gefasst werden sowie der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden/sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Beschlussvorschlag:

a)

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, für den überarbeiteten Bebauungsplan IG 32 (Bahnhofsareal) den Billigungsbeschluss zu fassen.

Abstimmungsergebnis:

b)

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, mit dem überarbeiteten Bebauungsplan IG 32 den Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden/sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu fassen.

Abstimmungsergebnis:

Gschwandtner Michaela
Sachbearbeiter

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

3 Anlage Einwendungen
B-Planentwurf
Stellungnahme B-Plan