

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die 17. Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Stadt Germering am 05.05.2022.

Sämtliche Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses waren ordnungsgemäß geladen.

Die Beschlussfähigkeit war gegeben.

TOP 4 öffentlich

**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**

Beschluss:

Die Ausführungen des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen

Abstimmungsergebnis:	14	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

Beschluss:

Einzuarbeitende Festsetzung im Text unter B1:

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

Im MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Der Anteil der festzusetzenden GF für Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören wird unter B 1.3 der Festsetzungen durch Text angepasst.

Abstimmungsergebnis	14	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

Beschluss:

Einzuarbeitende Festsetzung im Plan und Text unter B2.5:

Die entsprechenden maximal zulässigen Wandhöhen werden in der Planzeichnung ergänzt

Abstimmungsergebnis:	14	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

Beschluss:

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:	14	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

Beschluss:

Einzuarbeitende Festsetzungen im Text: Verkehrsgeräusche (Straßen- und Schienenverkehr):

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung 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 Lärminderungstechnik einzuhausen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'_{w} ges der Umfassungsbauteile im Rampenbereich 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 Festsetzungen 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 4109-11:2018-01 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 zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bauvollzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln.

Abstimmungsergebnis:	14	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

Die Stellungnahmen des Landratsamtes hinsichtlich Naturschutz und Landschaftspflege, Wasserrecht, Verkehrsplanung sind der Sitzungsvorlage zu entnehmen.

Beschluss:

- 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: 14 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde
Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern ist der Sitzungsvorlage zu entnehmen

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Wasserwirtschaftsamt München

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München zu Grundwasser, Starkregen und Niederschlagswasserbeseitigung sind der Sitzungsvorlage zu entnehmen.

Beschluss:

Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamts München werden zur Kenntnis genommen

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflegerische Belange:

Beschluss:

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 schuldhafte Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Germering) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürstenfeldbruck, Amper Verband Olching

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Verkehrsgutachten Büro Schlothauer & Wauer

Beschluss:

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: 14 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Stadt Germering, Stabstelle Klimaschutz

Beschluss:

Die Anregungen der Stabstelle Klimaschutz der Stadt Germering werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Stellungnahme von Bürgerinnen und Bürgern

Beschluss:

Das Schreiben des/der Bürger*in (E-Mail vom 29.07.2021) wird zur Kenntnis genommen.
Der/die Bürger*in werden entsprechend benachrichtigt.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Beschluss:

Die Verkehrssicherheit wird im Bereich, der durch die Öffnung des Grünstreifens zwischen Landsberger Straße und Wirtschaftsweg entstehen soll, nochmals geprüft und die Ergebnisse vorgelegt.

Es wird zusammen mit dem Investor ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das insbesondere das Parkraummanagement im Bereich der geplanten Bebauung ermittelt.

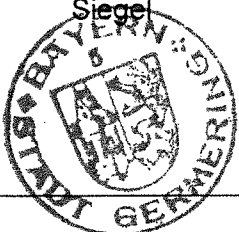
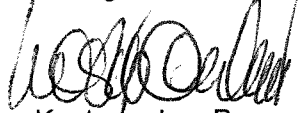
Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Beschluss:

- a) Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, für den überarbeiteten Bebauungsplan IG 32 (Bahnhofsareal) den Billigungsbeschluss zu fassen.
- 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: 14 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.

Beglaubigung	Siegel 	Germering, den 28. Juni 2022  Kostopoulos, Bauamt
--------------	---	--