

Beschluss-Vorlage 2013/0272 zur Sitzung am 25.07.2013
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 4

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan IG 20.2 - Bereich zwischen Landsberger- und Münchener Straße (ehemaliges Morigl-Grundstück)
- Vorberatung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen
- Beschlussempfehlung

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein x

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2013

im Investitions-HH

2013

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan IG 20.2 - Bereich zwischen Landsberger Straße und Münchener Straße (ehemaliges Morigl-Grundstück) lag in der Zeit vom 03.05.2013 bis 06.06.2013 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange und die Beiräte der Stadt Germering wurden parallel beteiligt.

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange und Beiräte haben Stellungnahmen abgegeben, die einer Behandlung bedürfen.

Landratsamt Fürstenfeldbruck:

Das Landratsamt empfiehlt, die planerischen Konzepte, Städtebau und Grünplanung schon in der Bauleitplanung parallel zu entwickeln, damit Freiflächengestaltung nicht nur auf „Restflächen“ stattfindet. Gleichzeitig wird empfohlen, dass je 400 – 500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist.

Stellungnahme: Das städtebauliche Konzept zeichnet sich durch einen markanten Baukörper an einer bedeutsamen Stelle der Stadt aus.

Aus diesen Gründen soll in erster Linie das Gebäude als „Eingangstor“ zur Stadt wirken und an den Hauptfassaden nicht durch zu dichte Begrünung verdeckt werden.

Es soll dort keine Parkanlage entstehen, die auch wegen des dreieckigen Grundstückszuschnittes nicht sinnvoll realisierbar wäre. Außerdem sollte die Empfehlung aus dem Masterplan zur Innenstadtentwicklung aufgegriffen werden, nach der Erdgeschossbereiche mit Handelsnutzungen sichtbar und zugänglich bleiben sollen.

Die Freiflächengestaltung mit Wegeflächen wird sich somit auf die „Grundstücksspitze“ im Osten konzentrieren und von der vorgeschlagenen gleichmäßig verteilten Begrünung absehen.

Eine beschlussmäßige Behandlung ist nicht erforderlich, da es sich um eine Empfehlung handelt.

Regierung von Oberbayern:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde begrüßt unter dem Aspekt des Flächensparens die Planung. Sie weist lediglich darauf hin, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (VK größer 800 m² bzw. GF größer 1.200 m²) der landesplanerischen Überprüfung bedarf.

Stellungnahme: Ein großflächiger Einzelhandel ist nicht vorgesehen und würde zudem der Ausweisung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ widersprechen.

Eine beschlussmäßige Behandlung ist nicht erforderlich.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.:

Der BUND schlägt vor, an der Dreiecksspitze zwischen Landsberger- und Münchener Straße neben dem Baum, ein Kunstwerk in Form eines Brunnens aufzustellen.

Weiter wird vorgeschlagen, die fünf Feldahornbäume entlang der Nordseite als „zu erhalten“ darzustellen.

Die vorhandene dichte Begrünung an der westlichen Grenze sollte als zu erhalten festgesetzt werden, um insbesondere während der Bauzeit deren Schutzwirkung zu erhalten.

Eine Verschiebung der Haltestelle an der Münchener Straße wird empfohlen.

Stellungnahme: Die Aufstellung eines Kunstwerkes kann nicht durch Bebauungsplan festgesetzt werden. Im Rahmen der Gesamtfreiflächengestaltung kann dies jedoch dem Bauherrn vorgeschlagen werden.

Die bestehenden fünf Feldahornbäume auf städtischem Grund werden als „zu erhalten“ festgesetzt.

Eine Festsetzung dahingehend, dass die bestehende Begrünung an der westlichen Grundstücksgrenze erhalten bleibt, ist nicht möglich. Ein Eingriff in diese Begrünung ist bereits während der Bauzeit unumgänglich. Im Bebauungsplan ist eine neue Begrünung festgesetzt.

Es wird aber seitens der planenden Architektinnen hierzu nachfolgende Festsetzung vorgeschlagen:

„Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine ausreichend dichte Bepflanzung mit Sträuchern vorzusehen. Sollte aus immissionschutzrechtlichen Gründen eine Schallschutzwand erforderlich werden, ist diese einzugrünen.“

Ob eine Verschiebung der Haltestelle möglich ist, wird bis zur Vorlage im Stadtrat geprüft.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz Bayern e.V. wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung hinsichtlich des Erhaltes der Feldahornbäume an der Landsberger Straße werden aufgenommen. Für den Bereich an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird nachfolgendes festgesetzt: „Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine ausreichend dichte Bepflanzung mit Sträuchern vorzusehen. Sollte aus immissionschutzrechtlichen Gründen eine Schallschutzwand erforderlich werden, ist diese einzugrünen.“

Abstimmungsergebnis

Umweltbeirat:

Der Umweltbeirat befürwortet den Bau eines „Gewerbecenters“, weil dies einen positiven Beitrag zur Verbesserung der Versorgungsmöglichkeiten im Quartier als auch zur Schaffung von Arbeitsplätzen darstellt.

Es wird angeregt, dass die Nutzung der oberirdischen Stellplätze an der Landsberger Straße bis zum Betriebsschluss der Gaststätte möglich bleibt, da Tiefgaragenplätze gerade von Frauen und älteren Personen wegen Sicherheitsbedenken oft nicht angenommen werden.

Die Nutzung der gastronomischen Freischankfläche sollte zumindest an den Wochenenden und vor Feiertagen bis 24.00 Uhr ermöglicht werden. Die Lärmemissionen können durch bauliche Maßnahmen wie z.B. einer Rundumverglasung, die in der Baugenehmigung festgelegt wird, reduziert werden.

Stellungnahme: Die Anregung des Umweltbeirats hinsichtlich der Nutzung der Stellplätze an der Landsberger Straße bis Betriebsende des gastronomischen Betriebes wird zugestimmt. Eine entsprechende Festsetzung wird aufgenommen.

Eine Festsetzung hinsichtlich der Nutzungsdauer einer möglichen Freischankfläche ist durch Bebauungsplan nicht möglich. Dies ist im Rahmen einer gaststättenrechtlichen Konzession bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Umweltbeirates wird zur Kenntnis genommen.

Durch eine entsprechende Festsetzung ist sicherzustellen, dass die Nutzung der Stellplätze an der Landsberger Straße bis Betriebsende des gastronomischen Betriebes sichergestellt bleibt.

Abstimmungsergebnis

Stellungnahmen, Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern

Von Bürgerinnen und Bürgern gingen umfangreiche Stellungnahmen, sowie eine 21 Seiten umfassende Liste mit 400 Unterschriften aus dem gesamten Stadtgebiet von Germering ein.

Dem Vortrag liegen die Stellungnahmen sowie eine Seite der Unterschriftenliste bei.

Aus allen Stellungnahmen ist ersichtlich, dass Bedenken gegen ein siebengeschossiges bis zu 25 m hohes Gebäude bestehen sowie dessen Auswirkungen, z.B. auf Stadtbild, Verkehr und Verschattung.

Hierzu gibt die Verwaltung nachfolgende Stellungnahme ab:

In der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist ausführlich das städtebauliche Gesamtziel dargelegt. „Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung einer repräsentativen dreiecksförmigen Bebauung für Gewerbe- und Büronutzung vor, die den Verlauf der beiden angrenzenden Straßen (Münchener Straße und Landsberger Straße) aufnimmt und nachzeichnet. Das 7-geschossige Gebäude ist mit einer durchdachten Höhendifferenzierung angelegt, die sowohl die unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen der unmittelbaren Umgebung respektiert und verbindet, als auch dem prominenten Standort am Ortseingang gerecht werden soll. Dem über das freie Feld von München kommenden Besucher präsentiert sich die Bebauung mit städtischem Charakter in ihrer ganzen Höhe und wird so der Bedeutung des Standorts gerecht, der bisher unterrepräsentiert war. Dabei springt das oberste Geschoss aber soweit zurück, dass es nicht mit dem ca. 200 m westlicher liegenden Kirchturm in der Höhenwahrnehmung konkurriert“.

Nach Westen hin, in Richtung Ortszentrum, stuft sich das Gebäude systematisch bis zum Erdgeschoss hin ab und schafft so einen sanften und fließenden Übergang zur folgenden kleinteiligen 2-geschossigen Wohnbebauung.

Insgesamt ergibt sich durch diese Bebauung mit Nutzungsmöglichkeiten eine Aufwertung des Quartiers.

Zu den einzelnen Aspekten:

Höhe, Verschattung, Lärmimmissionen:

Das geplante Gebäude weist eine Gesamthöhe von 25 m mit sieben Geschossen auf, wobei das siebte Geschoss als Terrassengeschoss ausgebildet und damit zurückgesetzt wird. Somit ist eine Höhe von 22.5 m (Wandhöhe 6.OG) optisch wirksam. Zum Vergleich: der Turm der Kirche St. Cäcilia hat eine Höhe von 28,40 m.

Die notwendigen Abstandsflächen, die sich aus der Bayerischen Bauordnung ergeben, werden eingehalten.

Hinsichtlich der Bedenken von Bürgerinnen und Bürger, dass durch den Bebauungsplan ein Gebäude entstehen könne, welches die benachbarten Grundstücke und Gebäude unzumutbar verschattet, ist Folgendes auszuführen: Anhand verschiedener Verschattungsberechnungen wurden die Planungen und Verschattungstudien des Investors durch ein von der Stadt beauftragtes Architekturbüro überprüft. Es wurde nachgewiesen, dass während der Frühlings-, Sommer- und Herbstmonate von ca. 18. März bis 24. September kein zusätzlicher Schattenwurf durch das vorgesehene siebengeschossige Gebäude auf die Nachbargebäude entsteht. Erst ab ca. 15. Oktober nachmittags ab ca. 15.00 Uhr ist mit einer Verschattung der Nachbargebäude zu rechnen. Der Effekt verstärkt sich in den folgenden Wintermonaten November, Dezember und Januar und tritt dann teilweise ab Mittag auf. Vormittags entsteht über das gesamte Jahr keine nennenswerte zusätzliche Verschattung. Bereits ab Februar geht die Verschattung wieder mit dem höheren Sonnenstand zurück, so dass bereits Mitte März wie vorher geschildert, wieder volle Sonneneinstrahlung auf die Nachbargebäude gewährleistet ist.

Auch wenn das Baurecht grundsätzlich keine uneingeschränkte Besonnung über das ganze Jahr zu jeder Tageszeit von Gebäuden garantiert, so konnte mit der vorliegenden Planung eine zusätzliche Verschattung der Nachbargebäude auf die erfahrungsgemäß eher „trüben“ Wintermonate beschränkt werden.

Dies wird angesichts des Planungsziels für vertretbar gehalten. Eine Reduzierung auf vier Geschosse, die „nur“ in den ungünstigen Wintermonaten geringfügige Verbesserungen mit sich bringt, wird seitens der Verwaltung hinsichtlich des Planungszieles als nicht sinnvoll erachtet.

In der Sitzung werden die Verschattungsstudien mit alternativen Höhen nochmals vorgestellt.

Die verkehrlichen Auswirkungen, insbesondere durch Zufahrts- und Anlieferverkehr sowie die daraus resultierenden Immissionen wurden durch Fachbüros geprüft und sind in der Planung berücksichtigt (z.B. Einhausung der Anlieferzone). Die für das Gebiet relevanten Immissionswerte werden eingehalten.

Unterschriftenliste:

Bezüglich der in der Unterschriftenliste erwähnten Überlastung der Münchener Straße ist anzumerken, dass diese vor deren Umgestaltung einen errechneten Tagesverkehr von 6.800 Fahrzeugen hatte. Bei einer Verkehrszählung im November 2007 ergab sich ein Tagesverkehr von 3.100 Fahrzeugen. Im übrigen ist im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros TRANSVER keine Überlastung der Münchener Straße errechnet worden.

Es werden weiterhin u.a. Ausführungen zu Verkehrsbelastungen, die aus dem zukünftigen Wohngebiet Freiham, aus dem Ausbau des S-Bahnhaltepunktes Harthaus bzw. des geplanten Parkhauses entstehen können, gemacht. Desweiteren wird auf die Lärmbelastungskarte der Stadt München verwiesen.

Stellungnahme: Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro TRANSVER erstellt. Darin wurden alle für das Vorhaben relevanten Daten und Verkehrsbeziehungen untersucht und bewertet. Ein Bezug zwischen Neubebauung Freiham oder der Lärmbelastungskarte München und der vorliegenden Planung ist nicht erkennbar. Auch der Ausbau des Haltepunktes Harthaus ist nicht relevant und dient der Barrierefreiheit.

Von der Eigentümerin der westlich gelegenen Grundstücke Fl.Nrn. 1125 (Landsberger Straße) und 1125/5 (Münchener Straße) ging durch deren beauftragten Rechtsanwalt eine 15 seitige Stellungnahme ein. Diese wurde durch einen Fachanwalt für Verwaltungsrecht geprüft. Das Anwaltsschreiben sowie die 24 seitige Stellungnahme hierzu liegt dem Vortrag bei.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Stellungnahme des Fachanwalts schlüssig; die Verwaltung kann sich dessen Ausführungen anschließen.

Die Bürgerinnen und Bürgern erhalten - mit Ausnahme der Unterzeichner der Unterschriftenliste, da diese keinen verantwortlichen Unterzeichner benennt - nach der Entscheidung des Stadtrats eine ausführliche Stellungnahme zu Ihren Anregungen und Bedenken.

Sollte seitens des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses noch ein weiterer Beratungsbedarf zu einzelnen Ausführungen aus den Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger bestehen, kann dies in der Sitzung erfolgen bzw. bis zur Stadtratsitzung.

Beschlussvorschlag

- a) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss nimmt die vorgetragenen Bedenken von Bürgerinnen und Bürgern zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis

- b) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Beibehaltung der im Bebauungsplan IG 20.2 getroffenen Festsetzungen.

Abstimmungsergebnis:

Weiteres Verfahren:

Sollte der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss den vorgetragenen Stellungnahmen und Beschlüssen zustimmen, kann der überarbeitete Bebauungsplan IG 20.2 dem Stadtrat zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den aufgrund der Beschlüsse überarbeiteten Bebauungsplan IG 20.2 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

UPBA250713TOP4BPlan
UPBA250713TOP4BPlanText
UPBA250713TOP4StellungnahmenBürger
UPBA250713TOP4StellungnahmeRASHirvani