

Beschluss-Vorlage 2024/0242 zur Sitzung am 16.07.2024
des STADTRATES

TOP 6

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan-Vorentwurf IG 12.3 "Volksfestplatz - Marktbereich und Freifläche südlich der Kleinfeldstraße"
- Beratung und Beschlussfassung zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Beschlussfassung zum weiteren Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH
2024

im Investitions-HH
2024

mit
Euro

Produktkonto
Haushaltsansatz
Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Der Stadtrat beschloss einstimmig in seiner Sitzung am 14.11.2023, nach Abschluss des landschaftsplanerischen Realisierungs-Wettbewerbs „Entsiegelung und Neugestaltung des Volksfestplatzes“, als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Maßnahme, die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen für den Bereich des Volksfestplatzes einschließlich der südlich anschließenden Freifläche an der Kleinfeldstraße (Beschluss-Vorlage Nr. 2023/0439).

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschuss am 16.04.2024 wurden beide Bebauungsplan-Vorentwürfe vorgelegt und beschlossen, mit diesen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie parallel die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Beschluss-Vorlagen Nr. 2024/0106 und 2024/0107).

Der Bebauungsplan-Vorentwurf IG 12.3 „Volksfestplatz – Marktbereich und Freifläche südlich der Kleinfeldstraße“ lag in der Zeit vom 29.04.2024 bis einschließlich 31.05.2024 öffentlich aus. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden in dieser Zeit parallel am Verfahren beteiligt. Der Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.04.2024 liegt in der Anlage digital bei.

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Beiräte haben Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung abgegeben, die einer Behandlung bedürfen. Nachdem es sich um ein städtisches Vorhaben handelt, werden nachfolgend die gesamten Texte der Stellungnahmen wiedergegeben.

Einige Behörden, Träger öffentlicher Belange und Beiräte haben sich in ihrer Stellungnahme auf beide, den Volksfestplatz betreffenden Bebauungsplan-Vorentwürfe IG 12.2 „Volksfestplatz – Kinderbetreuung und Grünfläche“ sowie IG 12.3 „Volksfestplatz – Marktbereich und Freifläche südlich der Kleinfeldstraße“ bezogen. Diese Anregungen wurden aufgrund des Sachzusammenhangs in der Sitzungsvorlage zum Bebauungsplan-Vorentwurf IG 12.2 (Sitzungsvorlage-Nr. 2024/0241) mitbehandelt. In dieser Sitzungsvorlage zum Bebauungsplan-Vorentwurf IG 12.3 wird entsprechend teils auf die Abwägung und gegebenenfalls Beschlussfassung zu TOP 5 öffentlich (Sitzungsvorlage-Nr.2024/0241) verwiesen.

Alle Anregungen und Vorschläge, welche auf der Ebene der Bauleitplanung nicht festsetzbar sind, werden zur Prüfung an die städtischen Sachgebiete weitergegeben und im Rahmen der Realisierung des Projekts geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.

Landratsamt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 07.06.2024

„Die Große Kreisstadt Germering beabsichtigt mit dem o.g. Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung des östlichen Bereiches des Volksfestplatzes als zentralen temporären Marktplatz inklusive öffentlicher WC-Anlage, eines Kiosks sowie die Ertüchtigung der Fläche als Spiel- und Aufenthaltsbereich mit entsprechender Grünordnung zu schaffen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Siedlungsgebiet des südlich der Bahnlinie liegenden Ortsteils Unterpfaffenhofen in der Großen Kreisstadt Germering. Das Plangebiet ist im Norden und Osten durch bestehende Wohnbebauung, im Süden durch den Verlauf der Kleinfeldstraße und im Westen durch den sich anschließenden westlichen Bereich des Volksfestplatzes begrenzt.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der Verfahrenswahl eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB muss der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung entsprechend angepasst werden.

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Erschließung

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB empfehlen wir die Flächenneuversiegelung in zentraler Lage auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

Stellungnahme:

Die Hinweise zur Anpassung des Flächennutzungsplanes und die Begrenzung des Maßes der Flächenneuversiegelung werden zur Kenntnis genommen. Nachdem dieses Projekt der Umgestaltung des Volksfestplatzes im Rahmen der Städtebauförderung im Programm: Flächenentsiegelung bewilligt ist, sind für diese Flächen oberste Ziele die Flächenentsiegelung und ein Mindestmaß an Neuversiegelung. Die Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen ist eine notwendige Pflichtaufgabe der Stadt und somit auf dieser Fläche vorgesehen, da die Flächenverfügbarkeit der Stadt für solche Vorhaben sehr begrenzt ist. Außerdem sieht die Stadt räumliche und organisatorische Synergieeffekte

durch die bestehende Betreuungseinrichtung „Kleiner Muck“.

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen

Planzeichnung:

Die Bauräume sollten zu den Grundstücksgrenzen hin eingemäßt und in sich vermaßt werden.

Planzeichen und Text:

Zu II.7.

Das Planzeichen ist in der Planzeichnung nicht auffindbar.

Festsetzungen durch Text

Zu IV.4

Es wird darauf hingewiesen, dass die verpflichtende Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans nicht festgesetzt werden kann (VGH München, Urt. v. 28.07.2016 – 1 N 13.2678).

Stellungnahme:

Die Anregung zur Vermassung der Bauräume und der Abstände zu den Grundstücksgrenzen wird berücksichtigt und in der Planzeichnung ergänzt.

Das Planzeichen II.7 ist in der Planzeichnung beispielsweise am Fahrbahnrand der Kleinfeldstraße zu finden und soll so beibehalten werden.

Der in Punkt IV.4 enthaltene Hinweis, dass ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag eingereicht werden soll kann unter den Hinweisen durch Text erhalten bleiben. Es handelt sich hier um keine Festsetzung, wie unter Punkt III. 7.1.

Die textliche Festsetzung Punkt 7.1, Satz 2 soll herausgenommen werden. Die Erläuterung hierzu ist der Sitzungsvorlage Nr.2024/0241 zum Bebauungsplan IG 12.2 „Volksfestplatz – Kinderbetreuung und Grünfläche“ zu entnehmen.

Sonstiges

Die Verfahrensvermerke fehlen vollständig. Wir weisen darauf hin, dass die Planzeichnung mit den Verfahrensvermerken verbunden werden sollte.

Stellungnahme:

Die Verfahrensvermerke werden zum nächsten Verfahrensschritt mit aufgeführt.

Abfallrecht

Für die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes gibt der Sachbereich 24-1, Staatl. Abfall- und Bodenschutzrecht nachfolgende Stellungnahme ab:

Für die vom Bebauungsplan erfassten Flurstücke 368/7, 367, 368/4 sowie der Flurnummer 404 (Straßenfläche) der Gemarkung Unterpfaffenhoffen liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Es werden daher von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht / Staatl. Abfallrecht für diese Flurstücke keine Bedenken vorgebracht.

Das Flurstück 368 (Platzfläche) ist jedoch im Altlastenkataster unter der Katasternummer 17900101 verzeichnet. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube (Deponie), die zwischen 1945 bis ca. 1965 bis in eine Tiefe von ca. 6 m mit Hausmüll, Sperrmüll, gewerblicher Müll, Bauschutt, Erdaushub und pflanzliche Abfälle verfüllt wurde.

Wir stimmen der geplanten Vorgehensweise gemäß Punkt 5.6 Altlasten der Begründung sowie der unter Punkt 6 Altlasten der Textlichen Festsetzungen zur Planzeichnung vom 16.04.2024 zu.

Im Rahmen eines Bauvorhabens ist mit abfall- und bodenschutzrechtlichen Auflagen zu rechnen.

Wir gehen davon aus, dass das Wasserwirtschaftsamt München beteiligt wurde.

Immissionsschutz

Lärmschutz

Zu dem Bebauungsplanentwurf ist eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich, in der die Auswirkungen des geplanten Marktbereiches mit Freifläche auf die umgebende Bebauung beurteilt wird.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden gegen den Bebauungsplan-Entwurf keine Bedenken erhoben.

Wasserrecht

Zu der Bauleitplanung bestehen keine wasserrechtlichen Einwände.

Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch in einem Wasserschutzgebiet.

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes IG 12.3 „Marktbereich und Freifläche südlich der Kleinfeldstraße“ in der Stadt Germering, da keine Kreisstraßenbelange betroffen sind.

Öffentliche Mobilität

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits sehr gut an das MVV-Netz angebunden ist.

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.“

Stellungnahme:

Die Hinweise der Sachgebiete Abfall-/Bodenschutzrecht, Immissions-/Lärmschutz, Naturschutz/Landschaftspflege, Wasserrecht, Kreisstraßenverwaltung sowie Öffentliche Mobilität des Landratsamts Fürstenfeldbruck werden zur Kenntnis genommen.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Verträglichkeit der künftig festgesetzten Nutzungen, wie des Wochenmarkts (welcher bislang in keinem Bebauungsplanverfahren beinhaltet war) sowie auch die künftige Lage der Wertstoffhöfe wurde ein Gutachten für beide Bebauungsplanbereiche IG 12.2 und IG 12.3 im Rahmen der Bauleitplanung beauftragt.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde seitens des Ingenieur-Büros Greiner mit Bericht vom 01.07.2024 für den Bebauungsplan IG 12.3 vorgelegt. Aus schalltechnischer Sicht werden keine Bedenken geäußert und lediglich die Aufnahme des folgenden Hinweises in den Bebauungsplan empfohlen: „Die Verträglichkeit des Wochenmarktes mit Kiosk sowie des kleinen Wertstoffhofs in Bezug zur umliegenden bestehenden Wohnbebauung wurde in der schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 224013/4 vom 01.07.2024 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.“

Die Zusammenfassung aus der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wird in der Begründung zum Bebauungsplan bei Punkt Nr. 8 Immissionsschutz ergänzt. Im nächsten Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2/ § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) wird die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit ausgelegt.

Das Wasserwirtschaftsamt München wurde an dem Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme liegt nachfolgend vor.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen der Sachgebiete des Landratsamts Fürstenfeldbruck werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der oben ausgeführten Behandlungsvorschläge ergänzt bzw. geändert.

Abstimmungsergebnis:

Landratsamt Fürstenfeldbruck – Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 23.05.2024:

„Als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes im Landkreis Fürstenfeldbruck, nimmt die Brandschutzdienststelle aufgrund Ihrer Anfrage zu oben genanntem Vorhaben aus Sicht der Feuerwehr Stellung. Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor. Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung, inwieweit die Punkte berücksichtigt wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in seiner Funktion als Brandschutzdienststelle liegt. Durch die Aufgabenübertragung auf die hauptamtliche Brandschutzdienststelle liegen diese Aufgaben bei dieser (siehe Art. 19 Abs. 1 Satz 1 BayFwG i.V.m. 19.1.2 VollzBekBayFwG; Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayFwG).

Entsprechende Punkte (z.B. Löschwasserversorgung) sind in der Planung anzupassen.

Wir empfehlen dem Bauherrn / den Bauherren bereits frühzeitig die Planung des Bauvorhabens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Projektplanung des Vorhabens berücksichtigt. Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierzu nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 03.05.2024

„Planung

Die große Kreisstadt Germering beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neugestaltung eines Stadtplatzes auf dem ehemaligen Volksfestplatz zu schaffen. Neben der temporären Nutzung als Marktplatz beinhaltet die Freifläche eine öffentliche WC-Anlage, einen Kiosk, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Grünflächen mit Baumpflanzungen. Die Freifläche südlich der Kleinfeldstraße soll zukünftig als Nachbarschaftsgärten mit Werkstätten genutzt werden, im nördlichen Bereich wird ein kleiner Wertstoffhof situiert.

Das Planungsgebiet (ca. 0,5 ha) ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Im Bebauungsplan soll die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich bzw. öffentliche Grünfläche (z.B. Nachbarschaftsgärten) ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachträglich angepasst.

Erfordernisse und Bewertung

Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (vgl. LEP 3.1.3 G).

Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (LEP 7.1.4 G).

Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden (vgl. RP14 AI 4.2 G).

In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen

wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (vgl. LEP 1.3.2 G).

Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen (vgl. RP14 BII 4.5 Z).

Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung sollen als wichtige Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden (vgl. RP14 BV 1. 1 G).

Die o.g. Planung sichert die Freihaltung von innerörtlichen Freiflächen in einem verdichteten Siedlungsbereich. Durch die Neugestaltung einer bisher überwiegend asphaltierten Fläche können durch zahlreiche Baumpflanzungen und die Anlage von Grünflächen (Nachbarschaftsgärten) wertvolle Strukturen für das Mikroklima und die Erholung geschaffen werden.

Ergebnis

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme der Regierung wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 28.05.2024:

„Altlasten, Verunreinigung im Untergrund:

Die Entsiegelung des Volksfestplatzes wurde im Vorfeld eng mit uns und dem Ingenieurbüro Nickol und Partner abgestimmt. Die konkreten Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind im Entsiegelungskonzept von Nickol und Partner vom 14.04.2023 beschrieben. Eine Grundwasserüberwachung vor und nach Öffnung der Fläche ist vorgesehen. Hierzu ist bereits die Bohranzeige für eine Grundwassermessstelle im Zustrom und drei Grundwassermessstellen im Abstrom erfolgt. Das Monitoring soll quartalsweise erfolgen, der Parameterumfang wurde mit uns abgestimmt. Wir stimmen der geplanten Vorgehensweise gemäß Punkt 1.6 Altlasten der Begründung sowie der unter Punkt 9 (IG 12.2) bzw. 6 (IG 12.3) Altlasten der textlichen Festsetzungen zur Planzeichnung vom 16.04.2024 zu.

Niederschlagswasserbeseitigung:

In den beiden Bebauungsplänen wird bislang nicht auf die Niederschlagswasserbeseitigung eingegangen.

Gemäß dem Entsiegelungskonzept zur Altlastenthematik vom 14.04.2023 ist eine Entsiegelung des Volksfestplatzes aus Sicht des IB unter Auflagen denkbar. Der Gutachter erläutert weiter, dass hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Gewässer gewährleistet sein sollte, dass bei den entsiegelten Bereichen eindringendes Niederschlagswasser von einer aufgebracht, speichernden Schicht aufgenommen und verzögert sukzessive an den anstehenden Auffüllungskörper abgegeben wird. Weiter beschreibt der Gutachter, dass lokal mit Altlasten Hot-Spots gerechnet werden muss. Wir betonen, dass eine gesammelte Versickerung über Auffüllungen, die eluierbare Schadstoffe enthalten, nicht erlaubt ist. Für den Einflussbereich einer gesammelten Niederschlagswasserbeseitigung ist deshalb die Schadstofffreiheit/Unbedenklichkeit nachzuweisen.

In den Unterlagen wird bislang kein Vorschlag für eine Niederschlagswasserbeseitigung angesprochen oder ausgearbeitet. Der Bauleitplanung muss jedoch eine Konzeption vorliegen, wie anfallendes Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Andernfalls wäre die Entsorgung nicht gesichert. Es ist deshalb eine Konzeption zur Beseitigung des Niederschlagswassers vorzulegen bzw. zu ergänzen.

Starkregen:

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Wir empfehlen folgende Hinweise aufzunehmen:

- *„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahr-bahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“*
- *„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“*

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts bezog sich auf den Bebauungsplan IG 12.2 und den Bebauungsplan IG 12.3 und wurde in der Sitzungsvorlage Nr. 2024/0241 zum Bebauungsplan IG 12.2 „Volksfestplatz – Kinderbetreuung und Grünfläche“ bereits behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts wird zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der Behandlungsvorschläge zum Bebauungsplan IG 12.2 „Volksfestplatz – Kinderbetreuung und Grünfläche“ ergänzt bzw. geändert.

Abstimmungsergebnis:

Amper-Verband, Schreiben vom 23.05.2024:

„Mit dem im Betreff genannten Bebauungsplan beabsichtigen Sie auf dem Volksfestplatz neues Baurecht zur Errichtung einer neuen Kinderbetreuungseinrichtung und einer östlich daran anschließenden Parkanlage mit Kinderspielplatz zu ermöglichen.“

Das Planungsgebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Die Lage der bestehenden öffentlichen Kanäle ist aus beiliegendem Katasterauszug ersichtlich. Im Zuge der Realisierung der neuen Kinderbetreuungseinrichtung stimmen wir die Anschlussmöglichkeiten an den Schmutzwasserkanal mit Ihnen ab.

Vor Abbruch der auf dem Volksfestplatz bestehenden Toilettenanlage ist der Kanal am Revisions-schacht, der im beiliegenden Entwässerungsplan gekennzeichnet ist, abzutrennen und dicht zu verschließen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass durch die Verschleppung von Bodenmaterial in den Grundstücksentwässerungskanal es im weiteren Verlauf zu einer Verstopfung führt.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist zu Abwasserkanälen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß dem DWA-Regelwerk (DWA-M 162) bzw. gleichlautendem Regelwerk der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ mit uns abzustimmen. Dies trifft insbesondere auf die geplanten Pflanzungen im Mündungsbereich der Marktstraße zur Straße Zum kleinen Muck sowie die am Straßenende neben der bestehenden Kindertagesstätte geplanten Bäume zu (vgl. auch rote Markierung im beiliegenden Bebauungsplan).

Unser nach dem Trennsystem aufgebautes Entwässerungsverfahren bedeutet in der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags-, Drainage- oder Grundwasser zugeleitet werden darf. Deshalb bitten wir in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass anfallendes Niederschlagswasser möglichst flächenhaft über die belebte Bodenzone, etwa durch Sickermulden, auf dem Baugrundstück zu versickern ist.“

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Abwasser-Verbands bezog sich ebenfalls auf den Bebauungsplan IG 12.2 und den Bebauungsplan IG 12.3 und wurde in der Sitzungsvorlage-Nr.2024/0241 zum Bebauungsplan IG 12.2 „Volksfestplatz – Kinderbetreuung und Grünfläche“ bereits behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Abwasser-Verbands wird zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der Behandlungsvorschläge zum Bebauungsplan IG 12.2 „Volksfestplatz – Kinderbetreuung und Grünfläche“ ergänzt bzw. geändert.

Abstimmungsergebnis:

BUND Naturschutz, Schreiben vom 17.01.2024 (Stellungnahme im Wettbewerbsverfahren):

„Die BN Ortsgruppe Germering bewertet den mit dem 1. Preis ausgezeichneten Wettbewerbsbeitrag insgesamt positiv. Bedauert wird allerdings, dass die zu gestaltende Parkfläche durch den KiTa-Neubau erheblich reduziert wird.

Das Konzept zur Oberflächenentwässerung und das Shared Space-Prinzip wird ausdrücklich begrüßt. Es sollte jedoch ernsthaft geprüft werden, ob dieses Prinzip in der Marktstraße auch jenseits der Kleinfeldstraße mindestens bis zum Hauptzugang der neuen Senioreneinrichtung realisiert werden könnte.

Um zusätzliche Versiegelung und Materialaufwand zu vermeiden, wäre es vorteilhaft, Kiosk und WC unter einem Dach anzuordnen.

Auch um Kosten zu senken, plädiert der BN dafür, den etablierten Spielplatz Ecke Kleinfeld-/ Marktstraße zu erhalten. Durch den vorhandenen abgeschlossenen Bereich um die Spielplatzfläche können sich die Kinder ungefährdet frei bewegen. Es ist fraglich, ob die Konzeption des Nachbarschaftsgartens mit „urban gardening“, ohne eine Betreuung, sich sinnvoll umsetzen lässt. Außerdem ist ein Spielplatz direkt neben einem Wertstoffhof ungünstig, da mit verteilten Glassplittern und möglichen anderen Müllablagerungen gerechnet werden muss, die auch den Spielbereich betreffen könnten. Zudem würde der Schulweg direkt am Wertstoff vorbeiführen, der an dieser Stelle sicher stark von autofahrenden Wertstoffhofnutzenden angefahren wird, was zu Konflikten führen könnte. Für den Wertstoffhof sollte möglichst ein anderer Standort gefunden und überlegt werden einen Kreislauf-Kiosk oder zumindest einen Standort für einen Kreislaufcontainer mit einzuplanen.

Für eine kompaktere Einheit der gesamten Fläche wäre es schön, wenn die Kurzparkzonen noch mehr an den Randbereichen angeordnet werden könnten. Gerade bei den Parkplätzen in der Nähe des Kindergartens sollte zumindest die Möglichkeit zugelassen werden, dass Parkplätze von Autos und Lastenfahrrädern genutzt werden können.“

Schreiben vom 31.05.2024 (Stellungnahme im Bauleitplanverfahren):

*„Der BN begrüßt diese Planung dem Grunde nach. Es wird mit ihrer Umsetzung den Bürger*innen ein verbessertes Angebot an Grünflächen gemacht und zugleich ein kleiner Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden können.*

Die Ortsgruppe Germering hat der Stadt seine Überlegungen und Änderungsvorschläge zum Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs mit der E-Mail vom 16.01.2024 zur Kenntnis gegeben. Da die Vorschläge unberücksichtigt geblieben sind, aber auch weiterhin als sachdienlich gewertet werden, wird in diesem Verfahren darauf Bezug genommen.

Das Entsiegelungskonzept klingt plausibel. Aber nicht nur wegen der schon mit o.a. Email angeführten Punkte ist es überlegenswert, den sowieso versiegelten Wertstoffhof in den südöstlichen Bereich der

Altablagerung zu verlegen. Auch sollte abgewogen werden, ob das im besten Fall in einem Gebäude geplante WC mit Kiosk nicht im Umgriff des stark belasteten Auffüllbereichs geplant werden könnte, um so diese Fläche zu sichern.

Außerdem ist nicht klar, warum im Bereich der Alllastenverdachtsfläche keine Keller erstellt werden dürfen, da der östliche Teil des KiTa Gebäudes im Bereich des Bodenaufschlusses KRB 1 innerhalb des Gebäudeumrisses liegt und dieser sowieso ausgehoben werden soll.

Es sollte geprüft werden, ob die öffentlichen Parkplätze nicht doch mit wassergebunden Decken ausgebaut werden.

Wir bitten Sie, unsere vorgebrachten Punkte bei der Planung zu berücksichtigen.“

Stellungnahme:

Die Stellungnahme(n) des Bund Naturschutz bezog(en) sich ebenfalls auf den Bebauungsplan IG 12.2 und den Bebauungsplan IG 12.3 und wurde in der Sitzungsvorlage Nr.2024/0241 zum Bebauungsplan IG 12.2 „Volksfestplatz – Kinderbetreuung und Grünfläche“ bereits behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutzes wird zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der Behandlungsvorschläge zum Bebauungsplan IG 12.2 „Volksfestplatz – Kinderbetreuung und Grünfläche“ ergänzt bzw. geändert.

Abstimmungsergebnis:

Bay. Landesamt f. Denkmalpflege, Schreiben vom 03.05.2024

„Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir

selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan enthält unter Punkt IV. 3 bereits Hinweise zur Beachtung des Denkmalschutzes. Die Stellungnahme des Bay. Landesamts f. Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Germering – Stabstelle Klimaschutz; Schreiben vom 28.5.2024:

„1. Begründung & Beschlusslage

Im Planungsumgriff sind keine größeren Gebäude geplant. Es ist davon auszugehen, dass der Energieverbrauch im Planungsumgriff vernachlässigbar ist. Der beschlossene Energienutzungsplan oder das kommunale Solargebot spielen im Planungsumgriff eine untergeordnete Rolle.

2. Maßnahmen zum Klimaschutz

2.1 Nutzung von Solarenergie

Im Planungsumgriff sind keine größeren Gebäude geplant. Dennoch werden geringe Mengen Strom auch in den kleineren Gebäuden benötigt. Es ist empfehlenswert, bei der finalen Stellung der kleineren Gebäude und/oder bei der Pflanzung der Bäume darauf zu achten, dass eine potenzielle Nutzung von Solarmodulen möglich ist. So könnte beispielsweise der geplante Schuppen des Nachbarschaftsgartens, der meist nur dann genutzt wird, wenn die Sonne scheint, fast autark genutzt werden.

3. Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels

3.1 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Die Fläche des Volksfestplatzes ist in der Hinweiskarte Oberflächenabfluss des Landesamts für Umwelt als potenziell überschwemmungsgefährdet eingetragen. Da die Marktfläche zu einem Teil versiegelt bleibt, sollten mittels § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. d BauGB zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden, um das Risiko für Überflutungen durch Starkregenereignisse zu reduzieren. Es ist zu prüfen, ob nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz und der Entwicklung des Bodens die Festsetzung von Maßnahmen möglich ist, die nicht nur dem Überflutungsschutz, sondern auch der Grundwasserneubildung (außerhalb des Altlastenverdachtsbereichs) sowie einer Durchfeuchtung des Bodens dienen.

Letzteres gilt insbesondere für die neuen Baumstandorte als erstrebenswert. Hierbei sind Elemente der Schwammstadt, wie beispielsweise Versickerungsmulden, Rigolen-Systeme oder multifunktional genutzte Flächen als temporäre Einstaufläche in den Randbereichen des Marktplatzes anzustreben.

3.2 Stärkung der städtischen Biodiversität

Bei den Festsetzungen der Begrünung sollte grundsätzlich auf klimawandelresistente Arten verwiesen werden. Dies kann auch im Rahmen der zugehörigen Freiraumplanung geschehen. Ebenso ist die Festsetzung der Wuchsordnungen sinnvoll. Es sollte dabei – wo möglich – auf Bäume der 1., dann 2., dann 3. Wuchsordnung gesetzt werden.

4 Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen

4.1 Fahrradstellplätze

Es sind in der Planzeichnung keine Fahrradstellplätze ersichtlich. Es ist zu prüfen, ob eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB von überdachten Fahrradstellplätzen an einem zentralen Ort sinnvoll ist. Durch die allgemeine Steigerung der Attraktivität ist zu erwarten, dass vermehrt Menschen zu Fuß gehen oder das Rad nutzen wollen. Ein zentraler, überdachter und sicherer Fahrradabstellort für die Marktbesucher kann hier sinnvoll sein.“

Stellungnahme:

Die Hinweise zur Nutzung von Solarenergie werden zur Kenntnis genommen und bei der konkreten Realisierungsplanung berücksichtigt.

Hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser und bezüglich sog. Starkregenereignisse wurden in der Stellungnahme zu den Anregungen des Wasserwirtschaftsamts zum Bebauungsplan IG 12.2 „Volksfestplatz – Kinderbetreuung und Grünfläche“ (Sitzungsvorlage-Nr. 2024/0241) bereits Ausführungen zur vorgeschlagenen Vorgehensweise gemacht, auf welche hier verwiesen wird. Die Beschlussvorschläge zur Aufnahme von Änderungen und Ergänzungen zu Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan IG 12.2 werden entsprechend in den Bebauungsplan IG 12.3 aufgenommen.

Die Anregungen, welche Niederschlagsversickerung auf Freiflächen außerhalb der Altlastenverdachtsfläche betreffen, werden im Rahmen der Realisierung (auch aufgrund der Zielsetzungen aus dem Wettbewerb, z.B. Schwammstadt-Prinzip) geprüft und soweit möglich umgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Stabstelle Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Realisierung wird geprüft, inwiefern einzelne Anregungen umgesetzt werden können.

Abstimmungsergebnis:

Umweltbeirat Germering, Schreiben vom 30.05.2024:

Der Umweltbeirat Germering beschreibt einleitend die städtische Planung insgesamt. Im Anschluss werden die folgenden Anregungen zur Planung vorgebracht:

„Bewertungsmaßstäbe

*Das 2010 vom Stadtrat beschlossene Leitbild zielt auf eine nachhaltige Stadtentwicklung ab und möchte die Lebensqualität für die Bevölkerung mindestens erhalten, möglichst steigern. Im Sinne der Vorsorge muss dieses Leitbild in Zukunft ein ausgeprägteres ökologisches Profil erhalten. Dieses muss von einem breit verankerten Verständnis zu Umweltbelangen der Bürger*innen getragen werden.*

Der UBR hat in seinem Positionspapier „Germering - lebenswert, grün, klimafreundlich“ Grundsätze für eine nachhaltige Stadtentwicklung dargelegt. Zu den wichtigsten Punkten zählen:

- Die Innenverdichtung erfolgt flächenschonend und mit intensiver Grüngestaltung.*
- Konsequente Umsetzung der Freiflächengestaltungssatzung, um damit für die Investoren bei Baugenehmigungen die Fassaden- und Dachbegrünung festsetzen zu können.*
- Der Stadtrat schöpft alle Möglichkeiten aus, um die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien durchzusetzen.*
- Dem Erhalt von grauer Energie bei Gebäuden mehr Beachtung schenken.*
- Frischluftschneisen für ein gesundes Stadtklima, geringe Bodenversiegelung sowie Schutz der Altbaubestände.*
- Erleichterungen für den Fahrradverkehr im Kontext des Wunsches nach einer fahrrad-freundlichen Kommune.*

Darüber hinaus hat sich der UBR ein Arbeitsprogramm gegeben, das auf Basis einer Wesentlichkeitsbetrachtung die für Germering wesentlichen Maßnahmen zum Natur-, Landschafts- und Klimaschutz enthält und wissenschaftliche Erkenntnisse aus den Sachstandsberichten des Weltklimarates berücksichtigt. Der nachhaltigen Nutzung von Flächen wird dabei besondere Beachtung geschenkt. Für das Gebiet jeder Gemeinde und jedes Kreises soll darüber hinaus ein integriertes Klimaanpassungskonzept aufgestellt werden, um die Folgen des Klimawandels durch z.B. Extremwetterereignisse minimieren zu können. Dazu hat die Bundesregierung ein Klimaanpassungsgesetz in 11/2023 im Kabinett auf den Weg gebracht.

Bewertung

Der UBR begrüßt die Entscheidung des Stadtrates den Volksfestplatz als Freifläche mit attraktiven Grünstrukturen zu erhalten. Damit werden wichtige Aspekte der Nachhaltigkeit in den Dimensionen Umwelt und Soziales gefördert. Andererseits werden solche Flächen integrativer Bestandteil von Klimaanpassungskonzepten sein, die z.B. für die Versickerung von Regenwasser oder zur Reduzierung von Wärmeinseln notwendig sind. Dem UBR ist bewusst, dass solche Flächen im starken Wettbewerb mit den Flächen für Wohnraum stehen.

Die Hinzuziehung eines Sachverständigenbüros im Sinne des § 18 BBodSchG zur Abschätzung des Gefährdungspotenzials im Falle einer Flächenentsiegelung im Zusammenhang mit der Altlastensituation begrüßen wir ebenfalls.

Wir empfehlen folgende Punkte im Bebauungsplan-Vorentwurf bzw. bei der nachfolgenden Planung zu berücksichtigen:

BEWERTUNG BAUSTOFFE, KONZEPTE NACHHALTIGES BAUEN

Situation

Bei der Herstellung von Baumaterialien (insb. Zement, Ziegel) und der Realisierung des Baus werden viele Ressourcen und viel Energie verbraucht. Bei den heutigen Wärmeschutzstandards von Neubauten sind für Beton/Ziegel-Bauten der Energieaufwand bzw. die CO₂-Emissionen über einen Zeitraum von 50 Jahren größer als die CO₂-Emissionen zur Beheizung des Gebäudes. Folglich kommt der Wahl der Baumaterialien für Gebäude eine mindestens so hohe Bedeutung zu wie der Bereitstellung der Heizenergie.

Konsequenzen für den Bebauungsplan

In Abwägung künftiger rechtlicher Vorgaben sollte bei den Bauwerbern darauf hingewirkt werden, umwelt- und klimaschonendere Materialien zu verwenden.

- Darüber hinaus sollte bei der Umsetzung des Bauprojekts auf nachhaltige und soziale Kriterien geachtet werden. Hierfür gibt es z.B. verschiedene Standards der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).*
- Gebäude aus Holzverbundwerkstoffen sind bereits heute serienmäßig herstellbar. Im Gegensatz zu Zement-/Ziegel-Herstellung wird für die Holzverarbeitung weniger Energie benötigt und der im Holz gebundene Kohlenstoff ist mindestens für die Lebensdauer des Gebäudes gespeichert. Bei den aktuell hohen Preisen für Zement und eher günstigen Preisen für Bauholz ist die Holzbauweise auch wirtschaftlich interessant. Am Beispiel Campus Rosenheim als Studentenquartier ist die Machbarkeit gezeigt worden.*
- Für das geplante Bauvorhaben kommt aus unserer Sicht eine Hybridbauweise in Frage. Eine Bewertung der Nachhaltigkeit in seinen drei Dimensionen (ökologisch, sozial, wirtschaftlich) sollte verbindlich für eine Entscheidung vorgegeben werden.*
- Sofern für Fundamente etc. Zement erforderlich ist, sollte „Recycling-Beton“ verwendet werden. Verbindliche Vorgaben für die Nutzung von Recycling-Zement oder CO₂-reduzierter Beton konnten sich in Deutschland allerdings noch nicht durchsetzen. Dennoch bieten bereits heute entsprechende Hersteller ressourcenschonendere Lösungen an.*
- Beim Bau des Gebäudes sollte auf die möglichst vollständige Recyclingfähigkeit geachtet werden, damit bei Abriss des Gebäudes kein Sondermüll entsteht (u.a. Vermeidung von Styropor, Silicon oder bauteilintegrierte Leitungen).*

VERKEHR, RADVERKEHR

Situation

Das Planungsgebiet IG 12.2/12.3 grenzt im Norden an die Haupt-Radroute 2 - gemäß Radverkehrskonzept der Stadt Germering - im Süden an die ebenfalls vom Radverkehr stark frequentierte und von Linienbussen bediente Kleinfeldstraße. Es wird mittig gequert durch die Haupt-Radroute 8 gemäß

Radverkehrskonzept der Stadt Germering.

Aufgrund der Nutzung als Marktfläche 5-6-mal monatlich, der Nähe mehrerer Kindertagesstätten, einer Schule sowie insbesondere des S-Bahn- und Bus-Bahnhofs liegen zudem wichtige Quellen und Ziele des Rad- und Fußverkehrs innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes.

Der Bereich in und um das Planungsgebiet ist entsprechend stark von Rad- und Fußverkehr frequentiert.

Die bisherigen Bebauungsplan-Vorentwürfe sehen für das Planungsgebiet insgesamt 45 Kfz-Stellplätze vor, festgesetzt nach Anzahl, Größe und Lage und keinen konkret festgesetzten Fahrrad-Stellplatz. Aufgrund der hohen Anzahl an Stellplätzen ist davon auszugehen, dass der Markt, der Kindergarten, der Wertstoffhof und die Grünanlage überwiegend mit dem Kfz angesteuert werden.

Dies geht aus unserer Sicht auf Kosten der Sicherheit aller, die das trotzdem zu Fuß oder mit dem Rad tun.

Die Kfz-Stellplätze sind überwiegend als Senkrecht- bzw. Schräg-Stellplätze geplant, was beim Ausparken regelmäßig zu Gefährdungen des fließenden Radverkehrs führt. Außerdem führt die Anordnung von Kfz-Stellplätzen entlang der Marktstraße zu einer Verengung der vom fließenden Rad- und Fußverkehr nutzbaren Fahrbahnbreite auf teilweise deutlich unter 4 m.

Die Anordnung von Kfz-Stellplätzen entlang der Kleinfeldstraße führt dort zu einer vom fließenden Verkehr nutzbaren Fahrbahnbreite von 6 m. Die Empfehlung der RAS 06 für Ortsstraßen mit Linienbusverkehr ohne Berücksichtigung von Radverkehr liegt bei 6,50 m.

Setzt man gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 für einen Linienbus eine Breite von 2,55 m, für den Radverkehr eine Breite von 1,00 m zuzüglich eines Sicherheitsbereichs rechts des Radverkehrs von 0,75 m an und addiert dazu den lichten innerörtlichen Mindest-Überholabstand zwischen Kfz- und Radverkehr, ergibt sich eine Summe von 5,80 m, so dass das regelkonforme Überholen von Radverkehr durch einen Linienbus ohne Gegenverkehr bei einer Fahrbahnbreite von 6,0 m möglich wäre.

Die Marktstraße ist innerhalb des IG 12.2 als verkehrsberuhigter Bereich (mutmaßlich Zeichen 325 StVO) vorgesehen. Damit gilt für den fließenden Verkehr auf dieser Achse Schrittgeschwindigkeit. Im IG 12.3 sind eine öffentliche Toilettenanlage sowie ein Kiosk vorgesehen. Für Belieferung, Reinigung und Unterhalt werden diese regelmäßig von Kfz angefahren werden.

Konsequenzen für den Bebauungsplan

Eine nachhaltige, den nicht-motorisierten Verkehr fördernde und den motorisierten Verkehr reduzierende Verkehrsplanung erfordert die folgende Bebauungsplan Gestaltung:

- Deutliche Reduzierung des Angebots an Kfz-Stellplätzen gegenüber den bisherigen Entwürfen.
- Festsetzung einer reichlichen Anzahl hochwertiger, zumindest zum Teil überdachter und beleuchteter Fahrradstellplätze nach DIN 79008 anteilig geeignet für Lastenräder und Fahrradgespanne mit Anhänger mit Vorgabe von Anzahl, Lage im IG sowie Qualität.
- Verzicht auf Senkrecht- und Schräg-Kfz-Stellplätze entlang von Fahrbahnen, auf denen Radverkehr zu erwarten ist.
- Gestaltung der Marktstraße so, dass angemessen für eine Haupt-Radroute mit Fußverkehr, durchgängig eine Breite von mindestens 5,50 m für den fließenden Fuß- und Radverkehr zur Verfügung steht.
- Verkehrsrechtliche Anordnung des verkehrsberuhigten Bereiches so, dass sich die Geschwindigkeitsbeschränkung auf Schritttempo auf die Marktzeiten beschränkt, damit die Fahrrad-Hauptroute außerhalb dieser Zeiten mit einem Tempo von mind. 30 km/h befahren werden darf.
- Ein Teil der Kfz-Stellplätze soll zu bestimmten Zeiten als Spiel-/Aufenthaltsfläche für Personen zur Verfügung stehen. Der UBR empfiehlt die zuverlässige Freihaltung der Stellplätze von Kfz per ver-

kehrrechtlicher Anordnung zu diesen Zeiten und die Gestaltung dieser Flächen als attraktive Spiel- und Aufenthaltsflächen für Personen.

- *Die Toilettenanlage und der Kiosk sollten für den einfacheren Unterhalt so angeordnet werden, dass sie von einem an der Kleinfeldstraße abgestellten Kfz aus direkt auf kurzem Weg zugänglich bzw. belieferbar sind.*

ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIEVERSORGUNG

Situation

In dem Bebauungsplan-Vorentwurf werden unter dem Kap. 5 Vorgaben für die äußere Gestaltung der Gebäude gemacht. Im Kap 6. sind Vorgaben für Stellplätze getätigt, im Kap. 7 zu Nebenanlagen und im Kap. 8 zu Versorgungsanlagen. Der Bebauungsplan-Vorentwurf gibt in diesen Abschnitten einen Rahmen, der auch für die Gestaltung der Energieerzeugung und -versorgung relevant ist. Im Kap.5 sind in den Unterpunkten 5.4 und 5.5 Solaranlagen auf Dachflächen als auch als Fassadenbekleidung zugelassen.

Konsequenzen für den Bebauungsplan

Eine Versorgung mit regenerativen Energien ist der Schlüssel für ein CO2-neutrales Germering.

Daher ist alles Potential im Speziellen auf versiegelten Flächen zu nutzen.

- *In Kap. 5 Abs 5.4 sind Solaranlagen nicht optional möglich, sondern sollten mit einer Mindestquote der Dachfläche und Fassadenfläche festgelegt werden. Aus „dürfen“ sollte ein „müssen“ werden.*
- *In Kap. 5.5 der Begründung wird nur von einer Zulassung der Dachbegrünung geschrieben. Hier sollten PV-Dachanlagen und Fassadenanlagen ebenfalls als Muss aufgeführt werden.*
- *Es werden insgesamt 45 Stellplätze im Planungsgebiet vorgesehen. Diese sollten mit PV-Modulen überdacht und gleichzeitig in eine intelligente Ladeinfrastruktur integriert werden. Die PV-Anlage sollte mit den geplanten Gebäuden verbunden werden und damit der Reststrom direkt in den Eigenverbrauch gebracht werden. Dies ist dann möglich, wenn eine elektrische Leitung direkt den Strom bereitstellt und nicht das öffentliche Netz benutzt. Umgekehrt kann der Strom aus den PV-Dachanlagen zum Laden der Fahrzeuge genutzt werden. Damit kann maximale Effizienz erwirkt werden. Dieses Konzept sollte in Kap. 6 mit aufgenommen werden.*
- *Zweiseitig bestrahlte, senkrecht stehende Solarmodule (sog. bifaziale Module) könnten als Solarzaun aufgebaut werden. Durch die elektrische Ausbeute durch das Bescheinen auf beiden Seiten werden damit hohe Erträge erreicht. Es wäre zu prüfen, ob eine Integration solcher „Solarzäune“ auf dem Gelände sinnvoll einsetzbar sind und, falls ja, diese zwingend vorzugeben. Dieses Konzept sollte in Kap. 7 aufgenommen werden.*
- *Für die Neubaumaßnahmen sollte hinsichtlich des Wärmeschutzes der Passivhausstandard empfohlen werden.*

Da gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf weitere Gebäude auf dem Gelände errichtet werden sollen, wäre zu prüfen, wie eine Quartierswärmeversorgung auf Basis eines Nahwärmenetzes möglich ist. Diese Quartierswärmeversorgung kann durch eine sehr effiziente Wärmepumpe (z.B. Wasser/ Wasser) betrieben werden. Die Grundwassertiefe liegt nur bei ca. 7m gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf, Teil B Begründung (Kap 1.5 Grundwasser) und ist damit gut geeignet. Langfristig kann die Verrohrung des Nahwärmenetzes in das geplante Germeringer Fernwärmenetz integriert werden. Dadurch werden Tiefbauarbeiten vorgezogen, und es werden schon frühzeitig Erfahrungen mit Großwärmepumpen gesammelt. Dieses Konzept sollte in Kap. 8 aufgenommen werden.

GRÜNBEREICHE, ENTWÄSSERUNG

Situation

Der Bereich Marktplatz ist aktuell zu etwa 90% versiegelt bis auf wenige Grünstreifen mit gewachsenem und jeweils gut erhaltenem Baumbestand an den Rändern. Die Asphaltdecke heizt sich im Sommer bei hohen Temperaturen auf, was teilweise auf die umgebende Wohnbebauung sowie die vorhandene Kita

„Kleiner Muck“ abstrahlt. Dagegen kommt es bei Niederschlägen vereinzelt zu starker Pfützenbildung. Mittwochs findet der Markt mit einem Lebensmittelangebot aus der Region statt. Der Spielplatz an der Kleinfeldstraße ist dagegen nahezu unversiegelt, neben den Spielflächen ist auch hier gewachsener Baumbestand sowie Hecken und Bodendecker vorhanden. Der Spielplatz ist sehr frequentiert und auf unterschiedliche Altersgruppen ausgelegt.

Konsequenzen für den Bebauungsplan

Der UBR empfiehlt folgende Maßnahmen im Bebauungsplan-Vorentwurf aufzunehmen bzw. bei der Realisierung zu berücksichtigen:

- *Es sollten Hinweise zur maximalen Schonung des Baumbestands und Baumschutzmaßnahmen mit aufgenommen werden.*
- *Für die angedachten Neupflanzungen sollte eine Mindestqualität der Bäume berücksichtigt werden, damit diese bereits eine gewisse Größe haben und direkt ihre kühlende und schützende Wirkung entfalten können. Ebenso sollte auf Hitze- und Trockenresistenz geachtet werden.*
- *Ergänzend sollte eine gewisse Anzahl von (Groß-)Sträuchern vorgegeben werden, z.B. pro m² Grünfläche.*
- *Die angedachte Lage des Wertstoffhofs auf bisher unversiegelter Fläche wäre zu überdenken, zumal an dieser Stelle ein Baumbestand vorhanden ist.*
- *Die Angaben zum Kinderspielplatz sollten detailliert werden nach Altersgruppen der Kinder, barrierefreien Spielgeräten sowie nach Größe in qm festgelegt werden. Da die bisherige Spielfläche ersetzt wird, sollten von dort die Mindestangaben abgeleitet werden.*
- *Ebenso sollte die Fläche des Volksfestplatzes näher definiert werden nach Nutzern, maximaler Wegefläche, Sonderflächen wie Pavillons oder Spiele im Freien.*
- *Für die Bodenbeläge, insbesondere auf dem zukünftigen Marktplatz, sollten Vorgaben im Sinne des Schutzes der Markttreibenden vor Alllasten gemacht werden.*
- *Fassadenbegrünungen sowie Dachbegrünung sollten verbindlich vorgeschrieben werden. Eine Kombination mit Photovoltaik wäre als Alternative vorzugeben.*
- *Ein genereller Hinweis auf Prüfung einer möglichen Wiederverwendung von vorhandenen Spielgeräten, Einrichtung wie Sitzbänken, Zäunen, Bodenbeläge sollte mit eingearbeitet werden.*
- *Vorgaben zur Entwässerung der Dachflächen und Oberflächen fehlen im Bebauungsplan-Vorentwurf bisher. Diese müssen im Sinne des Gutachtens zur Alllastensituation unter Berücksichtigung möglicher Versickerung vor Ort gemacht werden.*
- *Die Regenentwässerung der Neubauten sollte auf Zisternen geführt werden. Das dort gesammelte Regenwasser kann u.a. anstelle einer Nutzung als Trinkwasser zur Pflanzenbewässerung in Trockenzeiten genutzt werden.“*

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Umweltbeirats bezog sich auf den Bebauungsplan IG 12.2 und den Bebauungsplan IG 12.3 und wurde in der Sitzungsvorlage Nr.2024/0241 zum Bebauungsplan IG 12.2 „Volksfestplatz – Kinderbetreuung und Grünfläche“ bereits behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Umweltbeirats wird zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der Behandlungsvorschläge zum Bebauungsplan IG 12.2 „Volksfestplatz – Kinderbetreuung und Grünfläche“ ergänzt bzw. geändert.

Abstimmungsergebnis:

Teilhabebeirat Germering, Schreiben vom 16.05.2024:

„1. Bei einer Boden-Verlegung des Platzes ist grundsätzlich kein Kopfsteinpflaster zu verlegen.“

Begründung:

Alle Hilfsmittel für Behinderte - Rollstuhl, Rollator, e-Roller - sind grundsätzlich nur mit Vollgummireifen ausgestattet. Sie sind weder gefedert noch mit einer Dämpfung versehen. Für Menschen, die mit einem Rücken- oder mit sonstigen körperlichen Problemen zu kämpfen haben, ist die Benutzung solcher Flächen nur unter Schmerzen möglich. In der Regel meiden sie solche Flächen.

2. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass auf den Flachdächern bzw. Schrägdächern eine PV-Anlage und Solar-Anlage (mindestens zur Selbstversorgung) installiert wird. Außerdem kann bei einem Schrägdach mit westlicher Ausrichtung zusätzlicher Raum entstehen.

Bezüglich der geplanten Flachdächer ist zu bedenken, dass es kein Flachdach gibt, welches nicht in kurzer Zeit undicht wird, z.B. vor 54 Jahren kauften ich eine ETW mit Flachdach. Trotz mehrfacher Reparaturen ist es immer noch ein lfd. Ärgernis.

3. In den Grünbereichen sollen Sitzbänke und auch Tische vorgesehen werden. Sie sollen für Jugendliche als auch für Erwachsene ein Treffpunkt sein. Vor Allem ist es ein Treffpunkt für die Bewohner des Caritas Heimes mit der Bevölkerung. Gesellschaftlicher Treffpunkt.

4. Für die Kinderbetreuungseinrichtung als auch für den Kinderspielplatz sind auch inklusive Spielzeuge und Gerätschaften vorzusehen bzw. anzuschaffen. Es sollen auch Sitzgelegenheiten vorgesehen werden, damit Eltern und Großeltern bei der Beaufsichtigung bzw. auch beim Mitspielen anwesend sein können.

Diese Anregungen möchte der Teilhabebeirat Sie bitten bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.“

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Teilhabebeirats bezog sich auf den Bebauungsplan IG 12.2 und den Bebauungsplan IG 12.3 und wurde in der Sitzungsvorlage Nr.2024/0241 zum Bebauungsplan IG 12.2 „Volksfestplatz – Kinderbetreuung und Grünfläche“ bereits behandelt.

Die Stellungnahme des Teilhabebeirats wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Realisierungsplanung nach Möglichkeit berücksichtigt.

Bayernwerk Netz, Schreiben vom 07.05.2024:

„Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Strom Germering GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 16.05.2024

„Zum oben genannten Bebauungsplans IG 12.2 und IG 12.3 nehmen wir wie folgt Stellung:
Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden.
Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.“

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Legende in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Unsere vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur soll in der bisherigen Form am bisherigen Ort verbleiben.

Im Plangebiet befinden sich unsere belegten, bis zu 4-zügigen Kabelkanalanlagen aus Kabelkanalformstein sowie 2 Kabelverzweiger, 3 Kabelschächte (bis zu 2,84 m unterirdische Länge) und mehrere Hauszuführungen. Die Hauszuführung zum „zum kleinen Muck“ müsste bei einer Grenzbebauung berücksichtigt und ggf. entsprechend von uns gesichert werden müssten.

Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Wir bitten weiter folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Die geplanten Baumpflanzungen im Bereich unserer Anlagen müssen in einer Weise gepflanzt oder ggf. versetzt werden, so dass keine Kollisionen oder Überbauungen unserer Kabelschächte oder Kabelkanalanlagen geschehen können; bei Bedarf muss zum Schutz unserer Anlagen Wurzelschutzfolie verwendet werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.“

Stellungnahme:

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH bezog sich auf den Bebauungsplan IG 12.2 und den Bebauungsplan IG 12.3 und wurde in der Sitzungsvorlage Nr.2024/0241 zum Bebauungsplan IG 12.2 „Volksfestplatz – Kinderbetreuung und Grünfläche“ bereits behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der Behandlungsvorschläge zum Bebauungsplan IG 12.2 „Volksfestplatz – Kinderbetreuung und Grünfläche“ ergänzt bzw. geändert.

Abstimmungsergebnis:

Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 21.05.2024

„Bei dem o.g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen /Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Wir bitten zu beachten, dass als Eingangs- und Bearbeitungsstelle der Deutschen Bahn AG für die Vorgänge der Träger Öffentlicher Belange (Bebauungspläne, Flächennutzungspläne, Raumordnungsverfahren, Planfeststellungen, Wasserrecht sowie Spartenanfragen, Bauanfragen und Baugesuche) die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kundenteam Eigentumsmanagement-Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München, fungiert. Beteiligungen in digitaler Form bitten wir ausschließlich an unsere allgemeine E-Mail-Adresse ktb.muenchen@deutschebahn.com zu senden.

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.“

Stellungnahme:

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird zu Kenntnis genommen.

Folgende Bürger haben Anregungen vorgebracht:

Omas for Future, Schreiben vom 07.05.2024:

„Kürzlich hielt Herr Klöpfer im Rahmen des VHS-Klimafit-Kurses einen wirklich hörenswerten Vortrag über das Klimaanpassungskonzept der Stadt Germering und klimaangepasstes Bauen (Prinzip Schwammstadt) gehalten. Mit diesen Informationen im Hinterkopf haben wir uns den ausgelegten Plan des Volksfestplatzes angesehen. Hier scheinen nach unserem Laienverstand sehr viele Kriterien zu klimaangepassten Planungen erfüllt zu sein.

Trotzdem würden wir gerne nachfragen:

1. Ist die Entsiegelung bzw. Bodendurchlässigkeit größtflächig (unter Berücksichtigung der Altlasten) gegeben?
2. Sammelt sich das über den Altlastenflächen ablaufende Wasser in Versickerungsmulden außerhalb dieser belasteten Flächen oder fließt das Wasser in Gullys ab?
3. Haben auch die öffentlichen Verkehrsflächen eine gewisse Durchlässigkeit oder fließt das Regenwasser in Gullys ab? Welcher Bodenbelag ist da geplant?
4. Sind Trinkbrunnen im Marktbereich eingeplant?
5. Sind für die Gestaltung des Kinderspielplatzes weitgehend plastikfreie Spielgeräte vorgesehen?

6. Ist ein Standort für das (jetzt etwas abgelegen am S-Bahnhof Harthaus befindliche) „Tauschhaus“ vorgesehen?
7. Sind Planungen für ausreichende Vorrang-Stellplätze für Lastenräder (Kindergartennähe bzw. Marktnähe) gegeben?
8. Inwieweit wird das im Vortrag als klimaangepasste Stadtentwicklung vorgestellte Konzept für alle städtischen und privaten Bauplanungen Pflicht und damit umgesetzt?“

Stellungnahme:

Die gestellten Fragen wurden bereits abschließend beantwortet und das Schreiben mit der Bitte um Berücksichtigung im weiteren Realisierungsprozess an das zuständige Sachgebiet Umweltangelegenheiten weitergeleitet. Der diesbezügliche E-Mail-Schriftverkehr ist der digitalen Anlage zu entnehmen. Änderungen im Bebauungsplan ergeben sich hieraus keine.

Herr Lobensteiner, Schreiben eingegangen am 29.05.2024:

Das Schreiben von Herrn Lobensteiner liegt in der Anlage zum Sitzungsvortrag digital bei. Nachdem die aus dem Schreiben zu entnehmenden Anregungen beide Bebauungspläne, also den IG 12.2 sowie IG 12.3 betreffen, sind Ausführungen hierzu im Rahmen der Sitzungsvorlage Nr. 2024/0241 zum Bebauungsplan IG 12.2 enthalten, auf welche hier verwiesen wird. Die Hinweise bzw. Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Vorschläge der Verwaltung:

In Abstimmung mit den internen Sachgebieten der Verwaltung werden noch folgende Änderungen vorgeschlagen:

1. Artenschutz:

Wie bereits zum Bebauungsplan IG 12.2 ausgeführt, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) für die beiden Bebauungsplangebiete durchzuführen und Hinweise zur Aufnahmen empfohlen. Die diesbezüglichen Hinweise sollen entsprechend der Vorgehensweise zum Artenschutz auch im Bebauungsplan IG 12.3 aufgenommen bzw. geändert werden.

2. In der Festsetzung III. 2 (Baugrenzen) ist die Überschreitung der Baugrenzen bis max. 2,0 m durch die Errichtung von Vordächern und Eingangsbereichen geregelt. Diese Festsetzung soll entfallen, da die beiden Gebäude auf der Marktfläche, der Kiosk und die Toilettenanlage, nun ausschließlich textlich vorgesehen und keine Baugrenzen mehr in der Planzeichnung für diese Gebäude eingetragen sind. Die einzige Baugrenze (und Baulinie) beinhaltet das sog. Baufeld 2 (Gemeinschaftsraum/Lager) an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes zum Nachbargrundstück. Diese Baugrenze/Baulinie soll so beibehalten werden, jedoch ist hier die o.g. Regelung einer Überschreitung um 2,0 m, welche die textliche Festsetzung III. 2 ausschließlich regelt, nicht nötig.

3. Die Festsetzung III. 3.1 zur Zulässigkeit von Nebenanlagen mit einer max. Höhe von derzeit 3,50 m sollte auf eine zulässige Höhe von 3,0 m reduziert werden, um alle notwendigen Abstandsflächen einhalten zu können.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend der obigen Behandlungsvorschläge ergänzt bzw. geändert.

Abstimmungsergebnis:

Allgemeines:

Abschließend ist zum Bebauungsplan-Verfahren an dieser Stelle anzumerken, dass die Stadt das Wettbewerbsverfahren, diese Bebauungsplanung sowie die anschließende Realisierungsplanung mit der konsequenten Zielvorgabe und dem Hintergrund der Flächenentsiegelung und Durchführung aller

möglichen und sinnvollen Maßnahmen zur Förderung des Klimaschutzes, der Nachhaltigkeit, der Ökologie wie auch zur Förderung der sozialen, städtischen Gemeinschaft plant.

Weiteres Vorgehen:

Sollte der Stadtrat den Beschlussempfehlungen der Verwaltung folgen, kann der Bebauungsplan-Vorentwurf IG 12.3 „Volksfestplatz – Marktbereich und Freifläche südlich der Kleinfeldstraße“ entsprechend überarbeitet werden.

Für den überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf IG 12.3 „Volksfestplatz – Marktbereich und Freifläche südlich der Kleinfeldstraße“ kann sodann der Billigungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

Vorschlag zum Beschluss:

- a) Der Stadtrat beschließt den, entsprechend der vorangegangenen Beschlüsse zu überarbeitenden Bebauungsplan-Entwurf IG 12.3 „Volksfestplatz – Marktbereich und Freifläche südlich der Kleinfeldstraße“, zu billigen.

Abstimmungsergebnis:

- b) Der Stadtrat beschließt, mit dem entsprechend der vorangegangenen Beschlüsse überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf IG 12.3 „Volksfestplatz – Marktbereich und Freifläche südlich der Kleinfeldstraße“, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Martina Karger
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

Genehmigt Zweite Bgmin.

STR16072024TOP6oeff Anregungen Lobensteiner
STR16072024TOP6oeff BegründungVorentwurf IG 12.3 vom 16.04.2024
STR16072024TOP6oeff BPlanVorentwurf IG 12.3 vom 16.04.2024
STR16072024TOP6oeff OmasFutur_Mailverkehr