

Zusammenfassende Erklärung

„IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“

1. Ziel und Zweck

Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und Erweiterung des AEZ zum Einkaufszentrum zu schaffen und so die Versorgung der Bewohner insbesondere im Bereich von Neugermering mit Waren zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs zu erhalten und auszubauen. Hierzu soll ein Sondergebiet - Einkaufszentrum mit 8.150 m² Verkaufsfläche, ca. 440 Stellplätzen und eine Abbiegespur von der Staatsstraße 2544 (St. 2544) entstehen. Des Weiteren soll ein Kino-Center mit bis zu 800 Sitzplätzen entstehen, um das Angebot an Freizeitnutzungen in Germering zu erhöhen. Gegenüber der nördlich und westlich vorhandenen kleinteiligen Wohnnutzung (Danziger und Dresdner Straße) soll der großmaßstäbliche Baukörper durch eine Begrünung eingebunden werden.

Hierzu wird ein Sondergebiet Einzelhandel mit Kinonutzung (ca. 1,56 ha), Verkehrsfläche (ca. 0,487 ha) und straßenbegleitende Grünfläche (ca. 0,104 ha) festgesetzt.

Dabei sind die Belange des Immissionsschutzes, der Verkehrssicherheit (Leistungsfähigkeit und Qualität des Verkehrsablaufes) und des Nachbarschutzes (Verschattung, Begrünung und Wohnruhe) zu untersuchen und zu berücksichtigen.

2. Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	17. Oktober 2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	20. Februar 2009 – 23. März 2009
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	05. Mai 2009
Überarbeitung	04. Mai 2010
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	08. Oktober 2010 – 10. November 2010
Vorberatung technischer Grundlagen	09. Dezember 2010
Abwägung und Satzungsbeschluss	29. März 2011
Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	27. Oktober 2011

3. Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Auswirkungen der Planung auf die untersuchten Schutzgüter sind insgesamt gering. Das Schutzgut Mensch (Wohn- und Erholungsfunktion) ist im Geltungsbereich nicht betroffen, ist jedoch im Umfeld des Vorhabens über nachbarschaftliche Belange und Schutzbedürftigkeiten von der Planung berührt.

Schutzgut	Beeinträchtigung	
Mensch (im Geltungsbereich)	nicht betroffen	
Mensch (benachbarte Wohnbebauung)	gering (bis mäßig)	1.), 2.)
Tiere und Pflanzen	gering (bis mäßig)	3.)
Boden	gering	
Wasser	gering	
Klima und Luft	gering	
Landschaft	gering	
Kultur- und Sachgüter	gering	

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist dennoch nicht ohne Auswirkung auf die Umweltbelange. Folgende Umweltauswirkungen seien herausgestellt:

- mögliche Beeinträchtigung der Wohn- und insb. der Wohnumfeldfunktion (Aufenthaltsqualität) der nördlich benachbarten Anlieger der Dresdner und Danziger Straße allein durch die Masse und das Ausmaß des Baukörpers selbst mit den beiden durchgehend geschlossenen Rückfassaden von ca. 95 m und ca. 120 m Länge und ca. 10,5 m Höhe, mögliche Beeinträchtigung durch die mögliche Gestaltung und Nutzungsfunktion der rückwärtigen, der Wohnbebauung aber zugewandten Fassaden- und Gebäudebereiche,

2. Beeinträchtigung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion insb. der großmaßstäbliche Geschoss- und Hochhausbebauung im Kreuzungsbereich und südlich der Münchner Straße durch die anhaltenden Verkehrsgeräusche. Der Verkehrslärm stellt bereits heute eine hohe Vorbelastung im Gebiet dar und wird mit den prognostizierten Verkehrsmengen zukünftig weiter zunehmen,
3. Verlust von insgesamt 74 Bäumen, darunter 23 Bäume als „erhaltenswert“ (85 %) und 19 Bäume als „erhaltenswerte - mit Entwicklungspotenzial“ (83 %) eingestuft. Neben dem Verlust der Bäume selbst geht damit einher der Verlust von lufthygienischer Filterleistung im Gebiet.

Ferner flossen die Ergebnisse folgender Untersuchungen, Gutachten und Stellungnahmen ein:

- Stellungnahme zum Bauvorhaben: Neubau des AEZ an der Münchener Straße in Germering – Wertungen zu Versickerung des Niederschlagwassers / Grundwasseraufstau durch die Tiefgaragen“, BGU (2010);
- „Verkehrsuntersuchung zur Erforderlichkeit von Stellplätzen im Kontext des Bauleitplanverfahrens“, INGEVOST (2010);
- „Verkehrsuntersuchung Neubau AEZ Germering“, Obermeyer Planen+Beraten GmbH (2008-2010) und
- „Schalltechnische Untersuchung AEZ Germering, Münchner Straße“, Obermeyer Planen+Beraten GmbH (2008-2010).

4. Erklärung

Aufgrund des § 10 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- Die Belange des Umweltschutzes,
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

Belang des Umweltschutzes	Art	Weise
Einsatz regenerativen Energien Photovoltaik	Berücksichtigung 05.05.2009	Zulässigkeit von PV Modulen auf einem Teil der Dachfläche Festsetzung A 7.1.2
Anschluss an die Nahwärmeversorgung	Kenntnisnahme 05.05.2009	Weiterleitung an den Bauherrn/Architekten
Baumasse des 2. Obergeschosses	Abwägung 05.05.2009 Berücksichtigung 04.05.2010	Durch ein geändertes Nutzungskonzept (Unterbringung der Stellplätze in der TG) wurde auf ein 2. OG verzichtet.
Vollständige Beseitigung des Baumbestandes	Abwägung 05.05.2009	Festsetzung von Pflanzmaßnahmen Festsetzung A 7.1.2 und A 9.1 –A 9.7
Niederschlagwasserbeseitigung Grundwasserstand	Berücksichtigung 05.05.2009	Erstellung einer Stellungnahme zur Versickerung des Niederschlagwassers/Grundwasseraufstau
Massive Abriegelung Verschattung	Abwägung 05.05.2009 Abwägung 09.12.2010	Erstellung von Verschattungsstudien Festlegung von Fassadengestaltung und Begrünung
Verkehrsführung	Abwägung 05.05.2009	Gutachterliche Untersuchung des An- und Abfahrtsverkehrs sowie des Anlieferverkehrs
ÖPNV-Anbindung	Kenntnisnahme 05.05.2009/09.12.2010	Abstimmung mit Linienverlauf der Buslinie Gespräche mit den Stadtwerken
Anzahl der Stellplätze	Berücksichtigung 04.05.2010	Verkehrsuntersuchung zur Erforderlichkeit von Stellplätzen im Kontext des Bauleitplanverfahrens. Reduzierung von ca. 660 St auf 440 Festsetzung A 6.1

Mit der Planung bestand die Gelegenheit, das Gelände neu zu ordnen, zu arrondieren und durch eine Nutzung als Einkaufszentrum mit Kino-Center stärker zu beleben. Für die Planung werden an anderer Stelle kaum umweltverträglichere Alternativen gesehen, da im vorliegenden Verfahren die Prinzipien der Innenentwicklung und des Flächenrecyclings von anthropogen geprägten Standorten stark zum tragen kommen. Entscheidend war in erster Linie der bestehende Standort des AEZ-Marktes und der aufgegebene Dehner-Gartenmarkt. Ebenso bietet sich die günstige Lage zur umliegenden Wohnbebauung, der ÖPNV-Anbindung und zum übergeordneten Straßennetz an. Weitere Gründe waren Größe und Zuschnitt der Fläche und die Verfügbarkeit des Grundstücks.

Als andere Alternativen wurden nur die Lage des Baukörpers (bis 3 m zur Danziger Straße), die Lage der Stellplätze (Erdgeschoss bzw. aus dem Gebäude direkt an die Grundstücksgrenze geschoben) und Höhenstaffelung (bis 17,5 m) geprüft. Verkehrstechnisch wurde eine einzige Erschließung (Ein- und Ausfahrt für Besucher an der St 2544) geprüft allerdings empfahlen die Gutachter (Obermeyer Planen+Beraten GmbH 2010) zur Entlastung des Anschlusses an der St 2544 und für eine leistungsfähige Abwicklung des Kundenverkehrs eine weitere Ausfahrt an der Leipziger Straße vorzusehen. Die zentrale Erschließung wurde somit nicht weiterverfolgt.

Aufgestellt am 23.09.2008, 30.09.2008, 07.10.2008, 27.07.2010, 29.03.2011, 24.10.2011

Bebauungsplan „IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“	Planungsbüro Skorka Reimann Neuried	Zusammenfassende Erklärung: Fassung 24.10.2011	Seite 3/3
--------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	---------------------------------------------------	-----------