



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	18.07.2022	öffentlich	Beschluss

Bebauungsplan- und Grünordnungsplan Nr. 141 für das Gebiet Nordwest westlich der Staatsstraße St 2078 (Westumgehung), südlich und östlich des Landschaftsparks Hachinger Tal;

- Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen

- Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottobrunn hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 141 für das Gewerbegebiet Nordwest westlich der Staatsstraße St 2078 (Westumgehung), südlich und östlich des Landschaftsparks Hachinger Tal gefasst und den Entwurf gebilligt.

Die Unterlagen wurden den Referenten (Bau, Planung, Umwelt und Verkehr) per Mail am 17.06.2022 übermittelt.

Seitens der Verwaltung werden folgende Punkte kritisch betrachtet:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll für das gesamte Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 19,8 ha Gewerbegebiet festgesetzt werden, welches in insgesamt fünf Teilbaugebiete untergliedert ist. Zusätzlich sind die Teilbaugebiete weiter unterteilt, damit durch diese Gliederung eine differenzierte Nutzungsverteilung sichergestellt werden kann.

Insgesamt soll eine Geschossfläche von 296.670 m² (inkl. Bestand) verwirklicht werden. In GE 3.3 und 3.4 erfolgt keine Geschossflächenfestsetzung, da die Nutzung jeweils auf Parkhäuser beschränkt ist.

Ein konkreter Vergleich des Maßes der baulichen Nutzung (aktuell rechtskräftiger und in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan) ist aufgrund der unterschiedlichen Größe der Plangebiete schwer zu treffen.

Gewerbe

Im gesamten Plangebiet sind Gewerbebetriebe aller Art (produzierendes, verarbeitendes Gewerbe, Speditionen und Logistikbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsstellen mit einer max. Verkaufsfläche von 250 m², Beherbergungsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften), öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen (ausschließlich in Teilbaugebiet GE 1.3) sowie Parkhäuser zulässig.

Ferner sind in den Teilbaugebieten GE 2.1 und GE 2.2 Einzelhandelbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 600 m² ausnahmsweise zulässig.



Sachgebiet: Bauverwaltung

Mit einem Kaufkraftabzug auf Neubiberger Einzelhandelsbetriebe ist zu rechnen.

Höhenentwicklung

Die vorgesehene Höhenentwicklung im Planungsgebiet bewegt sich im Wesentlichen zwischen 18 m und 27 m. Zwei Hochpunkte sollen in der Nähe der Staatsstraße mit einer Höhe zwischen max. **45 m** und max. **66 m** entstehen sowie zwei weitere am Übergang zum Landschaftspark mit einer Höhe von max. **38 m** bzw. max. **46 m**. Eine landschaftliche Einbindung ist hier nicht erkennbar und muss in die Abwägung eingestellt werden (siehe auch Fazit).

Es handelt sich bei den geplanten Hochpunkten um eine für die betreffenden Gemeindegebiete am Stadtrand Münchens eher atypische standortfremde Bebauung. Dies ist insbesondere mit der umliegenden überwiegend 3- bis max. 5-geschossigen Bebauung (Wohnen und Gewerbe) zu begründen. Vergleichbare Bauten sind in der Regel nur im städtischen Bereich vorzufinden. Die bereits vorhandenen 28,5 m (8 Geschosse) und 40,5 m (11 Geschosse) hohen Bürotürme, Alte Landstraße und Haidgraben, stellen im nördlichen Gebiet von Ottobrunn schon „städtebauliche Ausreißer“ dar.

Fassaden

Kritisch zu betrachten ist, dass die Möglichkeit der Spiegelverglasung von Fassaden in den Festsetzungen nicht ausgeschlossen und in der Begründung nicht thematisiert wurde. Großflächige Glasfassaden, vor allem an den Hochpunkten, können den umliegenden Bestand (sowohl Verkehr als auch Bebauung und die sich im Landschaftspark befindlichen Arten) massiv beeinträchtigen. Sie könnten, wie auch bei dem vorhandenen, zur Westumfahrung orientierten Turm, bei entsprechender Sonneneinstrahlung eine gravierende Blendwirkung auf die Umgebung hervorrufen.

Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf der Staatsstraße und des Besucherverkehrs auf der Landebahn ist zu erwarten.

Verkehr

Aufgrund der massiv geplanten Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe des Neubiberger Gemeindegebietes, der ohnehin zu Stoßzeiten schon stark überlasteten Westumfahrung St 2078 hielt es die Verwaltung für unumgänglich eine Prüfung der vorliegenden Unterlagen durch einen Fachgutachter durchführen zu lassen. Da seitens der Gemeinde ein Rahmenvertrag mit dem Büro INGEVOST besteht, wurde dieses kurzfristig mit der Prüfung beauftragt. Ein besonderes Augenmerk sollte hierbei auf das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen auf die Äußere Hauptstr. nach Neubiberg gelegt werden.

Der Inhalt wird an dieser Stelle wiedergegeben und ist somit Bestandteil der Niederschrift:

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotens „Kreuzung St 2078/Äußere Hauptstraße/Auf der Heid“ im Prognoseplanfall 2035, hat laut der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 141 die **gleiche** Belastungssumme wie die bereits durch die Gemeinde Neubiberg erfolgten Berechnungen zur maximalen Leistungsfähigkeit des Knotens **ohne** Berücksichtigung des Vorhabens „Finsinger Feld“ zum Ergebnis. Der von dem Büro gevas humberg & partner erhobene Bestandsverkehr ist um ca. 15 % niedriger als die durch die Gemeinde Neubiberg beauftragte Zählung durch das Büro INGEVOST aus dem Jahr 2017, was zur Folge hat, dass bereits die Beurteilungen des Verkehrsgeschehens für den Bestand voneinander abweichen.

Sachgebiet: Bauverwaltung

Beide Rechenansätze kommen bzgl. der Leistungsfähigkeit des Knotens „Kreuzung St 2078/Äußere Hauptstraße/Auf der Heid“ zu unterschiedlichen Bewertungsergebnissen für den Prognosezeitpunkt. Hintergrund können unterschiedliche Anteilssätze für die Spitzenstunden, oder unterschiedliche Ansätze für die Lichtsignalsteuerung sein.

Eine Kapazitätsüberschreitung der Kreuzung tritt spätestens mit der Realisierung aller Planungen der Landeshauptstadt München (U-Bahnbestriebshof, Bebauung Siemens-Parkplatz usw) ein. Zusätzlich zu beachten ist die beabsichtigte Busbeschleunigung in diesem Straßenzug. Eine direkte Erschließung des Vorhabens „Finsinger Feld“ nach Neuperlach Süd mit der (in Aussicht genommenen) Buslinie X200-Verlängerung ist bis zur Realisierung der Verlängerung der U-Bahnlinie U5 dringend erforderlich.

Wenn man zudem das geplante GE-Gebiet nordwestlich der "großen Kreuzung" an der St 2078 mit einer Fläche von ca. 4.000 m², einer GFZ von in etwa 2,2, einem spezifischen Arbeitsplatzbedarf von 35m², einem Wegeaufkommen von 3,5 pro Beschäftigtem und einem MIV-Anteil von 80% berücksichtigt, resultieren daraus werktäglich ca. 700 KFZ-Fahrten in der Summe beider Richtungen, die zusätzlich die Kreuzung belasten.

Insgesamt wird es zu den Spitzenzeiten auf der St 2078 zu Überstauungen der nacheinander liegenden Knotenpunkte kommen. Dies kann nicht durch eine Betrachtung der Leistungsfähigkeiten der Einzelknoten überprüft werden. Es wird dringend angezeigt, eine mikroskopische Verkehrssimulation des gesamten Straßenzuges – mindestens zwischen der Stadtgrenze von München bis zur Anschlussstelle Ottobrunn an der A8 – durchzuführen um daraus ableiten zu können, welche Maßnahmen zur Bewältigung der Verkehrsströme erforderlich sind.

ImmissionenLärm/Schallschutz:

Bereits heute besteht für die umliegende Nachbarschaft eine relevante Vorbelastungssituation durch bestehendes Gewerbe auf dem Finsinger Feld, an der Alten Landstraße, dem Haidgraben sowie dem Gebewerbegebiet Mitte, die sich im Zuge der geplanten Erweiterung bzw. Nachverdichtung im Plangebiet verschärfen wird. Aus Sicht der Gemeinde ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Diese ist bereits in Erstellung (Begründung 4.17). Die zugehörigen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Eine abschließende Stellungnahme zu diesem Teilbereich kann daher noch nicht abgegeben werden. Hierbei sollte auch das vom Landratsamt München geplante Containerdorf für Flüchtlinge entsprechend Berücksichtigung finden.

Umweltbericht:

Der Umweltbericht wird der Begründung im nächsten Verfahrensschritt beigelegt. Dessen Umfang wird sich aus der Scopingliste ergeben, welche in der aktuellen Fassung auch noch nicht abschließend ist. Dementsprechend kann auch hierzu noch keine endgültige Stellungnahme abgegeben werden.

Fazit der Verwaltung:



Sachgebiet: Bauverwaltung

- Die landschaftliche Einbindung zum Grün- und Landschaftsraum ist Aufgabe für jede Art von Bauentwicklung (Landschafts- und Artenschutz, fachliche weiche und gestufte Übergänge in diesem sensiblen Bereich von großer Bedeutung)
- Ein großmaßstäbliches Vorhaben, das die Sorgfalt im Umgang mit dem landschaftlichen Nachbarn im Westen und Süden teils vermissen lässt:
 - o bisherige Bauhöhen 12/16 m, künftig Hochpunkte auch in Richtung Landschaftspark mit 38 m bzw. 46 m Höhe
 - o Abfärben / Überformungstendenz der Dichte in den Landschaftspark. Das Beibehalten des ursprünglichen Gestaltungs- und Nutzungskonzepts des Landschaftsparks wird mit der Planung in Frage gestellt.
 - o Hochpunkte und Regionaler Grünzug am südwestlichen Eck der Bebauung wirkt unglücklich; es sollten keine Dominanten zum Landschaftsraum hin entstehen, sondern ein Einfügen angestrebt werden, um so ein unschädliches Angrenzen an den sensiblen Raum zu gewährleisten
 - o Keine Nutzungsintensivierung am Eintritt in den Landschaftspark, um so den Übergang in Bezug auf Lautstärke und Personendichten in den bislang ruhigeren Bereich auf ein Minimum zu reduzieren. Hierbei sind die Nutzungskonzepte der EG-Zonen der Gebäude mit direktem Zugang zum Landschaftspark wichtig für die Begrenzung der Einwirkung
 - o Die in den Landschaftspark fortgeführte Bewegungs-Achse ist nur dann denkbar, wenn diese unschädlich für die Natur und Landschaft einzustufen ist.
- Fachthemen:
 - o Naturschutz: Eine Aussage zu angrenzenden Biotopen wird für erforderlich gehalten. Die Lichtverschmutzung in den Landschaftspark und den sensiblen Naturraum ist auf ein Minimum zu begrenzen (z.B. Ausschluss Dachwerbung, Begrenzung Lichtstärke und Leuchtdauer, Fassadenwerbung, Ausschluss von Spiegelverglasung usw.)
 - o Einzelhandelsnutzung: Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt je GE 600 m². Eine weitere Ausweitung der Einzelhandelsnutzung zu Ungunsten des integrierten zentralen Versorgungsbereichs Neubibergs würde Bedenken auslösen. Ggf. müsste eine Auswirkungsanalyse erstellt werden, um eine fehlerfreie Bauleitplanung fortzuführen. Die Gemeinde weist bereits jetzt darauf hin, dass mit Auswirkungen in Bezug auf einen Kaufkraftabzug und auf die zentralen Versorgungsbereiche für Neubiberg zu rechnen ist. Eine entsprechende Aussage in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren wäre wünschenswert.
 - o Verkehr: Fachbeitrag IngevoSt; ÖV-Erschließung hochlastfähig erforderlich, bislang keine entspr. Buslinie dort v.h. (nur 20-min-Takt von Linie 222)

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben in der vorgestellten Form des Bebauungsplanes Nr. 141 nicht zugestimmt werden. Es wird gebeten, die angesprochenen Punkte anzupassen.

Die Unterlagen wurden bereits vorab folgenden Referenten zur Verfügung gestellt:

Baureferent	Herr Rott
Planungsreferentin	Frau Kollwitz-Jarnac
Umwelt- und Klimareferent	Herr Leinweber
Verkehrsreferent	Herr Dr. Knopp



In Anlage 15 wurde die Stellungnahme von der Planungsreferentin, Frau Kollwitz-Jarnac, beigefügt.

➤ **Wortmeldung Herr Buck in der Gemeinderatssitzung am 18.07.2022**

Da die Energiestandards unter den Hinweisen E Nr. 7 lediglich empfohlen werden, soll angestrebt werden, dass Vorhabenträger zur Einhaltung der Energiestandards verpflichtet werden. (Hinsichtlich des Richtwerts KfW 55 wird um Überprüfung gebeten, ob dies dem aktuellen Standard entspricht.)

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5215 abrufbar):

- Anlage 01: B_BPL_141_Festsetzungen
- Anlage 02: B_BPL_141_Begründung
- Anlage 03: B_BPL_141_Anlagen_zur_Begründung_Beipläne
- Anlage 04: B_BPL_141_Planzeichnung_Legende
- Anlage 05: B_BPL_141_Lageplan
- Anlage 06: B_BPL_141_Baugrunderkundung
- Anlage 07: B_BPL_141_Ersteinschätzung-Klimaökologie
- Anlage 08: B_BPL_141_Luftbildrecherche_Finsinger_Feld
- Anlage 09: B_BPL_141_Orientierende_Baugrunderkundung
- Anlage 10: B_BPL_141_Relevanzprüfung_zur_saP
- Anlage 11: B_BPL_141_Scopingliste
- Anlage 12: B_BPL_141_Verkehrsuntersuchung
- Anlage 13: B_BPL_141_Verkehrsuntersuchung_Anlagenband
- Anlage 14: Stellungnahme Büro INGEVOST
- Anlage 15: Stellungnahme Planungsreferentin

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag und die Stellungnahme des Büros INGEVOST zur Kenntnis und erkennt diese an.

Die Gemeinde Neubiberg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 141 der Gemeinde Ottobrunn und gibt folgende Stellungnahme ab:

Die Gemeinde Neubiberg kann auf Basis der vorliegenden Unterlagen dem Bauleitplanverfahren der Gemeinde Ottobrunn **nicht** zustimmen. Es wird um Berücksichtigung aller im Sachvortrag thematisierten Punkte gebeten. Die Stellungnahme vom Büro INGEVOST ist Bestandteil der gemeindlichen Stellungnahme und wird dieser beigefügt.

