

Vorlage Nr.: 2-BV/203/2021-1
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 17.02.2021
Verfasser: Zettl Klaus

dennree GmbH Garching; Antrag vom 15.02.2021 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nr. 1667, 1672 und 1672/3 zwischen B 13 und GE Carl-von-Linde-Straße

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
18.03.2021	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Mit Schreiben vom 15.02.2021 beantragt die Fa. dennree GmbH; Regionalleitung Garching die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 1667, Gemarkung Garching. Das Grundstück grenzt nördlich an die Autoverwertung Rottegger und liegt zwischen der B 13 und dem Bebauungsplan Nr. 145 "GE Große Teile Nordwest".

Die dennree Gruppe ist der führende Großhandel für Bio-Lebensmittel und Naturkosmetik im deutschsprachigen Raum. Zum Unternehmen gehören u.a. der Bio-Großhandel dennree sowie der Bio-Facheinzelhandel denn's Biomarkt. Ziel der Unternehmensgruppe ist es, ökologische Produkte im Rahmen einer naturnahen Wirtschaftsweise flächendeckend zur Verfügung zu stellen und die Wünsche der Kunden nach einer großen Vielfalt an Bio-Produkten zu erfüllen. Gegründet wurde dennree 1974 vom heutigen Inhaber und Geschäftsführer Thomas Greim mit dem jugendlichen Ideal, die Produkte der damals noch wenigen dynamisch-landwirtschaftlich arbeitenden Landwirte zu vermarkten. Heute beschäftigt die dennree Gruppe aus dem oberfränkischen Töpen über 6.600 Mitarbeiter in den Bereichen Groß- und Einzelhandel.

dennree vereint die Interessen von landwirtschaftlichen Erzeugern, Herstellern, Einzelhändlern und Bio-Konsumenten. Als führender Bio-Großhändler beliefert dennree über 1.400 Naturkostfachgeschäfte in Deutschland, Österreich, Italien, Luxemburg, Kroatien, Slowenien, Rumänien u.a. mit einem Sortiment aus rund 14.000 Artikeln. Mit dem Angebot an hauseigenen Bio-Exklusivmarken und der BioMarkt-Verbundgruppe engagiert sich dennree für die Weiterentwicklung und Zukunftssicherung des Ökolandbaus und des Naturkostfachhandels" (Quelle: Webside dennree).

Die Dennree GmbH betreibt bereits im Anwesen Zeppelinstraße 39 einen Standort.

Zum Betriebskonzept:

Dennree will die bestehende Regionalzentrale verlagern. Diese besteht aus dem Verwaltungsteil mit derzeit 32 kaufmännischen Mitarbeitenden und dem gewerblichen Teil mit 81 Mitarbeitenden. In der Verwaltung werden u.a. Themen der Personalarbeit, Sortimentsgestaltung, Bau- und Expansion und Verkauf wahrgenommen, die zur Betreibung des Großhandels von Lebensmittels und dem Einzelhandel mit den Biomarkt nötig sind. Der überwiegende Teil ist aber die Abwicklung des Warengeschäfts bestehend aus Wareneingang, Kommissionierung und Warenversand an die Großhandelskunden und die Einzelhandelsmärkte des Tochterunternehmens den Biomarkt. Momentan beschäftigt dennree am Standort Garching 113 Angestellte. Diese Zahlen werden zukünftig steigen.

In der Excel-Tabelle Verkehr Garching sind die derzeit vorhandenen und prognostizierten Verkehre getrennt nach PKW und LKW aufgeführt. Inklusive der Beschäftigungs- und LKW-Zunahme ist von einem Gesamtverkehrsaufkommen von 340 (172 LKW + 168 PKW An- und Abfahrten) auszugehen. Zum nachhaltigen Bauen liegen die beiden Zertifizierungen 14001 (Umweltmanagementsystem) und 50001 (Energiemanagementsystem) bei, die das Unternehmen bereits durchlaufen hat. Weiterhin der Aktionsplan für das integrierte Management, welches sich sowohl auf den eigenen Einzelhandel aber auch auf den Großhandel bezieht.

Breits beim Bau wird darauf geachtet, den Ressourcenverbrauch so gering wie möglich zu halten und insbesondere den gesamten Lebenszyklus der Immobilie zu betrachten. Dennree ist bewusst, dass Fläche versiegelt wird und deshalb ein Ausgleich erfolgen muss. Dies bezieht sich unter anderem auf den Einfluss auf das Mikroklima, die Versickerung von Regenwasser und den Verlust von Lebensraum. Die Einflüsse will dennree minimieren. Weiterhin wird auf PV-Anlagen zur Energieerzeugung gesetzt.

Lt. Antrag wird besonderer Wert auf eine nachhaltige Bauweise gelegt, die u.a. die Nutzung von PV-Anlagen vorsieht.

An sieben Tagen die Woche ist ein 24-h-Betrieb vorgesehen.

Aktuell gilt für das Grundstück der seit 19.04.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 112 "Große Teile West", der für die Fläche im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzung mit einem Waldsaum entlang der östlichen Grundstücksgrenze festsetzt.

Inzwischen sind diese Planungsabsichten mit dem seit 05.05.2020 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) überholt. Der FNP sieht für das Grundstück nun eine gewerbliche Nutzung vor.

Auf Seite 30 ff des Stadtentwicklungskonzeptes i.d.F. vom 28.09.2006, das als Grundlage für den rechtskräftigen FNP diente, wird beschrieben, dass Betriebe (Vertrieb, klassische Logistik) am nördlichen und westlichen Rand des Gewerbegebietes Hochbrück angesiedelt werden sollten. Das geplante Vorhaben ist der Speditons-/Logistikbranche zuzuordnen. Demnach steht das Vorhaben im Einklang mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Garching.

Laut Antrag sind 750 m² Grundfläche für das Verwaltungsgebäude und ca. 9.100 m² Hallengrundfläche (BA 1 und BA 2) geplant. Ferner soll eine ausreichende Anzahl an PKW- und LKW-Stellplätzen geschaffen werden. Insgesamt ist von einer GRZ von 0,8 auszugehen. Der unbebaute Bereich beträgt 0,2.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren erforderlich. Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- Eine städtebaulich verträgliche Einbindung der beabsichtigten Büro- und Lagergebäude,
- Die Sicherstellung einer funktionierenden Verkehrserschließung,
- Die Sicherstellung der Anforderungen an einen ausreichenden Lärmschutz,
- Die Sicherstellung der mit dem Vorhaben einhergehenden Ausgleichsmaßnahmen,
- Die Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise.

Der vorgeschlagene Umgriff des Bebauungsplangebietes ist in der beigefügten Anlage 3 dargestellt. Im Geltungsbereich befinden sich die Fl.Nrn. 1667, 1672, 1672/3, 1697/1/Teil, 1667/14, 1661/12/Teil.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 02.03.2021 den Sachvortrag zur Kenntnis genommen und dem Stadtrat folgende Empfehlung gegeben:

Die von der dennree GmbH beantragten und im Sachverhalt dargestellten Planungsabsichten werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf Nr. 192 „GE zwischen B 13 und GE Carl-von-Linde-Straße“ zu erarbeiten. Der Geltungsbereich entspricht der Anlage 3 der Beschlussvorlage.

Ferner ist ein Städtebaulicher Vertrag zu verhandeln, in dem sich der Antragsteller erklärt, sämtliche mit der Baurechtschaffung zusammenhängenden Kosten zu tragen.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat fasst folgenden Beschluss:

Die von der dennree GmbH beantragten und im Sachverhalt dargestellten Planungsabsichten werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf Nr. 192 "GE zwischen B 13 und GE Carl-von-Linde-Straße" zu erarbeiten. Der Geltungsbereich entspricht der Anlage 3 der Beschlussvorlage.

Ferner ist ein Städtebaulicher Vertrag zu verhandeln, in dem sich der Antragsteller erklärt, sämtliche mit der Baurechtschaffung zusammenhängenden Kosten zu tragen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen: nur in ALLRIS, da bereits für die BPU-Sitzung am 02.03.2021 versendet