



---

## **BEBAUUNGSPLAN**

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

## Inhalt

1.	VORBEMERKUNG .....	3
2.	PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES - VORHABEN .....	3
2.1.	Ziel und Zweck .....	3
3.	LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES .....	4
3.1.	Lage der Plangebiete.....	4
3.2.	Abgrenzung und Größe .....	4
3.3.	Vorhandene Nutzungen.....	5
3.4.	Städtebauliche Strukturen .....	6
3.5.	Grünbestand .....	7
3.6.	Immissionen.....	7
3.7.	Verkehrliche Anbindung.....	7
4.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT .....	8
4.1.	Raumordnung.....	8
4.2.	Gemeindliche Planungen.....	9
4.3.	Verkehr .....	10
4.4.	Boden .....	11
5.	KONZEPTION .....	11
5.1.	Städtebau .....	11
5.2.	Grünbereiche .....	12
5.3.	Erschließung.....	12
5.4.	Technische Versorgung.....	14
5.5.	Technische Entsorgung .....	14
5.6.	Feuerwehr .....	15
6.	FESTSETZUNGEN .....	15
6.1.	Räumlicher Geltungsbereich - Gebietsabgrenzung .....	15
6.2.	Art der baulichen Nutzung .....	15
6.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.4.	Über- und unterbaubare Grundstücksfläche, Bauraumüberschreitungen.....	18
6.5.	Abstandsflächen .....	18
6.6.	Stellplätze .....	19
6.7.	Grünordnung.....	19
6.8.	Verkehrsfläche.....	20
6.9.	Immissionsschutz .....	20
6.10.	Bauliche Gestaltung.....	20
6.11.	Werbeanlagen .....	20
7.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....	21
7.1.	Bodenordnung .....	21
7.2.	Einzelhandel .....	21
7.3.	Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte .....	21
7.4.	Flächensparen .....	21
7.5.	Verkehrliche Anbindung.....	21
7.6.	Verkehrsrechtliche Anordnungen.....	22
7.7.	Kinderkrippe Breslauer Straße 1.....	23
7.8.	Denkmalschutz .....	23
7.9.	Nachbarbelange .....	23
7.10.	Versiegelung Bestand.....	26
7.11.	Versiegelung neu.....	27
7.12.	Bauflächenbilanz .....	27

## 1. VORBEMERKUNG

Die Fa. GEP Germeringer-Einkaufs-Passagen GmbH, 82256 Fürstenfeldbruck, beabsichtigt in der Stadt Germering die Errichtung eines Einkaufszentrums mit Kinonutzung auf den Grundstücken des bestehenden Amper-Einkauf-Zentrums (AEZ) sowie des aufgegebenen Gartencenters der Fa. Dehner an der Münchner Straße.

Nach der Projektbeschreibung sollen die Gesamtverkaufsflächen bei ca. 8.150 m<sup>2</sup> liegen. Hierbei sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- ein Verbrauchermarkt mit ca. 3.100 m<sup>2</sup>,
- ein Getränkemarkt mit ca. 700 m<sup>2</sup>,
- ein Discounter mit ca. 1.100 m<sup>2</sup>,
- ein Drogeriemarkt mit ca. 900 m<sup>2</sup>,
- ein Schuhfachmarkt mit ca. 450 m<sup>2</sup>,
- diverse Textilmärkte mit insgesamt max. 1.200 m<sup>2</sup>
- sowie kleinteilige Shopzone (mind. 5 Läden).

Dabei sollen in der kleinteiligen Shopzone folgende Sortimente angeboten werden;

- Spielwaren, Bastelbedarf mit ca. 300 m<sup>2</sup>,
- Papeterie/Schreibwaren mit ca. 230 m<sup>2</sup>,
- Lederwaren mit ca. 100 m<sup>2</sup>,
- Sportfachmarkt mit ca. 350 m<sup>2</sup>
- Fischverkauf mit ca. 20 m<sup>2</sup>.

Falls bis zur Bezugfertigkeit der geplanten Verkaufsflächen geeignete Mieter nicht gefunden werden sollten bzw. Mieter später „abspringen“, sind ersatzweise andere Shops geplant, für die Bedarf zu bestehen scheint und als Alternativen zu beurteilen sind:

- Blumen mit ca. 50 m<sup>2</sup>,
- Tabak, Lotto, Ticket-Verkauf mit ca. 50 m<sup>2</sup>,
- Zoobedarf, Tiernahrung mit ca. 150 bis ca. 200 m<sup>2</sup>,
- Reisebüro mit Buchladen mit ca. 200 m<sup>2</sup>,
- Optiker, Verkauf und Werkstatt mit ca. 100 m<sup>2</sup>,
- Modeschmuck mit ca. 50 m<sup>2</sup>,
- EDV-Shop mit ca. 200 m<sup>2</sup> und
- Handy-Shop mit ca. 30 m<sup>2</sup>.

Ferner soll ein Kino-Center mit ca. 800 Sitzplätzen in sieben bis acht Kinosälen untergebracht werden.

Nach den aktuellen Überlegungen ist folgende Nutzungsaufteilung vorgesehen:

- In der Tiefgarage ca. 440 Stellplätzen und ein Getränkemarkt,
- im Erdgeschoss, zwei Anlieferungen (zum Teil mit Angestelltenstellplätzen), die Einzelhandelsnutzung (Verbrauchermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Läden) Bankfiliale, Café, Läden und Dienstleistung und
- im ersten Obergeschoss ein Kinocenter, ferner Büronutzung, Spielhalle, Fitnessstudio ggf. Einzelhandelsnutzung.

## 2. PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES - VORHABEN

### 2.1. 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 m<sup>2</sup> 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.

Bebauungsplan „IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“	Planungsbüro Skorka Reimann Neuried	Begründung Fassung 29.03.2011	Seite 3/27
--	---	----------------------------------	------------

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 Nachbarnschutzes (Verschattung, Begrünung und Wohnruhe) zu untersuchen und zu berücksichtigen.

### 3. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETES

#### 3.1. Lage der Plangebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Stadtmitte (Untere Bahnhofstraße/Stadthalle) in ca. 1,1 km Entfernung.

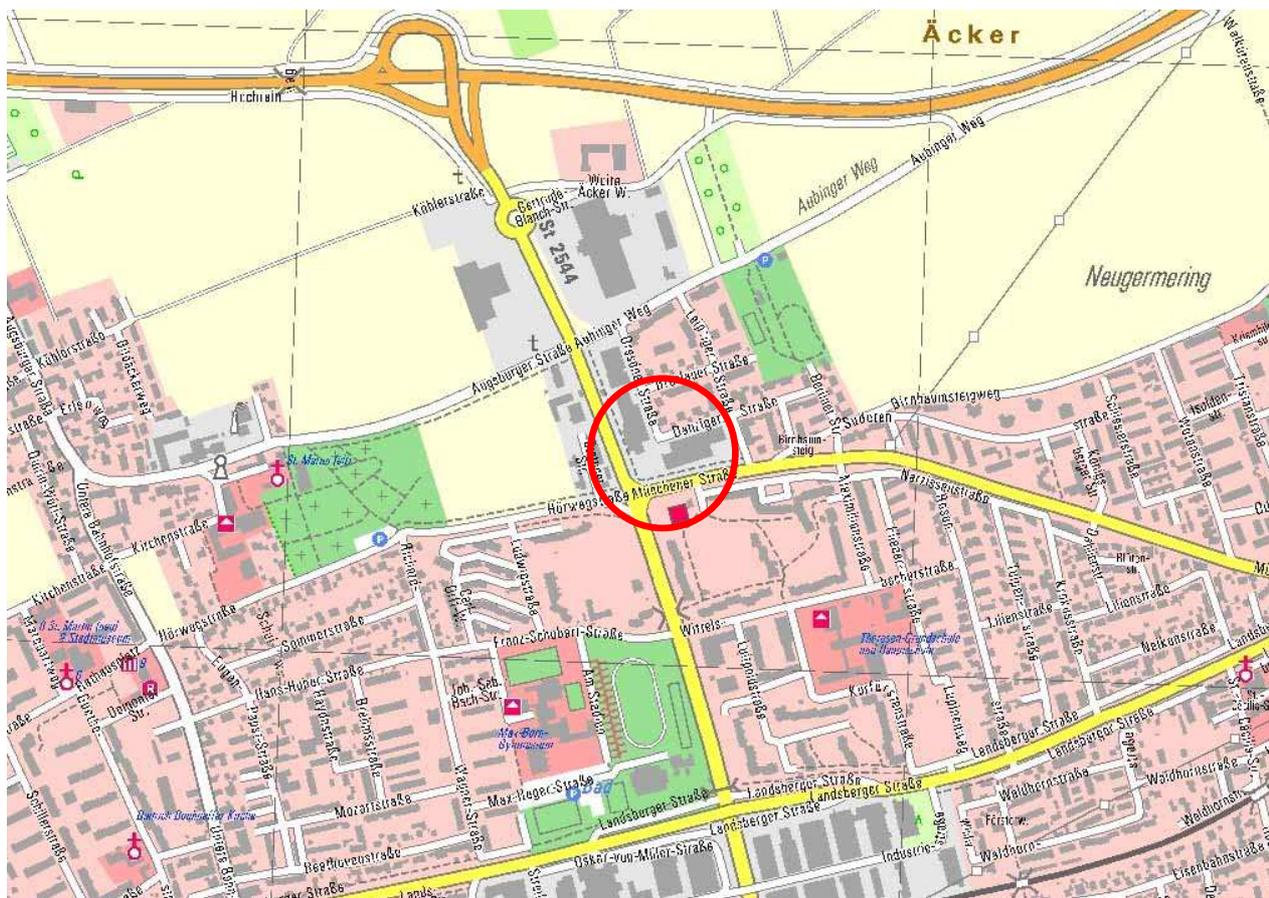


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Grundkarte Germering<sup>1</sup> © LVG Bayern

#### 3.2. Abgrenzung und Größe

Der Umgriff umfasst die Fl.-Nrn. 1263/17 und /34, sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 245 (St 2544), 1129 (Münchner Straße), 1129/15 (Geh- und Radweg entlang der Münchner Straße), 1262/6 (Leipziger Straße) und 1263/13 (Gehweg entlang der Danziger Straße) und 1263/18 (Gehweg entlang der Dresdener Straße), Gemarkung Germering.

Die Umgriffsfläche beträgt ca. 2,15 ha mit einer L-förmigen Ausdehnung von ca.165 m auf 75 m und 195 m auf 75 m. Die zu bebauende Fläche umfasst 1,48 ha.

Das Plangebiet weist eine Höhenlage von 533,63 m ü.NN (Dresdner-, Danziger Straße), 534,08 m ü.NN (Leipziger Straße), 534,754 m ü.NN (Münchner Straße) und 534,35 m ü NN (St. 2544) auf, wobei die St. 2544 und die Münchner Straße in leichter Hochlage verlaufen.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 1263/12 (Gewerbebetrieb Metall- und Glasbau) bzw. die Danziger Straße (Fl.-Nr. 1263/13),

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung © Bayerisches Staatsministerium der Finanzen - : <http://www.geodaten.bayern.de/BayernViewer/index.cgi>, Datenabruf März 08

Bebauungsplan „IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“	Planungsbüro Skorka Reimann Neuried	Begründung Fassung 29.03.2011	Seite 4/27
--	-------------------------------------	-------------------------------	------------

- im Osten durch die Dresdner Straße (Fl.-Nr. 1263/18) bzw. Leipziger Straße (1262/6),
- im Süden durch die Münchner Straße (Fl.-Nr. 1129) und
- im Westen durch die St 2544 (Fl.-Nr. 245).



Abb. 2: Digitales Orthophoto DOP20 von 2006 © LVG Bayern mit Planungsumgriff



Abb. 3: Bestandsaufnahme 2008/2010, mit Bestand, Freiflächen, Nutzungen, Verkehrsregelungen

### 3.3. Vorhandene Nutzungen

Das Gelände war mit dem bereits abgebrochenen Gebäude des ehemaligen Dehner-Gartenmarktes (Verkaufsfläche ca. 4.150 m<sup>2</sup>), mit ca. 75 Stellplätzen und ist mit dem bestehenden Gebäude des AEZ-

Marktes (Verkaufsfläche ca. 2.400 m<sup>2</sup>) mit ca. 118 Stellplätzen bebaut. Neben der großflächigen Einzelhandelsnutzung sind im Obergeschoss des AEZ-Marktes auf einer Geschossfläche von ca. 1.835 m<sup>2</sup> eine Spielhalle (mit ca. 180 m<sup>2</sup>), ein Tanzstudio, ein Fitnesscenter und ein Gaststätte vorhanden.

Das ehemalige Dehner-Gebäude ist eingeschossig mit Walmdach und Gewächshaus, das bestehende AEZ-Gebäude ist eineinhalb bis zweigeschossig mit Flachdach.

Die vorhandene Grundfläche liegt bei einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,89 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,66.

In der Umgebung ist südlich der Münchner Straße eine verdichtete großmaßstäbliche Wohnbebauung und nördlich der Danziger- bzw. östlich der Dresdner Straße eine kleinteilige Wohnbebauung vorhanden. Östlich der Leipziger Straße sind bis zur Nordseite der Dresdner Straße ein Steinmetzbetrieb, ein Automechaniker, eine Filiale der Sparkasse, ein Schreibwarengeschäft und eine Speisewirtschaft vorhanden. Nördlich des Geltungsbereichs zwischen St.2544 und Dresdner Straße sind ein Metall- und Glasbauer und ein Elektrofachmarkt vorhanden. An der Ecke Breslauer-/Dresdner Straße ist ein privater Kindergarten untergebracht.

### 3.4. Städtebauliche Strukturen



Abb. 4: Städtebauliche Einbindung

Im Geltungsbereich stoßen verschiedene städtebauliche Strukturen aufeinander:

- **nordöstliches Quartier (nö Q):** beinhaltet die typische Wohngebietsstruktur mit zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern mit den typischen Garten- und Vorgartenzone,
- **südliches Quartier (s Q):** Gebiet der WWK Siedlung, einer großmaßstäblichen Wohnbebauung mit hoher Geschoszahl und großen Freibereichen
- **südwestliches Quartier (sw Q):** mit großmaßstäblichem Hochhausbau der 1970-er Jahre mit den typischen parkähnlichen Freiräumen,
- **westliches Quartier (w Q):** Gebiet mit zweigeschossigen Gewerbebauten und einer Randeingrünung,
- **nördliches Quartier (n Q):** die Staatstraße flankierende Einzelhandelsgroßprojekte (Dehner/OBI) mit der vorgelagerten eingegrünten Parkplatzzone.

<sup>2</sup> Quelle: ROB „Landesplanerische Beurteilung für die Errichtung eines Einkaufszentrums in der Stadt Germering, Münchner Straße“, München 30.04.2008

### 3.5. Grünbestand



**Abb. 5: Baumbestand mit Bewertung (Abstufung von grün=vital über oliv=mäßig bis braun=schlechter Zustand)**

Durch das Büro Obermeyer Planen und Bauen GmbH, wurde der vorhandene Baumbestand vermessungstechnisch aufgenommen und von der Landschaftsarchitektin Frau Scheuerer bewertet.

### 3.6. Immissionen

Durch die derzeitige „rückwärtige“ Erschließung der Einzelhandelsbetriebe über die Dresdner- und Danziger Straße wird das nördlich angrenzende Gebiet durch den parkenden Anlieferverkehr, Parkverkehr und Parksuchverkehr stark belastet.

Durch das Büro Obermeyer Planen und Bauen GmbH wurde das Verkehrsaufkommen der bisherigen Nutzungen errechnet. Auf Grundlage der Angaben über das Kundenaufkommen von AEZ und Dehner Gartenmarkt (mit ca. 400 Kunden im AEZ und ca. 200 Kunden im Dehner Gartenmarkt und der bestehenden Anzahl von 118 Stellplätzen beim AEZ und 75 Stellplätzen beim Dehner Gartenmarkt) ergibt sich bei einem üblichen Parkplatzumschlagsgrad von ca. 0,9 ein heutiges Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde von ca. 350 Kfz-Fahrten/Stunde (175 Kfz-Fahrten/Stunde und Richtung). Das entspricht in Bezug auf die Kundenzahlen einer angenommenen Verbundwirkung von 15%, einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 - 1,3 und einem MIV-Anteil von 70%.

### 3.7. Verkehrliche Anbindung

Die bestehende verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Leipziger-, Danziger- und Dresdner Straße,
- für den nichtmotorisierten Verkehr (NV) - Fußgänger - über das bestehende Geh- und Radwegenetz, und Radfahrer - über den gemeinsamen Geh- und Radweg entlang der St. 2544 und Münchner Straße und
- für den leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im 20-Minutentakt durch die Haltestellen „Maximilianstraße/Münchner Straße“ der Linie 851 und „Münchner Straße“ der Linie 857 in ca. 225 m.



Abb. 6: Verkehrslinienplan<sup>3</sup>

#### 4. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT

##### 4.1. Raumordnung

###### 4.1.1. Landesentwicklungsprogramm 2006

Zum Thema **Einzelhandel** wird die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln (LEP06 B II 1.2.1.1) angestrebt. Ebenso sollen Einzelhandelsgroßprojekte in zentralen Orten höherer Stufe ausgewiesen werden. Voraussetzung ist hierbei die städtebaulich integrierte Lage und eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Dabei soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte, sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht wesentliche beeinträchtigt werden (LEP06 BII 1.2.1.2). Hierzu werden Regelungen zum Sortiment (hier innenstadtrelevantes Sortiment für den kurzfristigen täglichen Bedarf), der Abschöpfungsquote (höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft) und dem Einzugsbereich (hier der Nahbereich) definiert.

Beim Fachziel Einzelhandel wird die städtebaulich integrierte Lage und die leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfüllt.

###### 4.1.2. Ergebnis des Raumordnungsverfahrens

Vonseiten des Investors der GPG Germeringer Projekt-Gesellschaft mbH wurde bei der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde ein Antrag auf landesplanerische Beurteilung zur Errichtung eines Einkaufszentrums eingereicht. Dieser Antrag wurde durch ein Raumordnungsverfahren landesplanerisch beurteilt<sup>4</sup> und am 30.04.2008 mit der landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen. Aufgrund der für den Investor erheblichen Einschränkung im Sortiment Textilmärkte wurde eine Umplanung vorgenommen. Die Regierung von Oberbayern führte hierfür ein ergänzendes Raumordnungsverfahren durch, welches mit ergänzender landesplanerischer Beurteilung vom 02.10.2008 mit positivem Ergebnis abgeschlossen wurde.

Selbst die zusätzliche Errichtung eines Lebensmittel-Discounters (mit einer damit verbundenen Reduzierung der Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes und Getränkemarktes) wurden von der

<sup>3</sup> Quelle und © MVV

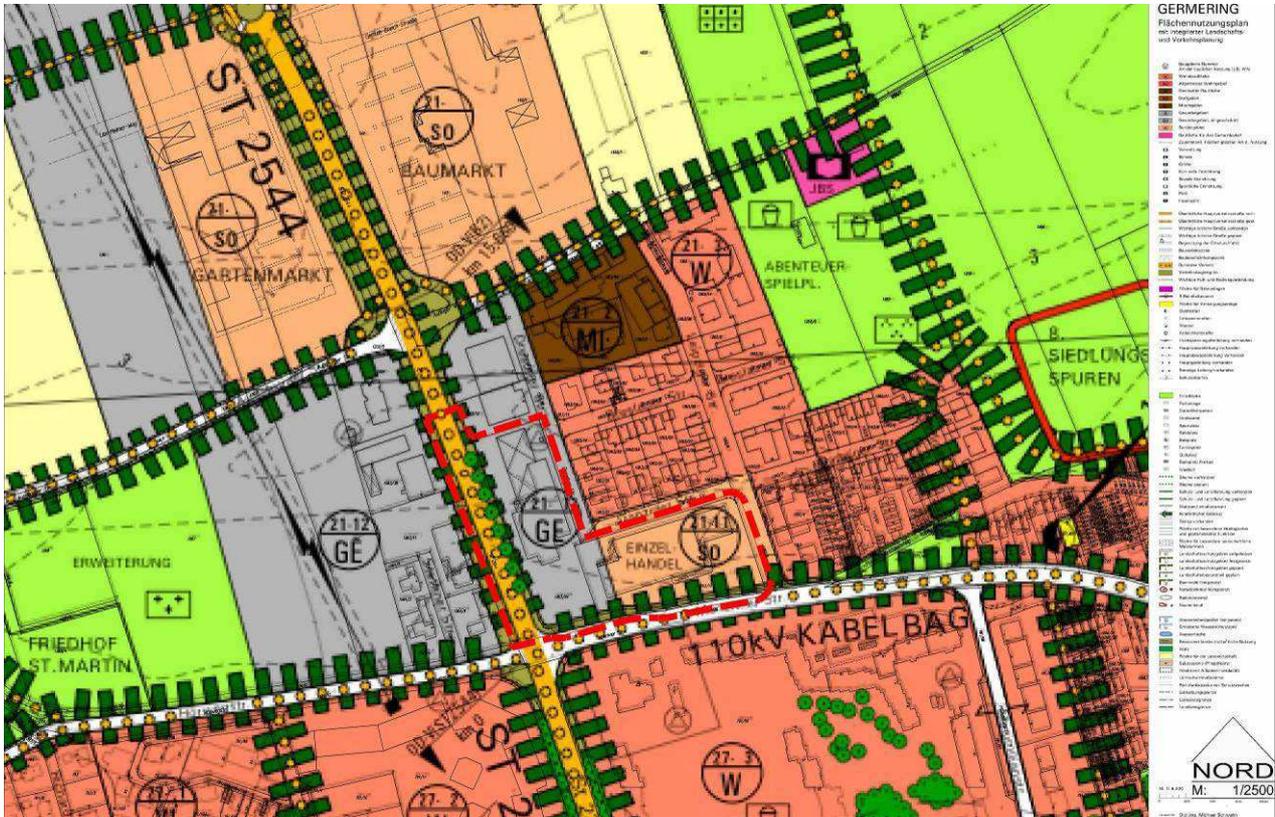
<sup>4</sup> Regierung von Oberbayern: Schreiben vom 12.06.2008/13.10.2008, Az: 24.2-8217-FFB-5-07

Regierung von Oberbayern als raumverträglich beurteilt, sodass eine weitere Überprüfung in Form eines Raumordnungsverfahrens nicht erforderlich ist<sup>5</sup>

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens stellt kein „Ziel der Raumordnung“ im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB dar. Aus der landesplanerischen Beurteilung können sich aber Hinweise auf Grundsätze und verbindliche Ziele der Raumordnung ergeben, die in der Bauleitplanung von Bedeutung sind.

## 4.2. Gemeindliche Planungen

### 4.2.1. Flächennutzungsplan



**Abb. 7: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Verkehrsplan<sup>6</sup> i.d.F. vom 25.04.2006 stellt das Gebiet im östlichen Bereich als Sondergebiet Einzelhandel (SO 21.11) und im westlichen Bereich als Gewerbegebiet (GE 11.1) dar. Im Norden, Osten und Süden werden Wohnbauflächen und im Westen und Nordwesten Gewerbegebiete dargestellt.

Die St 2544 wird als „vorhandene überörtliche Hauptverkehrsstraße“, die Münchner Straße als „vorhandene wichtige örtliche Straße“ klassifiziert. Überlagert werden diese als „wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ sowie dem „innerörtlichen Grünzug“. An der östlichen Seite der St. 2544 sind „vorhandene Bäume“ dargestellt.

Im Rahmen eines gesonderten Verfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan als Sondergebiet –Einzelhandel mit Kinonutzung angepasst.

### 4.2.2. Bebauungspläne

Für den größten Teil des Plangebietes ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan „IG 21.c“<sup>7</sup> vorhanden. Dieser setzt „eingeschränktes“ Gewerbegebiet<sup>8</sup> fest. (BauNVO 1968). Es wird die höchstzulässige Grundflächenzahl mit 0,5, Geschossflächenzahl mit 1,0, Zahl der Vollgeschosse mit drei mit einer maximalen Traufhöhe von 11,0 m und Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis 10°) und Baugrenzen in geschlossener Bauweise festgesetzt. Zu den Straßen werden private Grünflächen mit Pflanzmaßnahmen

<sup>5</sup> Regierung von Oberbayern: Schreiben vom 18.08.2009, Az 24.02.8217-FFB-5-07

<sup>6</sup> Genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 04.07.2006, Az: 3.34.1-4621-FFB-8-1/06

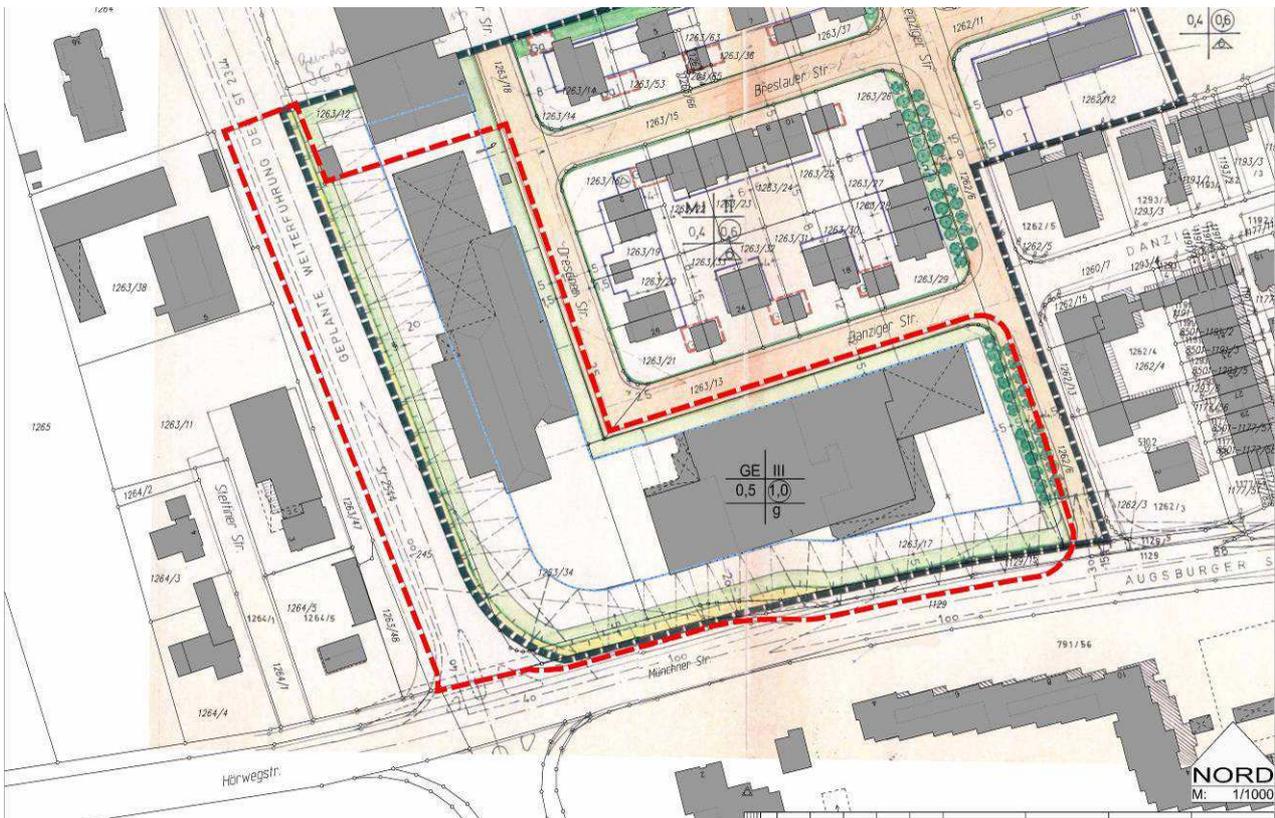
<sup>7</sup> i.d.F. vom 18.05.1977

<sup>8</sup> Festsetzung A 1.2: „Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die die Lärmwerte der DIN 18005 von 65 dB (A) tagsüber und 50 db(A) (nachts), sowie die Werte der TA-Luft einhalten.“

Bebauungsplan „IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“	Planungsbüro Skorka Reimann Neuried	Begründung Fassung 29.03.2011	Seite 9/27
--	-------------------------------------	-------------------------------	------------

festgesetzt. Nachrichtlich übernommen wurden die Anbauverbotszonen entlang der St 2544 und der Münchner Straße (ehemals B 2) und Sichtfelder.

Die vorhandene Nutzung bleibt sowohl von der baulichen Nutzung, der Höhenentwicklung und der Bauweise deutlich unter dem Zulässigen zurück.



**Abb. 8: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan IG 21.c**

#### 4.2.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Stadt Germering hat folgende Satzungen erlassen:

- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“,
- „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“,
- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)“ und
- „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung - DachGS)“.

### 4.3. Verkehr

#### 4.3.1. Straßenverkehr

Die Staatsstraße 2544 (B 2 Germering – AS Germering A 96) liegt im Geltungsbereich innerhalb der Ortsdurchfahrt. Somit ist keine Anbauverbotszone gemäß Art. 4 Abs. 2 BayStrWG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG notwendig.

#### 4.3.2. Verkehrsrecht

Der Verkehrsbedeutung entsprechend wurden Streckenverbote angeordnet. So gilt auf der St. 2544 60 km/h, auf der Münchner Straße 40 km/h und im Quartier der Leipziger-, Danziger- und Dresdner Straße 30 km/h.

Prinzipiell wird von einer baulichen Trennung der Verkehrsarten ausgegangen. Entlang der St. 2544 sind beidseitig gemeinsame Geh- und Radwege, entlang der Münchner Straße diese einseitig (für beide Richtungen) angeordnet.

Bebauungsplan „IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“	Planungsbüro Skorka Reimann Neuried	Begründung Fassung 29.03.2011	Seite 10/27
--	-------------------------------------	-------------------------------	-------------

#### 4.4. Boden

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht, vor. Allerdings ist ein Bodendenkmal (Kartiertes Bodendenkmal Nr. 7834-0295<sup>9</sup>) im westlichen Bereich vorhanden.

### 5. KONZEPTION

#### 5.1. Städtebau



Abb. 9: Stadträumliches Konzept



Abb. 10: Straßenräumliches Konzept

Im Geltungsbereich stoßen verschiedene städtebauliche Strukturen aufeinander, die einer sorgsamsten städtebaulichen Ordnung bedürfen.

Städtischen Charakter erhält das Gebäude im Kreuzungsbereich (Münchener Straße/St 2544). Hier wird eine öffentliche Vorzone geschaffen, die bis ans Gebäude reicht (hellgelb). Diese wird im Bereich der Münchener Straße nach Osten gezogen und mündet in einem zentralen Vor-/Eingangsplatz (orange), der dem Vorhaben einen Vorplatz gibt und die Südfassade gliedert und auflockert. Anschließend daran (zwischen Vorplatz und Leipziger Straße) wird die charakteristische Begrünung (grün) der Münchener Straße weitergeführt.

Nach Nordosten zu der kleinteiligen Wohnbebauung (rot) wird eine 5 m breite begrünte private „Vorgarten“-Zone geschaffen, die sich an den Charakter der Wohnbebauung anlehnt und eine Begrünung schafft.

Entlang der St 2544 erfolgt die Einbindung durch eine Eingrünung durch Großbäume bzw. halböffentliche Grünbereiche.

Der geplante L-förmige dreigeschossige Baukörper vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen und Nutzungen. Nach Westen, zur St 2544 wird der Baukörper mit Großbäumen eingegrünt und so in den übergeordneten Charakter des innerörtlichen Grünzugs (grüne Rechtecke) eingebunden.

Nachdem durch den südlichen vorhandenen großmaßstäblichen 8- bis 11-geschossigen Wohnungsbau, insbesondere dem markanten 16-geschossigen Punkthochhaus, die Einsichtigkeit des Grundstückes von oben gegeben ist, muss die Gestaltung der Dachfläche als fünfte Fassade eingebunden werden.

<sup>9</sup> **1-7834-0295:** „Siedlungen vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter des Neolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit, außerdem Viereckschanze der späten Latènezeit, weiterhin Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie Siedlungen unbekannter Zeitstellung, ferner Bestattungsplatz der Bronzezeit, der Urnenfelderkultur sowie der Hallstatt- und Latènezeit.“

## 5.2. Grünbereiche

### 5.2.1. *Grünstreifen entlang Dresdner- und Danziger Straße:*

Ziel ist die Aufrechterhaltung der festgesetzten Baugrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans von 5,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze und die intensive Eingrünung dieser Vorgartenzone als verträgliche Rückseitungssituation, als Charakteristikum der Wohnbebauung, als Maßstäblichkeitsfaktor und als Ausgleich für die Bauweise (zwei geschlossene Fassaden von ca. 95 und ca. 120 m Länge und einer Höhe von ca. 10,5 m, was in etwa einer dreieinhalb- bis viergeschossigen Wohnbebauung entspricht).

Die Wohnbebauung an der Danziger Straße und Dresdner Straße sind nach Westen beziehungsweise Süden direkt auf die lange, durchgehende Rückfassade des neuen Einkaufszentrums ausgerichtet. Dies wird durch den durchgehenden Winkel des neuen Gebäudes verstärkt, sodass im Knickpunkt des Gebäudes der unangenehme Eindruck einer Sackgasse (da hier keine Durchblicke möglich sind) entsteht.

### 5.2.2. *Gebäudeflucht und Grünfläche im östlichen Bereich an der Münchner Straße*

Der charakteristische Grünraum mit den großzügigen Abständen der Gebäude zur Straße entlang der Münchner Straße wird bis zum Vorplatz des Einkaufszentrums fortgeführt.

### 5.2.3. *Grünraum an der Leipziger Straße*

Die vorhandene alleearartige Begrünung im Einfahrtsbereich der Leipziger Straße wird aufgegeben. Um eine verträgliche Einfahrtssituation für die angrenzende Wohnbebauung zu schaffen, wird der Grünbereich auf Privatgrund fortgeführt. Damit wird eine verträgliche Einbindung der Summierung der Anlieferungszone und der Tiefgaragenausfahrt geschaffen und ein angemessener Ausgleich für die notwendige Reduzierung der vorhandenen Alleeerbegrünung erreicht.

### 5.2.4. *Freiflächen an der Staatsstraße St 2544*

Durch die Umgestaltung des Straßenzuges (Abbiegespur, Anhebung des Geh- und Radweges) müssen vorhandene Bäume gefällt werden. Dies wird durch Neupflanzung zu kompensiert. Außerdem ist es im Zusammenhang mit dem Grünzug wichtig, den Bereich zwischen Gebäude und Fuß- und Radweg angemessen zu begrünen.

## 5.3. Erschließung

### 5.3.1. *MIV-Anbindung*

Die Erschließungssituation wurde durch das Büro Obermeyer<sup>10</sup> untersucht. Dabei wurde eine direkte, lichtsignalisierte Erschließung über die St 2544 (Zu- und Abfahrt) überprüft. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Freigabezeiten ist die Leistungsfähigkeit der Ausfahrt in die St 2544 begrenzt.

Nachdem sich die Anzahl der Stellplätze im Vergleich zur vorliegenden Verkehrsuntersuchung von 2008 von 660 Stellplätzen auf 440 Stellplätze reduziert hat, wurde überlegt ob auf eine Ausfahrt im Bereich der Leipziger Straße verzichtet werden kann. Hierzu kommt das Büro Obermeyer zu folgender Empfehlung<sup>11</sup>: „Aus den o.g. Gründen wird empfohlen zur Entlastung des Anschlusses an der St 2544 für eine leistungsfähige Abwicklung des Kundenverkehrs eine weitere Ausfahrt an der Leipziger Straße vorzusehen. Das ermöglicht gleichzeitig in Notsituationen bei Sperrung einer Ausfahrt (z.B. bei Unfällen etc.) eine Entleerung der Tiefgarage. Auch im Hinblick auf eine evtl. spätere Erweiterung der Tiefgarage bzw. eine Umwandlung der Büroflächen in Einzelhandelsflächen mit entsprechenden Verkehrszunahmen ist ein leistungsfähiges Erschließungssystem zu empfehlen.“

Aus diesem Grund wird zur Entlastung zusätzlich eine Ausfahrt zur Leipziger Straße vorgesehen.

In der Verkehrsuntersuchung wurde dargestellt, dass der zu erwartende Verkehr des neuen AEZ leistungsfähig über die neuen Anschlüsse an der St 2544 und der Leipziger Straße abgewickelt werden kann. Aufgrund der unmittelbar benachbarten lichtsignalgeregelten und koordinierten Knotenpunkte St 2544/Münchner Straße/Hörwegstraße und St 2544/Augsburger Straße/Aubinger Weg wurde die Überprüfung der Leistungsfähigkeit eines Anschlusses des neuen AEZ an die St 2544 mittels Verkehrssimulation nachgewiesen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in der eingeschossigen Tiefgarage (ca. 440 Stellplätze). Auf die Unterbringung von zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen in der Eingrünung entlang der Dresdener und Danziger Straße wird sowohl aus Lärmschutzgründen in der Nachtzeit (siehe Variante 2 der

<sup>10</sup> Obermeyer, Planen+Beraten GmbH: „Verkehrsuntersuchung Neubau AEZ Germering“, Projekt-Nr. 16548 i.d.F. vom 15.09.2008

<sup>11</sup> Obermeyer, Planen+Beraten GmbH: „Stellungnahme „Erschließung des geplanten AEZ für Kundenverkehr ausschließlich über den Anschluss an die St 2544“ 17623 vom 15.06.2010

„Schalltechnischen Untersuchung AEZ in Germering“) als auch aus Kompensationsgründen (Grünstreifen entlang der Danziger/Dresdner Straße) verzichtet.



Abb. 11: Zufahrt (grün), Ausfahrten (rot) und Anlieferung (braun)

### 5.3.2. Parkflächen

Die Organisation der Parkierungsanlage wurde im Bebauungsplanverfahren gutachterlich durch das Büro Obermeyer begleitet, so dass, in Anlehnung an das Raumordnungsverfahren, eine zügige und leistungsfähige Abwicklung des ausfahrenden Parkverkehrs und Minimierung der Wartezeiten für den Hauptverkehrsstrom im Zuge der St. 2544 sichergestellt werden kann.

Das Büro INGEVOST<sup>12</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass: „Unter Berücksichtigung der Verkehrsmittelanteile sowie eines Ansatzes von ca. 40% für Schicht- bzw. Teilzeitarbeit werden 160 – 170 Stellplätze für Geschäftsinhaber bzw. Mitarbeiter benötigt. Aus den knapp 3.600 Kundenfahrten resultieren ca. 1.800 Parkierungsvorgänge; unterstellt man einen - vergleichsweise hohen - Gleichzeitigkeitsfaktor von ca. 15% (bedeutet im Durchschnitt 6,6 Parkierungsvorgänge pro derartigem Stellplatz), so resultiert hieraus ein Parkplatzbedarf von ca. 270 Stellplätzen.....“

Zur Frage, ob eine schrankenbetriebene Abfertigungsanlage vorgesehen ist, liegen noch keine Aussagen vor.

### 5.3.3. Anlieferung / Entsorgung

Für die Anlieferung/Entsorgung ist eine Ladezone mit zwei Ladeplätzen im Nordbereich mit Befahrung über die St. 2544 und die Dresdner Straße als Durchgangsladezone und eine Ladezone mit ebenfalls zwei Ladeplätzen im Ostbereich mit Befahrung über die Leipziger Straße vorgesehen. Beide Ladezonen sind für eine Befahrung mit Sattelzügen dimensioniert.

Insgesamt ist das Schwerverkehrsaufkommen des geplanten AEZ mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 18 SV-Fahrten/24h (= 9 Anlieferungen) in der nördlichen Ladezone als verhältnismäßig gering und ca. 140 SV-Fahrten/24h (=70 Anlieferungen<sup>13</sup>) in der östlichen Ladezone verhältnismäßig hoch einzuschätzen.

Der im Nordbereich geplante Anlieferung/Entsorgung erfolgt von der Staatsstraße aus. Dabei kann es aufgrund der Leistungsfähigkeit sowohl von Süden als auch von Norden beschickt werden<sup>14</sup>.

<sup>12</sup> INGEVOST: „Verkehrsuntersuchung zur Erforderlichkeit von Stellplätzen im Kontext des Bauleitplanverfahrens“, 04.2010, Nr. 3 Ermittlung der Stellplatzzahlen auf Basis von Verkehrsaufkommen, S. 7

<sup>13</sup> Obermeyer Planen+Beraten GmbH: „Schalltechnische Untersuchung AEZ in Germering“, München 10.08.2010, Projekt 17921, Punkt 4.3 Anlieferung, Seite 12 und Obermeyer, Planen+Beraten GmbH „Stellungnahme zur Anlieferungssituation am geplanten AEZ im nördlichen Bereich“ 17623 vom 05.08.2010

#### 5.3.4. ÖPNV-Anbindung

Der geplante Standort ist an die MVV-Buslinien 851 und 857 angebunden, mit denen montags bis freitags im 20-Minuten-Takt die S-Bahn Haltepunkte Germering-Unterpfaffenhofen und Harthaus (z.Z. Linie S 8) erreichbar sind. Die ÖPNV-Anbindung ist daher nur für das Einkaufszentrum als ausreichend anzusehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit dem Landkreis und Stadtwerken (zuständig für ÖPNV) geklärt werden ob in direktem Vorfeld eine Bushaltestelle geschaffen oder verlagert werden kann. Dies kann allerdings längere Zeit dauern, da sich durch den neuen S-Bahnhof „Freiham“ neue Taktzeiten und Linienführungen ergeben können.

#### 5.3.5. Fußgänger und Radfahrer Anbindung

Beibehalten wird die bestehende Erschließung für Radfahrer und Fußgänger. Überdachte Fahrradabstellplätze werden im Bereich des Eingangs und außerhalb des Gebäudes untergebracht.

Durch die Schaffung eines zweigeschossigen Fassadenrücksprungs entsteht im Eingangsbereich eine städtebauliche Platzsituation, die als Freibereich eines Cafés benutzt werden kann und damit zur Urbanität beiträgt.

### 5.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Strom Germering.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadt Germering, Stadtwerke.
- Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserversorgung.  
Der Grundsatz wird durch Bereitstellung des Löschwassers aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz mit 96 m<sup>3</sup>/h gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 405<sup>15</sup> sieht für ein Kerngebiet (MK) mit einer zulässigen Vollgeschosszahl von größer 1 und einer Geschossflächenzahl von zwischen 1,0 bis 2,4 einen Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (kleine Gefahr der Brandübertragung) bis 192 m<sup>3</sup>/h (mittlere bis große Gefahr der Brandübertragung) vor.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Eine Breitbandversorgung<sup>16</sup> ist mit DSL, Glasfaser und Satellit zu über 95% vorhanden; die UMTS-Versorgung ist mit über 95% gegeben.
- Die Erdgasversorgung kann über das Netz der Stadtwerke München sichergestellt werden.
- Eine Versorgung durch das städtische Fernwärmenetz wird geprüft.

### 5.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserverband.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb FFB.
- Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken vorgesehen. Um die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers zu prüfen wurde eine gutachterliche Stellungnahme<sup>17</sup> erstellt. Diese kommt zu folgender zusammenfassenden Wertung: *„Zur Versickerung des Niederschlagswassers stehen nur die schmalen Freiflächen entlang der Dresdner Straße, der Danziger Straße sowie in einem Teilbereich entlang der Münchner Straße zur Verfügung. Aufgrund dieser beengten Situation sowie der übrigen Nutzung (Parkflächen) hat die Versickerung im wesentlichen über Rigolen/Rohrrigolen zu erfolgen. Entlang der Münchner Straße kann in Abhängigkeit der Nutzung evtl. auch eine Mulden- Rigolenversickerung ausgeführt werden.“* Allerdings ist die Durchlässigkeit des Sickertraumes über dem Grundwasser im Detail nicht bekannt. Aufgrund der allgemeinen Gebietskenntnis kann ein kf-Wert von 5 e-4 m/s für die natürlich anstehenden Niederterrassenschotter als belastbare Größenordnung angesetzt werden. Für die genaue Auslegung der Sickeranlagen ist allerdings die Bodendurchlässigkeit noch durch Geländeuntersuchungen (wie Bohrungen, Baggerschürfe) zu verifizieren.

<sup>14</sup> Obermeyer, Planen+Beraten GmbH: „Stellungnahme zur anliegersituation am geplanten AEZ im nördlichen Bereich 17623 vom 05.08.2010

<sup>15</sup> DVGW (1978): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

<sup>16</sup> <http://www.zukunft-breitband.de/Breitband/Portal/Navigation/breitbandatlas.html>, Datenabruf 16.09.2007

<sup>17</sup> BGU – Dr. Schott&Dr. Straub GbR: „Stellungnahme zum Bauvorhaben: neubau des AEZ an der Münchener Straße in Germering – Wertung zu Versickerung des Niederschlagswassers/Grundwasseraufstau durch die Tiefgaragen“, Starnberg 30.04.2010, Nr. 6 Zusammenfassende Wertung, Seite 6ff.

Bebauungsplan „IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“	Planungsbüro Skorka Reimann Neuried	Begründung Fassung 29.03.2011	Seite 14/27
--	-------------------------------------	-------------------------------	-------------

## 5.6. Feuerwehr

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Neben der ausreichenden Löschwasserversorgung (s.o.) werden die Belange des vorbeugenden Brandschutzes durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit des Grundstücks berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Breslauer Straße) hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradius, usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B.. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen für das Bauwerk werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft bzw. nachgewiesen.

## 6. FESTSETZUNGEN

### 6.1. Räumlicher Geltungsbereich - Gebietsabgrenzung

Die Gebietsabgrenzung erfolgt auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung und umschließt die vorhandenen Grundstücke des ehem. Dehner-Gartenmarktes und des bestehenden AEZ Einzelhandels.

### 6.2. Art der baulichen Nutzung

#### 6.2.1. – Sondergebiet – Einkaufszentrum mit Kinonutzung:

Bei der Festsetzung „Einkaufszentrum mit Kinonutzung“ handelt es sich um eine einheitlich geplante, räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe, die zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben auftreten. Kennzeichnend ist eine planvolle Zusammenfassung in einem von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex. Typisch ist die auf wechselseitigen Vorteil ausgerichtete Funktionseinheit, zu der ein aufeinander abgestimmtes Warensortiment gehört. Hierzu gehören Läden, Speise- und Schankwirtschaften, nicht störende, betriebsadäquate Handwerksbetriebe und sonstige Dienstleistungsbetriebe, die in einer Beziehung zum Einkaufen stehen, weil deren Inanspruchnahme mit dem Einkaufen üblicherweise verbunden sein kann (z.B. Reisebüros, Reinigungen, Bank- und Sparkassenfilialen, Post- und Sozialeinrichtungen).

Um die Einzelhandelsnutzung zu intensivieren soll, auf Wunsch des Investors, ein Kinocenter mit bis zu 800 Sitzplätzen errichtet werden. Trotz des abgeschlossenen Stadtentwicklungsplans und der darin genannten Ziele zur Stärkung des Zentrums soll an der peripheren Zentrumslage die in der Stadt Germering fehlende Freizeitnutzung entstehen.

**Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (wie Verkaufsfläche, Nutzfläche, Sitzplätze) handelt es sich um Obergrenzen, die in ihrer Summe nicht gesamt verwirklicht werden können.**

#### 6.2.2. Einzugsbereich

Für Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs wird bei Siedlungsschwerpunkten das Gemeindegebiet, für innenstadtrelevante Sortimente des sonstigen Bedarfs der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels herangezogen. Dieser umfasst jeweils 36.956 Einwohner (Stand: 31.12.2006).

#### 6.2.3. Eignung des Standortes

Das geplante Einkaufszentrum an der Münchner Straße liegt im Siedlungszusammenhang mit wesentlichem verdichtetem Wohnanteil und ist Ausdruck einer nachhaltigen Entwicklung, da das Vorhaben die Grundstücke bestehender Einzelhandelsbetriebe neu nutzt wird der Standort daher aus städtebaulicher Sicht als integrierte Lage bewertet.

#### 6.2.4. Größe und Definition Verkaufsfläche

Die Größe der Verkaufsfläche bestimmt sich:

- aus der Nutzungsanforderung des Investors,
- aus den Zielen der Landesplanung und
- aus dem Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung.

Die Definition der Verkaufsfläche greift einzelne Formulierungen der gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen für Wirtschaft und Verkehr und des Inneren<sup>18</sup> und der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts<sup>19</sup> heraus und definiert diese neu.

<sup>18</sup> im AIIIMBI. Nr. 18/1992

Bebauungsplan „IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“	Planungsbüro Skorka Reimann Neuried	Begründung Fassung 29.03.2011	Seite 15/27
--	-------------------------------------	-------------------------------	-------------

So sind keine Bestandteile der Verkaufsfläche:

- dem Personal des Einzelhandelsbetriebes vorbehaltenden Büro-, Sozial- und sonstigem Zweck dienenden Aufenthaltsräume,
- Bereiche, in denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung der Ware (z.B. ihre Portionierung) erfolgt,
- reine Lagerflächen
- die für die Struktur eines Einkaufszentrums typische Ladenstraße (bzw. Mallfläche) als interne Erschließung. Nachdem diese dem Publikum allgemein zugänglich ist, handelt es sich um eine im Gebäude befindliche Verkehrsfläche vor der Tür der einzelnen Verkaufsstätten. Wird allerdings während der Geschäftszeit ein Teil der Verkehrsfläche regelmäßig für die Präsentation erweitert, kann dieser Bereich der Verkaufsfläche des betreffenden Betriebes zugerechnet werden.

#### 6.2.5. Alternativen für kleinteilige Einzelhandelsnutzungen

Um die Flexibilität des Nutzers zu erhöhen und schnell auf veränderte Marktbedingungen reagieren zu können, werden Alternativnutzungen mit maximaler Verkaufsflächengröße festgesetzt. Dabei darf die hierfür vorgesehen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

#### 6.2.6. Ergänzende Nutzungen

Nachdem im bisherigen AEZ-Gebäude ein Tanzstudio und ein Fitness Center untergebracht sind und die bestehenden Mietverträge übernommen werden sollen, werden Anlagen für sportliche Zwecke für zulässig erklärt. Ebenso verträgt die Nutzung des Sondergebietes – Einkaufszentrum mit Kinonutzung, Räume für freie Berufe, sonstige Dienstleistungsbetriebe und eine Hausmeisterwohnung.

Ferner sind Büronutzungen vorgesehen. Diese sind jedoch flächenmäßig untergeordnet, um die Zweckbestimmung als Sondergebiet - Einkaufszentrum nicht in Frage stellen. Damit diese Nutzung nicht in Verdrängungsprozess zu der Einzelhandelsnutzung steht, wird sie nur im zweiten Obergeschoss für zulässig erklärt.

#### 6.2.7. Vergnügungsstätte

Die vorhandene Spielhalle (ca. 180 m<sup>2</sup>) als nicht kerngebietsypische Vergnügungsstätte, soll in dem Einzelhandelskomplex wieder untergebracht und eine geringfügige Erweiterung (auf 200 m<sup>2</sup>) zugestanden werden. Die so geplante Spielhalle wird als einkaufsunterbrechende Erholungs- und Einkehrmöglichkeit gesehen. Sie dient damit als ergänzende Funktion des Einkaufszentrums und ist insoweit im Randbereich des Branchenspektrums zulässig.

### 6.3. Maß der baulichen Nutzung

#### 6.3.1. Grundfläche

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die absolute Grundfläche von 11.850 m<sup>2</sup>. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 wird mit der zulässigen GRZ von 0,76 eingehalten.

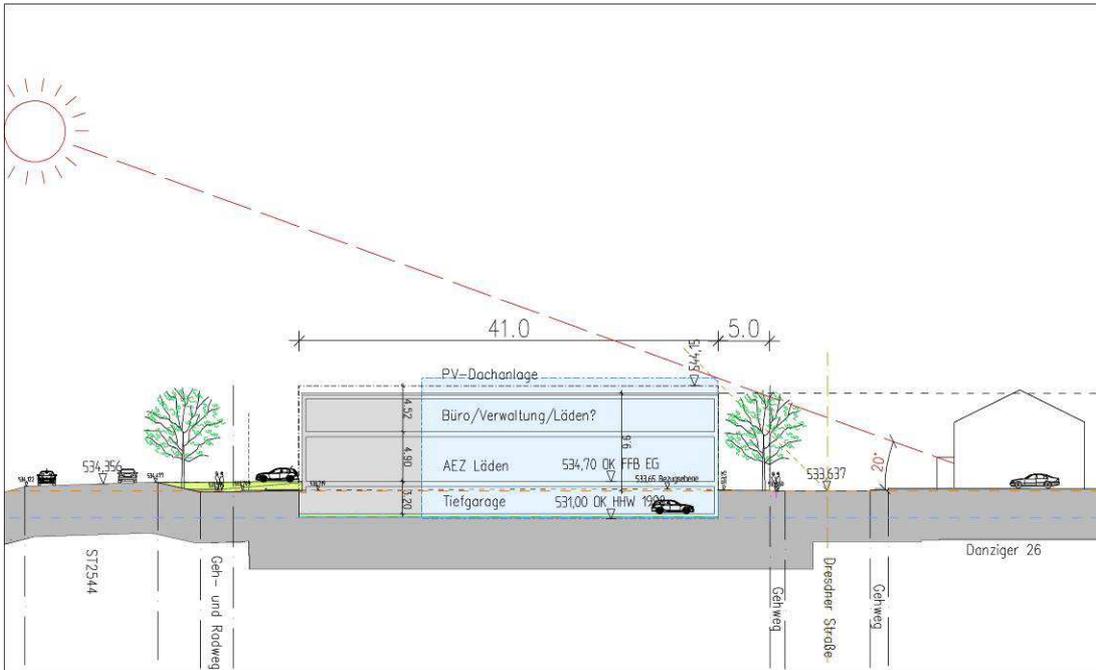
#### 6.3.2. Versiegelung

Aufgrund der Gesetzdiktation ist eine weitere Überschreitung der Obergrenzen mit der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu der Kappungsgrenze von 0,8 zulässig. Nachdem die festgesetzte Grundfläche diesen Wert bereits erreicht hat, ist es wegen der intensiven Nutzung (unterbaut Flächen und Zufahren) erforderlich eine Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies führt zu einer Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 auf 0,888. Durch die festgesetzte Dachbegrünung und festgesetzten Überdeckung der Tiefgarage wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

<sup>19</sup> BVerwG: Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04 -, UPR 2006, 150 = DVBl. 2006, 448 = ZfBR 2006, 247. ebenso Dirnberger in BayGT 06/2006

Bebauungsplan „IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“	Planungsbüro Skorka Reimann Neuried	Begründung Fassung 29.03.2011	Seite 16/27
--	---	----------------------------------	-------------

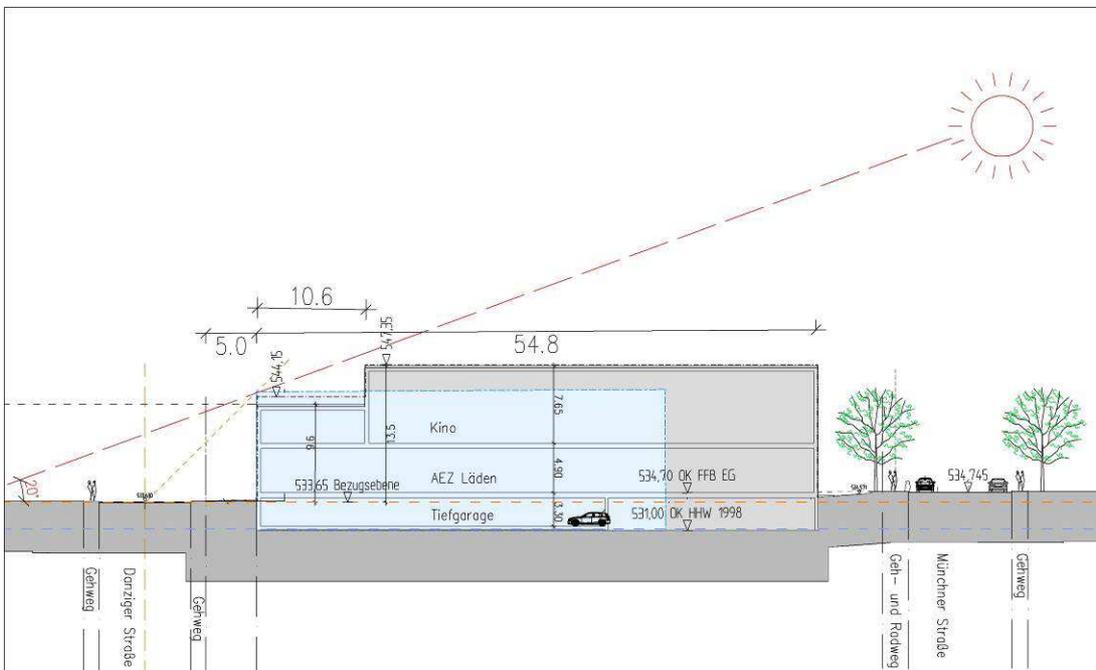
### 6.3.3. Gebäudehöhen und Höhenlage



**Abb. 12: Systemschnitt West-Ost (mit Blick nach Norden)**

Um eine ebenerdige, schwellenlose Eingangssituation zu erreichen, wird die Höhenlage des Erdgeschosses auf die Münchner Straße bezogen. Um einen weitgehend ebenen Vorbereich zu erhalten ist es erforderlich im Kreuzungsbereich Münchner Straße/St 2544 die Rohdeckenoberkante des Untergeschosses (der Tiefgarage) festzusetzen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird, um den Nachbarbelangen insbesondere der Verschattung, gerecht zu werden, gestaffelt. Die erste Gebäudehöhe (für Erd- und 1. Obergeschoss) beträgt 10,5 m über dem Bezugspunkt der Danziger-/Dresdner Straße. Dabei wird die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässige Traufhöhe von 11,0 m unterschritten.



**Abb. 13: Systemschnitt Nord-Süd (mit Blick nach Osten)**

Die zweite Gebäudehöhe (für den Bereich der Kinonutzung) beträgt 13,7 m über dem Bezugspunkt. Diese liegt allerdings über der festgesetzten Wandhöhe von 11,0 m. Jedoch wird der höhere Bereich der Kinonutzung von der Wohnbebauung zurückversetzt, und liegt so unter dem Lichteinfallswinkel von 20°.

## 6.4. Über- und unterbaubare Grundstücksfläche, Bauraumüberschreitungen

Die Baugrenzen werden dem städtebaulichen Konzept entsprechend umgesetzt. Dabei wird im Bereich der Dresdner- und Danziger Straße auf die bestehende Baugrenze (mit einem Grenzabstand von 5,0 m) zurückgegriffen.

Zwingend festgesetzt wird eine Baulinie zwischen Eingangsplatz und Leipziger Straße. Diese ist erforderlich um eine Abstufung der Gebäudeflucht und eine Einbindung in den städtebaulichen Zusammenhang der Münchner Straße zu erreichen.

Die Baugrenzen werden nur im Bereich der Kinonutzung abgestuft und um 10,6 m hinter der durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten rückwärtigen Baugrenze festgesetzt.

Um den Platz mit dem Gebäude zu verschmelzen und dem geplanten Café-Frei-Bereich einen Wetterschutz zu geben sowie das Gebäude zu gliedern, wird eine zweigeschossige Arkade festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, einen zentralen Platzbereich zu schaffen. Das neue Einkaufszentrum soll nicht als rein introvertiertes Gebäude in Erscheinung treten, das sich ausschließlich zu den Mallflächen im Inneren orientiert. Der Vorplatz an der Münchner Straße dient der Verknüpfung des Einkaufszentrums mit dem Stadtgefüge und den umliegenden Wohngebieten. Der Platz soll als einladendes und attraktives Entree in das Gebäude gestaltet werden und dem großen Baukörper ein angemessenes Vorfeld geben.

Eine weitere kleine Arkade wird im Eckbereich der Baulinie festgesetzt um eine Engstelle zwischen Querungshilfe und Eingangsplatz zu vergrößern.

Die unterbaubaren Flächen werden so festgesetzt, dass ein ausreichender Planungsspielraum gegeben ist. Ausgeschlossen von einer Unterbauung sind lediglich die rückwärtigen Grünbereiche und der Grünbereich vor der Baulinie, um hier die festgesetzte Begrünung mit Großbäumen und den Nachbarschutz zu gewährleisten zu ermöglichen.

Bauraumüberschreitungen sind im Bereich der Baugrenzen nur für Fluchttreppen aus der Tiefgarage zulässig. Eine Überschreitung mit Erkern, Balkonen, Fluchttreppen, Fluchtbalkonen führt zu einer weiteren Beeinträchtigung des geringen Freiraumes und würde den Grünstreifen (insbesondere zur Dresdner und Danziger Straße) zu stark einschränken, sodass keine wirksame Eingrünung mehr möglich ist. Dennoch wird im Bereich der Dresdner und Danziger Straße, die Zulässigkeit von oberirdischen transparenten Fluchttreppen für zulässig erklärt.

Nachdem die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung nicht angeordnet werden, würden sich durch das Verlagern von Fluchttreppen über die Baugrenze die Nachbarbebauung weiter beeinträchtigt, sodass der Sozialabstand und der Wohnfriede nicht mehr sichergestellt wird.

## 6.5. Abstandsflächen



Abb. 14: Anordnung der Abstandsflächen aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen

Bei den Abstandsflächen werden, die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen bzw. Baulinien) vorangestellt. Aufgrund der Überprüfung der Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung (1 H bzw. unter Anwendung des Schmalseitenprivileg) können die Abstandsflächen zu den umgebenen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Lediglich zum Norden zum bestehenden Gewerbegebiet (mit dem Gewerbebetrieb auf Fl.-Nr. 1263/12, Dresdner Straße 5), ergibt sich auf eine Länge von 24,3 m und einer Tiefe von 2,6 m eine theoretische Überlappung der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück. Dies ist unbeachtlich, da zwischen den gewerblichen Nutzungen die Berechnung von 1 H auf 0,25 H reduziert werden kann und ein Mindestabstand von 8,0 m (Baugrenze) eingehalten wird.

Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, dem Sozialabstand, dem Wohnfrieden und der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

## 6.6. Stellplätze

Nachdem sich durch die Einzelhandels-, Büro- und Kinonutzung möglicher Koppelungseffekte“ ergeben, können wurde die notwendige Anzahl der Stellplätze durch eine Verkehrsuntersuchung<sup>20</sup> überprüft. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Stellplatzbedarf von ca. 430 bis 440 Stellplätzen erforderlich ist. Somit wird in Abweichung Stellplatzsatzung KfzFABs, die Zahl mit 440 Stellplätzen festgesetzt.

Nachdem die Stellplätze überwiegende der Nutzung des Einzelhandels dienen, werden diese um einen höheren Komfort für die notwendigen Belade- und Parkvorgänge breiter zu ermöglichen, mit 2,5 m Breite (anstelle 2,30 m nach GaStellV) festgesetzt.

Notwendige Fahrradabstellplätze werden, in Abweichung von der Stellplatzsatzung (KfzFABs), mit 100 festgesetzt.

## 6.7. Grünordnung

### 6.7.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Um einen einheitliche Bepflanzung des Straßenraumes an der Staatsstraße und Münchner Straße zu halten werden, im weiteren Verfahren, Ahorn 1 Wuchsordnung festgesetzt. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume wird hoch gewählt um kurz- bis mittelfristig eine entsprechende Raumwirkung zur gewährleisten.

### 6.7.2. Dach- und Fassadenbegrünung

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Fassaden- und Dachbegrünung. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd.

Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung wird die Bebauung der südlich gelegenen mehrgeschossigen Wohnbebauung optisch in die Umgebung eingebunden. Darüber hinaus wird der Abfluss des Oberflächenwassers verlangsamt und kleinklimatische Aufheizungen im Bereich der Dachflächen verringert und somit ein Ausgleich zur hohen Versiegelung geleistet.

Durch die festgesetzte Fassadenbegrünung wird die Bebauung zur Danziger/Dresdener Straße begrünt. Da gerade im Bereich des Erdgeschosses, des 1. Obergeschosses und des zurückversetzten höheren Bereich (Kinonutzung introvertierte Nutzungen (Einzelhandel- und Kinonutzung) geplant sind, ist eine entsprechende Eingrünung vorgesehen. Sie dient dem Nachbarschutz der angrenzenden Wohnbebauung und bindet mit dieser „Vorgartenzone“ den Baukörper in die städtebauliche Struktur ein.

Um die Nutzung von regenerativen Energien, wie Photovoltaikanlagen, zu ermöglichen, wird auf einem Teil der Dachfläche, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren für zulässig erklärt. Da der südliche Bereich der Dachfläche durch den Schlagschatten des Punkthochhauses nur bedingt geeignet ist. Um Blendwirkungen auf die südliche Wohnbebauung zu minimieren, wird ein Abstand von ca. 100 m vom südlich liegenden Punkthochhaus (WWK-Gebäude) gewählt und nichtreflektierende Materialien festgesetzt.

<sup>20</sup> INGEVOST: „Verkehrsuntersuchung zur Erforderlichkeit von Stellplätzen im Kontext des Bauleitplanverfahrens“, 04.2010, Nr. 3 Ermittlung der Stellplatzzahlen auf Basis von Verkehrsaufkommen, S. 7

Bebauungsplan „IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“	Planungsbüro Skorka Reimann Neuried	Begründung Fassung 29.03.2011	Seite 19/27
--	-------------------------------------	-------------------------------	-------------

## 6.8. Verkehrsfläche

### 6.8.1. Abbiegespuren

Sicherung der Abbiegespur wie in der Verkehrsuntersuchung und Stellungnahmen<sup>21</sup> als Hinweis dargestellt, dabei wird sowohl die Haupterschließung von der Staatsstraße als auch die Anlieferung Nord berücksichtigt.

### 6.8.2. Anbindung an die Verkehrsfläche

Um die Aussagen der Verkehrsuntersuchung umzusetzen, ist es erforderlich, sowohl die Einfahrtsbereiche wie auch die Ausfahrtsbereiche für die Kunden und für die Anlieferung festzusetzen.

## 6.9. Immissionsschutz

### 6.9.1. Zusammenfassung

Vom Büro Obermeyer Planen+Beraten GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>22</sup> durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

*„Für das geplante Einkaufszentrum AEZ in Germering wurde die Lärmsituation in zwei Varianten<sup>23</sup> untersucht und auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.*

*In Variante 1 werden die Richtwerte der TA Lärm zu keinem Zeitpunkt unter Berücksichtigung folgender Beschränkungen überschritten.*

◆ *Keine Lkw-Fahrten im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr)*

◆ *Begrenzung der Schalleistungspegel der Lüfter*

*Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird unter Berücksichtigung der genannten Voraussetzungen eingehalten.*

*Der Gesamtverkehr nimmt an den untersuchten Straßen durch den Umbau / Neubau des AEZ zu. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch schon im Bestand an den benachbarten Gebäuden zum Teil überschritten.“*

### 6.9.2. Dämmwerte

Nachdem sich aufgrund der Topographie im Bereich der Dresdner und Danziger Straße ein Sockel von ca. 1 m Höhe ergeben kann und hierdurch die Tiefgarage „frei“ liegt, ist es notwendig, dass die raumabschließenden Bauteile des Garagengeschosses/der Anlieferzone (Ladezone Nord) zur Dresdner Straße und Danziger Straße geschlossen und mit Schalldämmmaß auszubilden sind<sup>24</sup>.

### 6.9.3. Flucht- und Anlieferstege zur Danziger-/Dresdner Straße

Ein älterer Planungsstand sah einen Anliefersteg im 1. Obergeschoss zur Danziger-/Dresdner Straße vor. Dieser Anliefersteg wurde aufgrund der Nachbarbelange und die Einsichtigkeit in die Privatgärten der nördlichen Bebauung vom Stadtrat verworfen. Der Planungsstand wurde überarbeitet, sodass zum heutigen Zeitpunkt der Anlieferungs-/Fluchtsteg innerhalb des Gebäudes liegt.<sup>25</sup>

## 6.10. Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung dient zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

## 6.11. Werbeanlagen

Die Werbeanlagen regeln sich nach der Satzung der Stadt Germering (Zone III). Für eine eigenständige Regelung im Bebauungsplan wird keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen.

<sup>21</sup> Obermeyer Planen+Beraten GmbH: „Stellungnahme zur Erschließung des geplanten AEZ Germering“, vom 22.01.2010, „Stellungnahme zur Aniefersituation am geplanten AEZ im nördlichen Bereich“ vom 06.08.2010

<sup>22</sup> Obermeyer Planen+Beraten GmbH: „Schalltechnische Untersuchung AEZ Germering, Münchner Straße“, Projekt-Nr. 16772-07 i.d.F. vom 10.08.2010, Nr. 8 Seite 22

<sup>23</sup> Bei Variante 2 handelt es sich um oberirdische Stellplätze entlang der Danziger Straße, die aufgrund des Nachbarnschutzes und der notwendigen Begrünung (Grünstreifen Nord) verworfen wurde.

<sup>24</sup> Obermeyer Planen+Beraten GmbH: „Schalltechnische Untersuchung AEZ Germering, Münchner Straße“, Projekt-Nr. 16772-07 i.d.F. vom 10.08.2010 hier Nr. 6 Punkt 4 S. 18

<sup>25</sup> Obermeyer Planen+Beraten GmbH: „Schalltechnische Untersuchung AEZ Germering, Münchner Straße“, Projekt-Nr. 16772-07 i.d.F. vom 18.12.2008 hier Nr. 4.3 S. 15

Bebauungsplan „IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“	Planungsbüro Skorka Reimann Neuried	Begründung Fassung 29.03.2011	Seite 20/27
--	-------------------------------------	-------------------------------	-------------

## 7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

### 7.1. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

### 7.2. Einzelhandel

Beim Fachziel Einzelhandel des LEP wird die Voraussetzung des zentralen Ortes (Siedlungsschwerpunkt), die städtebaulich integrierte Lage und die leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfüllt.

Durch die integrierte Lage mit seiner fußläufigen Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten wird die Versorgung von Bevölkerungsgruppen mit geringer Mobilität (z.B. Kinder, Menschen mit Behinderung, ältere Bevölkerung) sichergestellt. Durch die Verlagerung und Vergrößerung des bisherigen Marktes und der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung wird die Nahversorgung am zentralen Standort langfristig gesichert. Dadurch wird eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit dem Lebensmittelmarkt gewährleistet.

Im Sinne der Erhaltung einer verbrauchernahen Versorgung und zur Vermeidung von Fahrverkehr ist der innerörtlich zentral und günstig zu Wohngebieten gelegene Standort des Einzelhandels entwickelt.

### 7.3. Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte

Im Anhörungsverfahren zum Raumordnungsverfahren wurden von einigen Nachbargemeinden auf die Gefährdung ihrer Ortszentren durch das geplante Einkaufszentrum hingewiesen. Hierzu wurde von der Regierung von Oberbayern festgestellt, dass bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen nur die am Standort geplanten zusätzlichen Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes (bisher: 2.400 m<sup>2</sup>, neu: 4.000 m<sup>2</sup>) sowie die weiteren Fachmärkte zu berücksichtigen sind. Bei der geforderten Beschränkung auf Güter des täglichen Bedarfs können nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte weitgehend ausgeschlossen werden.

### 7.4. Flächensparen

Den Belangen des § 1a BauGB und den Beschlüssen des Bayerischen Landtages zum Thema Flächenverbrauch<sup>26</sup> wird durch die Innenentwicklung ausreichend Rechnung getragen.

### 7.5. Verkehrliche Anbindung

Durch das Büro Obermeyer wurden die verkehrlichen Auswirkungen gutachterlich<sup>27</sup> untersucht. Diese kommen zu folgendem Ergebnis: *„Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit und Qualität des Verkehrsablaufs der geplanten Zu-/ Ausfahrt Stellplätze AEZ an der St 2544 mit Berücksichtigung der Leipziger Straße wurde aufgrund der bestehenden koordinierten Lichtsignalregelung im Zuge der St. 2544 mittels einer Verkehrssimulation für die maßgebende Nachmittagspitzenstunde geprüft.*

<sup>26</sup> Beschlüsse des bayerischen Landtages zur Verringerung des Flächenverbrauches vom 05.12. und 12.12.2002 (LT-Drs. 14/11123 und 14/11254)

<sup>27</sup> Obermeyer Planen+Beraten GmbH: „Schalltechnische Untersuchung AEZ Germering, Münchner Straße“, Projekt-Nr. 16772-07 i.d.F. vom 10.08.2010 hier Variante 1 bei IO\_30

Bebauungsplan „IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“	Planungsbüro Skorka Reimann Neuried	Begründung Fassung 29.03.2011	Seite 21/27
--	-------------------------------------	-------------------------------	-------------



Berücksichtigung des ÖNV) für Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 t (VZ 253) gesperrt werden kann.

### 7.7. Kinderkrippe Breslauer Straße 1

An der Ecke Dresdner/Breslauer Str. (Fl.-Nr. 1263/43) befindet sich eine private Kinderkrippe. Diese wird durch den Fahrverkehr der nördliche Ladezone (Anlieferung/Entsorgung) und den damit verbundenen Immissionen betroffen.

Allerdings ist dies aufgrund des verhältnismäßig geringen Verkehrsaufkommen von ca. 18 SV-Fahrten/24h (= 9 Lkw/Lfw)<sup>30</sup> hinnehmbar. Ebenso werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (55 db(A)<sub>tags</sub> und 40 db(A)<sub>nachts</sub>) mit max. 45 db(A)<sub>tags</sub> und 24 db(A)<sub>nachts</sub> unterschritten<sup>31</sup>.

### 7.8. Denkmalschutz

Das Grundstück befindet sich mit dem westlichen Teil innerhalb des kartierten Bodendenkmal Nr. 7834-0295<sup>32</sup>. Bei Bauvorhaben und Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals muss eine Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG eingeholt werden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht.

Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs.1 und 2 DSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

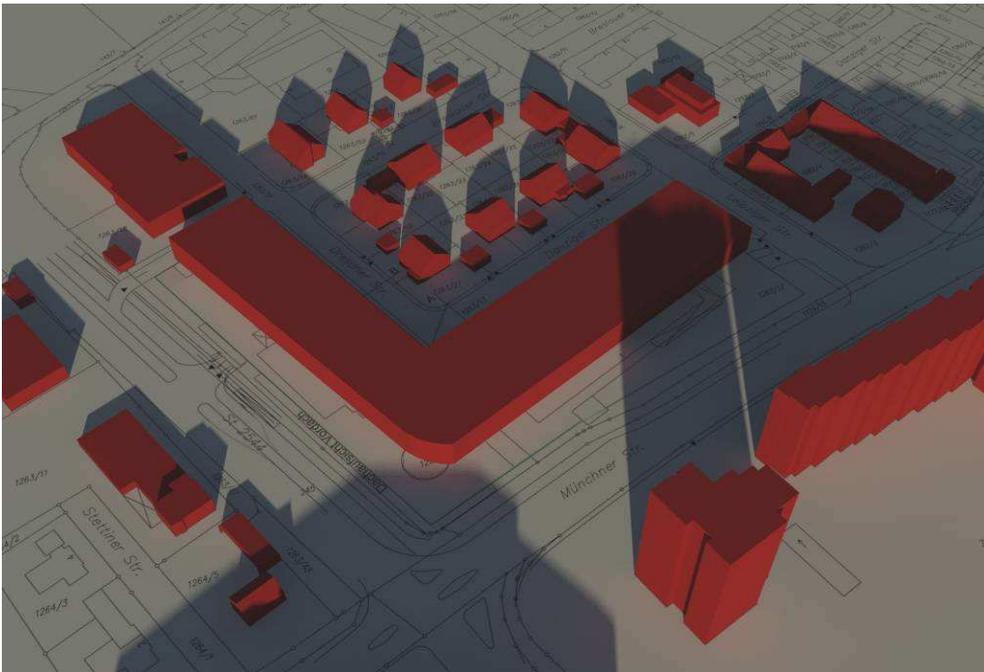
### 7.9. Nachbarbelange

#### 7.9.1. Verschattung

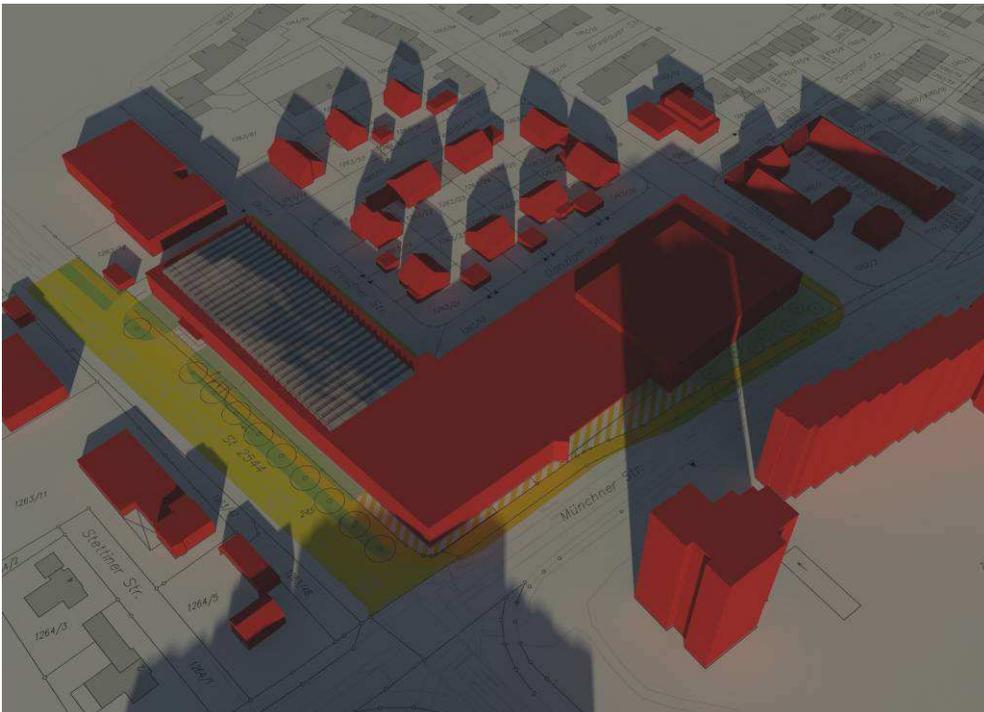
Im Bezug auf die Verschattung wurde die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässige Bebauung (geschlossen Bauweise, Wandhöhe 11,0 m und Grenzabstand 5,0 m zur Danziger/Dresdner Straße) überprüft. Dabei wurde von einem zweigeschossigen Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 7.780 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von 11 m ausgegangen. Daraus ergeben sich Gebäudelängen von 97,1 m bzw. 117,8 m und Gebäudetiefen von 31,5 und 34,4 m. Selbst wenn eine Dreigeschossigkeit angenommen wird, verändern sich lediglich die Gebäudetiefen auf ca. 24,1 m, die auch für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind.

<sup>30</sup> Obermeyer Planen+Beraten GmbH: „Verkehrsuntersuchung Neubau AEZ Germering“, Projekt-Nr. 16548 i.d.F. vom 15.09.2008, Punkt 5.2

<sup>31</sup> Obermeyer Planen+Beraten GmbH: „Schalltechnische Untersuchung AEZ Germering, Münchner Straße“, Projekt-Nr. 16772-07 i.d.F. vom 10.08.2010 hier Variante 1 bei IO\_30  
**1-7834-0295:** Siedlungen vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter des Neolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit, außerdem Viereckschanze der späten Latènezeit, weiterhin Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie Siedlungen unbekannter Zeitstellung, ferner Bestattungsplatz der Bronzezeit, der Urnenfelderkultur sowie der Hallstatt- und Latènezeit.



**Abb. 16: Verschattungsstudie zulässiges Baurecht am 22.12. um 14:00**

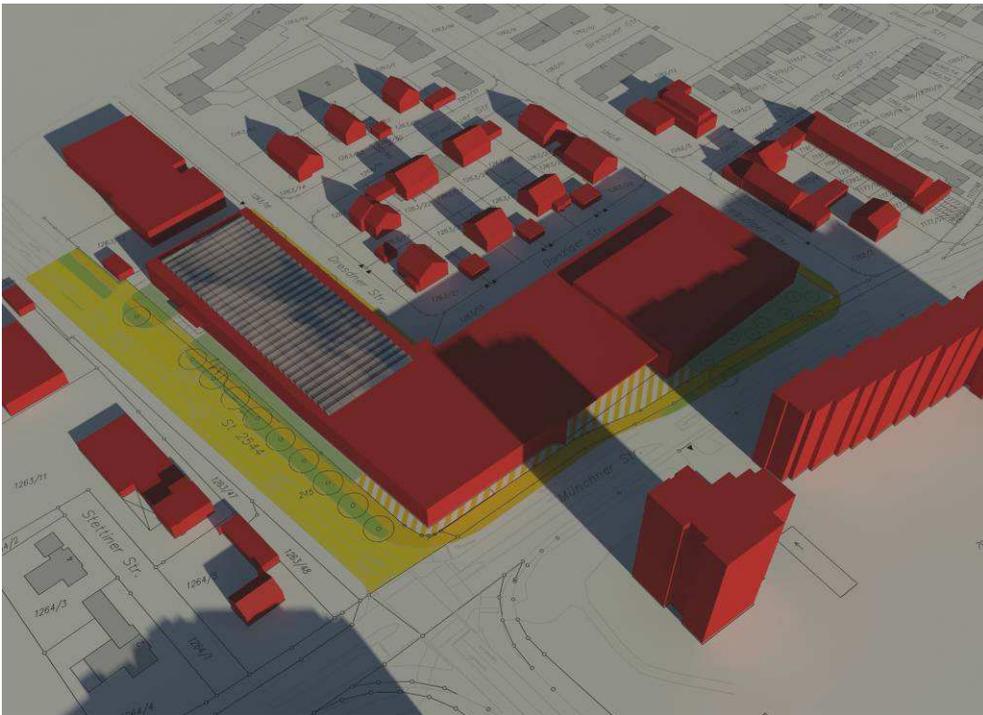


**Abb. 17: Verschattungsstudie Neubebauung am 22.12. um 14:00**

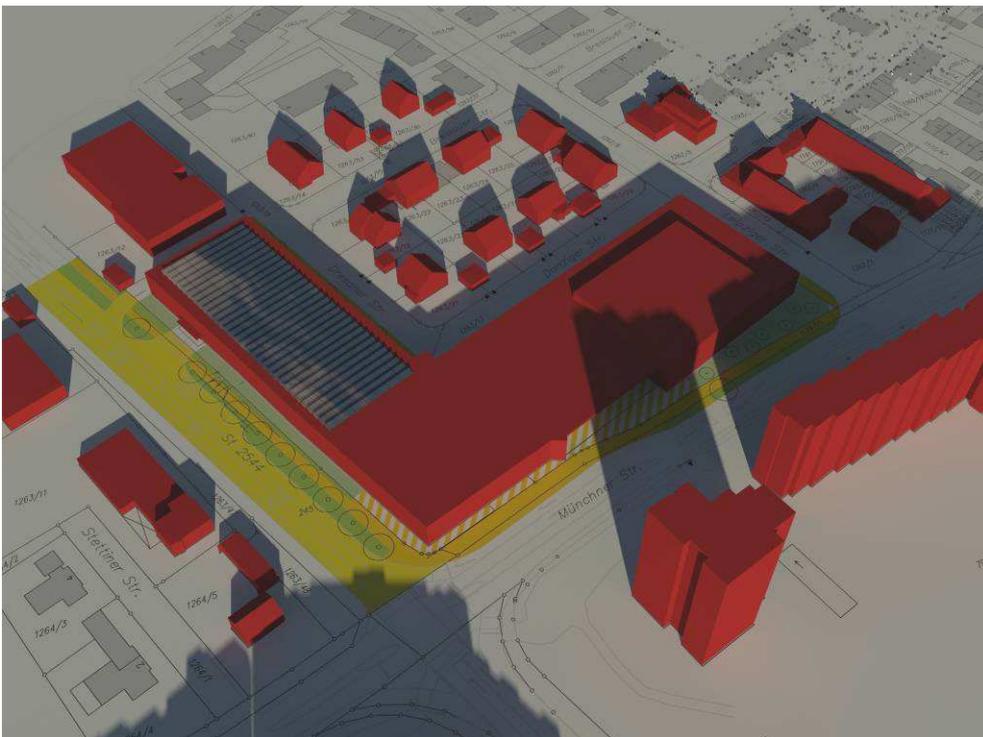
Die Verschattungsstudie kommt zum Ergebnis, dass gegenüber der zulässigen Bebauung keine wesentliche Verschlechterung erfolgt.

Ebenso wurde überschlägig die DIN 5034-1<sup>33</sup> überprüft, die für Wohnungen in den Übergangsjahreszeiten 1 Stunde mögliche Besonnung am 17. Januar fordert.

<sup>33</sup> **DIN 5034-1:** „Tageslicht in Innenräumen - Teil 1: Allgemeine Anforderungen“, Ausgabe: 1999-10, Beuth Verlag Berlin



**Abb. 18: Verschattung Neubebauung am 17.01. um 11:30**



**Abb. 19: Verschattung Neubebauung am 17.01. um 13:30**

Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Neubebauung am 17.01. in der Zeit von 11:30 bis 13:30 eine Belichtung der Fassade gegeben ist.

Um mögliche Blendwirkungen der Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf die südliche Wohnbebauung zu minimieren, wird ein Abstand von ca. 100 m vom südlich liegenden Punkthochhaus (WWK-Gebäude) gewählt und nichtreflektierende Materialien festgesetzt.

#### 7.9.2. *Bauliche Dimension*

Für das Wohngebiet ergeben sich nachfolgende Fassadenlängen und Höhen:

- entlang der Danziger Straße von ca. 121,4 m (bisher 117,8) auf 10,5 m (bisher 11,0) Höhe und
- entlang der Dresdner Straße von ca. 96,6 m (bisher 97,1) auf 10,5 m (bisher 11,0) Höhe.

Diese liegen im Rahmen der durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässigen Wandlängen, allerdings unter der zulässigen Wandhöhe. Die bauliche Dimension des zurückversetzten höheren Bereiches (Kinonutzung) tritt von der Wahrnehmung her in den Hintergrund, da es abgestaffelt ist und in einer sehr geringen Wahrnehmungsdichte des Betrachters liegt.

Durch den zurückversetzte Bereich der Kinonutzung, die Fassadenbegrünung, das Pflanzgebot für Bäume und das Verbot die Baugrenzen zu überschreiten wird sowohl die Höhe als auch die Breite gebrochen. Damit werden die dominierenden Fassadenflächen aufgelockert und die bauliche Dimension des Gebäudes reduziert.

### 7.9.3. Verkehr

Durch den Wegfall der Erschließung der Parkierungsanlage über die Danziger- und Dresdner Straße entfällt das Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde von ca. 350-400 Kfz-Fahrten/Stunde<sup>34</sup> (175-200 Kfz-Fahrten/Stunde und Richtung). Parksuchverkehr in der Danziger Straße soll durch verkehrsrechtliche Anordnungen verhindert werden.

Der direkte Anlieferverkehr entfällt. Allerdings werden durch die Ausfahrt des Schwerlastverkehrs an der Anlieferung Nord die Wohnbebauung und der Kinderkrippe tangiert. Die prognostizierte Belastung mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 9 Anlieferungen/24h (entspricht somit ca. 18 Bewegungen in 24 h) bei der Anlieferung Nord ist hinnehmbar und stellt eine erhebliche Verbesserung dar. Kritisch zu betrachten ist die Anlieferung Ost mit ca. 70 Anlieferungen/24h (entspricht somit ca. 140 Bewegungen in 24 h).

### 7.9.4. Grundwasseraufstau

Um den Grundwasseraufstau durch eine bis zu zweigeschossige Tiefgarage zu berücksichtigen wurde eine gutachterliche Stellungnahme<sup>35</sup> erstellt. Diese kommt zu folgender zusammenfassenden Wertung:

„Das 1. Tiefgeschoß liegt über dem Höchstwasserstand.

Das 2. Tiefgeschoß bindet in den oberen Teil des Grundwasserleiters ein. Entlang der Münchner Straße wird der Grundwasseraufstau durch das 2. Tiefgeschoß allerdings nur wenige Zentimeter betragen.

Entlang der Danziger Straße, also unterstromig des 2. Tiefgeschoßes, wird eine Grundwasserabsenkung im Bereich weniger Zentimeter eintreten. Nachteilige Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung finden somit nicht statt.“

Nachdem akutell nur ein eine Ebene der Tiefgarage geplant ist (siehe auch Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze), die nicht in das Grundwasser eingreift werden keine Auswirkungen befürchtet.

## 7.10. Versiegelung Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 21.510 m <sup>2</sup>	
Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 15.600 m <sup>2</sup>	<b>72,5%</b>
<b>Zulässige Grundfläche (§19 Abs. 1 BauNVO77)</b>	<b>7.800 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ = 0,50</b>
Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO77)		<b>keine Regelung</b>
- Bestand Gebäude (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	ca. 6.770 m <sup>2</sup>	
- Bestand "Versiegelungszahl" (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 7.110 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>ca. 13.880 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ 0,890</b>
- Bestand öffentlicher Straßenverkehrsfläche	ca. 2.450 m <sup>2</sup>	
- Bestand öffentlicher Geh- und Radweg	ca. 1.864 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 4.314 m<sup>2</sup></b>	
Versiegelung Bestand bezogen auf den Geltungsbereich	ca. 18.194 m <sup>2</sup>	<b>84,6%</b>
<b>Zulässige Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO77)</b>	ca. 15.600 m <sup>2</sup>	<b>GFZ = 1,00</b>
- Bestand Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	ca. 10.330 m <sup>2</sup>	<b>GFZ 0,662</b>

Tab. 1: Versiegelung Bestand

<sup>34</sup> INGEVOST: „Verkehrsuntersuchung zur Erforderlichkeit von Stellplätzen im Kontext des Bauleitplanverfahrens“, 04.2010, Nr. 2.3 Unterbringung der Stellplätze, Seite 4

<sup>35</sup> BGU – Dr. Schott & Dr. Straub GbR: „Stellungnahme zum Bauvorhaben: Neubau des AEZ an der Münchner Straße in Germering – Wertung zu Versickerung des Niederschlagwassers/Grundwasseraufstau durch die Tiefgaragen“, Starnberg 30.04.2010, Nr. 6 Zusammenfassende Wertung, Seite 7

### 7.11. Versiegelung neu

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 21.510 m <sup>2</sup>	
Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 15.600 m <sup>2</sup>	<b>72,5%</b>
<b>Zulässige Grundfläche (§19 Abs. 1 BauNVO)</b>	<b>11.850 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ = 0,76</b>
Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	+ 2.000 m <sup>2</sup>	<b>+ 16,9%</b>
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>ca. 13.850 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ 0,888</b>
- Bestand öffentlicher Straßenverkehrsfläche	ca. 2.835 m <sup>2</sup>	
- Bestand öffentlicher Geh- und Radweg	ca. 2.035 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 4.870 m<sup>2</sup></b>	
Versiegelung Bestand bezogen auf den Geltungsbereich	ca. 18.720 m <sup>2</sup>	<b>87,03%</b>

Tab. 2: Versiegelung neu

### 7.12. Bauflächenbilanz

Art	Fläche	Verteilung
Sondergebiet Einkaufszentrum und Kino	ca. 15.600 m <sup>2</sup>	72,5%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 2.835 m <sup>2</sup>	13,2%
Öffentlicher Geh- bzw. Geh- und Radweg	ca. 2.035 m <sup>2</sup>	9,5%
Grünfläche mit Straßenbegleitgrün	ca. 1.040 m <sup>2</sup>	4,8%
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>ca. 21.510 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Tab. 3: Flächenberechnung

Germering, den

.....  
 Andreas Haas  
 Oberbürgermeister

.....  
 Dipl.-Ing. Arch. Manuela Skorka  
 Planverfasser