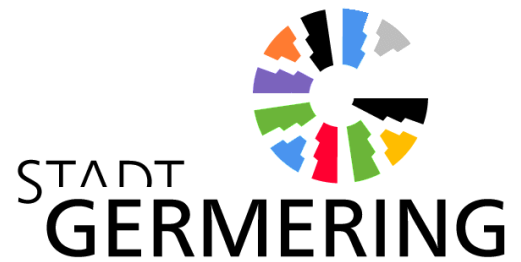


## Begründung



Stadt Germering

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**"Gewerbegebiet Germeringer Norden" 1. Bauabschnitt**

**1. Teiländerung im Bereich GE 1 – GE 4 incl. Flur Nr. 259/14**

Fassung vom 18.12.12

# BEGRÜNDUNG

für die Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan

## **"Gewerbegebiet Germeringer Norden" 1. Bauabschnitt**

### **1. Teiländerung im Bereich GE 1 bis GE 4 incl. FlurNr. 259/14**

Planfertiger:

Zwischenräume- Architekten +Stadtplaner GmbH

Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses, Blütenburgstraße 85, 80634 München  
mit

B. Weihs, Landschaftsarchitektin BDLA, Insterburger Straße 7, 81929 München

#### 0. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ 1. Bauabschnitt, Stand 15.5.2007.

Die Änderung umfasst die ausgewiesenen Gewerbegebiete GE 1- GE 4 und innerhalb des GE 3 im speziellen ein ausgewiesenes Baugrundstück. Dieses Baugrundstück liegt im Südosten im GE 3 an der Ecke Lise-Meitner- und Maria-von-Linden-Straße.

Die Änderung betrifft die Fl.Nrn. 136/2, 259/7 bis 259/17 sowie eine Teilfläche von 259/19

Die FlurNr. 259/14 umfasst eine Fläche von ca. 3160 qm.

#### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt hier Gewerbegebietsflächen dar, ebenso der gültige Bebauungsplan.

Die Ableitung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Die Grundzüge des Bebauungsplans werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die Änderung wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

#### 2. Anlass der Planaufstellung

Der Grundstückseigentümer der Flur Nr. 259/14 hat eine Änderung der Nutzungsfestsetzung des Bebauungsplans für sein Grundstück beantragt, aufgrund einer konkreten Anfrage eines Tankstellenbetreibers.

Eine Ansiedlung dieses Betriebs auf diesem Grundstück wird von der Stadt Germering unterstützt.

Im Zuge dieser Änderung möchte die Stadt Germering einen Nutzungsausschluss von Vergnügungsstätten auf den Gewerbegrundstücken nachholen, die hier bisher nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Bei der Beschlussfassung des ursprünglichen Bebauungsplans erschien das nicht notwendig, da diese Nutzungen zu der Zeit noch nicht entsprechend nachgefragt wurden.

### 3. Ziele der Planung

Es soll eine Anpassung des Bebauungsplans an diese Nutzungsänderungen vorgenommen werden, ohne das Gesamtkonzept aufzugeben.

Zu den Grundzügen der Bebauungsplanung gehören in dem Gewerbegebiet GE 3:

- die Gliederung der Bauflächen mit einer Rhythmisierung von Hallen und Freiflächen,
- die Ausrichtung der Baufelder mit den Stirnseiten zur Straße im Westen (Maria-von-Linden-Straße)
- die Dichte der Gewerbegrundstücke,
- die Vorgaben zur Grünordnung mit den umgebenden öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen und der Vernetzung mit den privaten Grünflächen am Rand
- die Ableitung der unverschmutzten Niederschlagswasser in offenen Mulden.

### 4. Art und Maß der Nutzung

Die bisher gültigen Festsetzungen zu Geschosßflächenzahl und Grundflächenzahl werden unverändert beibehalten.

#### 4.1 Eine Tankstellennutzung soll auf dem Grundstück FlurNr. 259/14 ermöglicht werden.

Von seiner Lage und Größe her ist das Grundstück für diese Nutzung und die beabsichtigte Betriebsgröße geeignet.

Der bisherige generelle Ausschluss dieser Nutzung beruhte auf einer gewünschten Dichte innerhalb des Gewerbegebietes und einer klaren Fassung des Randes des Gewerbegebietes zur Ortseinfahrt.

Mit der Ausführung der Bebauung und der Freiflächen auf den Grundstücken der Sondergebiete ist dieses Ziel entschärft worden. Auf der anderen Seite weist die Einmündung Maria-von-Linden-Straße in die Lise-Meitner-Straße durch das Gebäude auf dem südlichen Grundstück in GE 2 eine kräftige Raumfassung auf.

Eine Tankstellennutzung, die den Straßenraum weniger fasst, erscheint auf dem betrachteten Grundstück dadurch vertretbar.

- 4.2 Auf allen Gewerbegrundstücken in diesem Umgriff soll die Nutzung durch Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die für ein Gewerbegebiet hier vorgenommenen anspruchsvollen Festsetzungen der Grünordnung und die Vorgaben der Baukörperanordnung mit der Rhythmisierung von Freiflächen und Gebäude zeigen den Wunsch der Stadt, hier ein hochwertiges Gewerbegebiet mit möglichst qualifizierten Arbeitsplätzen für die Stadt zu schaffen. Auch die Auslobung eines Planungsgutachtens für das Gesamtgebiet unterstreicht die Ambitionen der Stadt.

Vergnügungsstätten dagegen wirken sich, gleich welcher Art und auch wenn Sie sich in diese Strukturen einfügen, negativ auf das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes aus.

Potentielle Gewerbeinteressenten könnten davon abgehalten werden, sich innerhalb des Gewerbegebietes anzusiedeln, so dass sich bereits hier im 1. Bauabschnitt ein sogenannter „trading down“- Effekt ergeben könnte. Außerdem ist das Gewerbegebiet zu klein, um großflächige Vergnügungsstätten kompensieren zu können.

5. Bauweise und Baugestaltung auf Flur Nr. 259/14

Um nicht einen der Grundzüge des rechtsgültigen Bebauungsplans aufzugeben, soll sich auch die Tankstelle mit Ihren Gebäuden und Dächern in die der Struktur des Gebietes einfügen und die bestehende Ausrichtung in Ost-West-Richtung übernehmen.

Bei gleich bleibenden Grenzen der gewerblich nutzbaren Grundstücksfläche wird der Bauraum von Süden nach Norden geschoben, um im Süden die notwendigen Rangierflächen zu ermöglichen. Der Bauraum wird aufgeweitet, um die Anordnung von Gebäuden und Überdachungen nach betriebstechnischen Vorgaben errichten zu können. Die Baulinie nach Westen ist dabei beibehalten.

Auf die festgesetzte Begrünung der Dächer nach Festsetzung 2.5 wird nur für die offenen Überdachungen verzichtet. Das erscheint ohne Nachteile möglich, da die überbaute Fläche insgesamt nicht sehr groß ist. Die Befreiung von der extensiven Begrünung betrifft die Tanksäulen-Überdachung, hier ein Standardelement, und die ebenfalls elementierte geschwungene transparente Überdachung zum Kassen- und Verkaufsgebäude.

6. Stellplätze /Nebenanlagen auf Flur Nr. 259/14

Da bei einer Tankstelle die Verkehrsfläche überwiegend als Bewegungsbereich und weniger für den Stellplatznachweis benötigt wird, ist das Nutzungsspektrum für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für „Stellplätze /Nebenanlagen „ nach Planzeichen 5.1 hier nochmal genauer erläutert, um Unklarheiten zu vermeiden.

Um betriebstechnischen Zuordnungen gerecht werden zu können, werden hier auch Unterbauungen für Erdtanks zugelassen, auch wenn sie vor allem im Bauraum unterzubringen sind. Mit weiteren zulässigen Nebenanlagen sind hier z.B spezielle Service- Stellplätze gemeint, zum Luftdruck prüfen u.ä. Eine Beeinträchtigung durch diese Modifizierung ist nicht erkennbar.

7. Grünordnung:  
Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke auf Flur Nr. 259/14

Soweit betriebstechnische Gründe gegen eine Begrünung der Süd- und Westfassaden sprechen, wird dort darauf verzichtet und als Ausgleich und Gleichbehandlung eine Begrünung der Nordfassaden gefordert. Hier kommt die Fassadenbegrünung dem Nachbarn zugute, in dessen Richtung der Bauraum verschoben wurde.

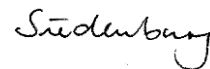
Aus betriebstechnischen Gründen wird die Erschließung mit einer Zu- und Ausfahrt nach Süden durch die private Grünfläche mit Planzeichen 6.4 zugelassen, um die direkte Anbindung an die Zufahrt ins Gewerbegebiet zu ermöglichen. Das bedeutet ebenfalls eine Unterbrechung im Baumgraben innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

8. Weitere zwingend notwendige Änderungen des Bebauungsplans sind durch die Nutzungsänderung nicht veranlasst.

Stadt Germering, den 18.12.2012  
Rathausplatz 1  
82110 Germering

Planer:

Zwischenräume Architekten+ Stadtplaner GmbH  
Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses  
Blutenburgstr. 85 80436 München  
+Landschaftsarchitekturbüro Barbara Weihs,  
Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin  
Insterburgerstr. 7 81929 München



.....  
Mechthild Siedenburg