



**STADT GERMERING**

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. IG 31.4**

**„Germeringer Harfe“**

Fassung: 20.04.2021

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bettina Gerlach, Stadtplanerin AK NW, BayAK  
Mathieu Bogert, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung  
Lea Hickl, M.Sc. Umweltplanung und Recht

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b> .....	<b>1</b>
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse .....	1
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	1
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	1
2.2.2	Regionalplan .....	1
2.2.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	2
2.2.4	Geltende Bebauungspläne und Sanierungsgebiet .....	2
2.2.5	Informelle Planungen .....	2
2.2.6	Relevante Satzungen und Verordnungen.....	3
2.3	Bestehende städtebauliche Situation .....	3
2.4	Grünordnerische Grundlagen .....	4
2.5	Artenschutz .....	5
2.6	Denkmalschutz .....	5
2.7	Verkehr und Erschließung.....	5
2.8	Ver- und Entsorgung .....	6
2.9	Soziale Infrastruktur.....	6
2.10	Vorbelastungen.....	6
2.11	Altlasten und Kampfmittel .....	6
2.12	Immissionen.....	6
<b>3</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>7</b>
4.1	Städtebauliches Konzept .....	7
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.4	Höhenentwicklung .....	11
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen .....	12
4.6	Dachgestaltung, Dachaufbauten.....	13
4.7	Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche .....	13
4.8	Geh- und Fahrrechtsflächen .....	14
4.9	Abstandsflächen .....	14
4.10	Einfriedungen.....	17
4.11	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	17
4.12	Grünordnungskonzept.....	17
4.13	Artenschutz .....	19
4.14	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	19
4.15	Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen .....	19
4.16	Verkehrskonzept .....	19
4.16.1	Erschließungskonzept.....	19
4.16.2	Beurteilung des Verkehrsaufkommens .....	20
4.17	Schallschutzkonzept .....	21
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>21</b>

## 1 Anlass der Planung

Der bestehende Gebäudekomplex „Germeringer Harfe“ an der Gabriele-Münter-Straße 1-5 entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein modernes Geschäftsgebäude. Deshalb plant die Eigentümerin den Gebäudekomplex abzureißen und ein modernes, gemischt genutztes Gebäude an dieser Stelle zu errichten. Gleichzeitig soll das südlich der Gabriele-Münter-Straße befindliche Parkplatzgrundstück, welches sich im selben Eigentum befindet, mit überplant und bebaut werden.

Mit der Planung kann den Zielen des Masterplanes zur Entwicklung der Innenstadt Rechnung getragen werden.

Da die Planung nicht dem bestehenden Bebauungsplan entspricht, ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung

### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich in einer unmittelbaren Zentrums- und Nachbarschaftslage in direkter Nachbarschaft zur Germeringer Stadthalle mit dem Therese-Giehse-Platz (im Norden) und der Citygalerie im Süden. Der S-Bahnhof Germering/Unterpfaffenhofen befindet sich in ca. 150 m Entfernung.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13.770 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke mit Nr. 963/1, 963/2, 963/3, 963/7, 963/8 sowie einen Teil des Flurstücks mit Nr. 951.

Der Straßenraum der Gabriele-Münter-Straße liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs und „teilt“ den Geltungsbereich grob in zwei Teilbereiche.

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich mit Ausnahme des Grundstücks Flurstück Nr. 963/1 sowie der öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz. Die anderen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Germering.

### 2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gem. LEP „Anhang 2 Strukturkarte“ ist die Stadt Germering ein Mittelzentrum, das nächstgelegene Oberzentrum bzw. die Metropole ist die Landeshauptstadt München, die sich östlich von Germering befindet. Damit liegt Germering gemäß LEP im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München.

#### 2.2.2 Regionalplan

Im Regionalplan, Stand 2019, ist der Planungsbereich als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum sowie als Siedlungsschwerpunkt dargestellt (Karte 1, Raumstruktur). Gem. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ wird das Gebiet als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche) in einem Hauptsiedlungsbereich dargestellt.

### 2.2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiets als gemischte Baufläche sowie im östlichen Bereich als Baufläche für den Gemeinbedarf mit einer sozialen Einrichtung (Kindergarten) aus. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein innerörtlicher Grünzug abgebildet. Zusätzlich verläuft gem. FNP im gleichen Bereich eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung.

Die geplante Nutzung ist aus der gemischten Baufläche entwickelbar. Aus diesem Grund ist eine Flächennutzungsplan Änderung nicht erforderlich.

### 2.2.4 Geltende Bebauungspläne und Sanierungsgebiet

Das Planungsgebiet ist Teil des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans IG 31 der Stadt Germering für das Gebiet um den Therese-Giehse-Platz. Dieser setzt für einen Großteil des Planungsgebiets als Art der baulichen Nutzung die Gebietskategorie Kerngebiet (MK, Baubereich B) sowie im östlichen Teil Gemeinbedarfsflächen (Baubereich A2) fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Kerngebiet (Baubereiche B) über Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundfläche von 5.040 m<sup>2</sup> und einer maximal zulässigen Geschossfläche von 11.760 m<sup>2</sup> bestimmt. Die Höhenentwicklung ist durch eine festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Es ist eine Geschossigkeit zwischen einem und fünf Geschossen zulässig.

Das Flurstück südlich der Gabriele-Münter-Straße (Bereich B2) ist als Fläche für Gemeinschaftsanlagen des Flurstücks nördlich der Gabriele-Münter-Straße (Bereich B1) festgesetzt und wird entsprechend § 21a Abs. 2 BauNVO (in der Fassung vom 1.10.1977) der Grundstücksfläche B1 hinzugerechnet.

Auf der Gemeinbedarfsfläche (Bereich A2) sind kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,85 festgesetzt.

Überdies ist das Planungsgebiet Bestandteil des 2013 per Satzung festgesetzten förmlichen Sanierungsgebiets „Innenstadt“ gem. § 142 Abs. 4 BauGB (vereinfachtes Sanierungsgebiet).

### 2.2.5 Informelle Planungen

Die übergeordneten Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung der Germeringer Innenstadt sind im „Masterplan zur Entwicklung der Innenstadt“ vom 19.03.2013 zusammengefasst. Dieser sieht vor, insbesondere im nördlichen Bereich der unteren Bahnhofstraße, die im Westen an das Planungsgebiet angrenzt, die Einkaufsstraße (Untere Bahnhofstraße bis zur Otto-Wagner-Str.) in dem Bereich bis zum kleinen Stachus zu stärken, um damit die Ausbildung einer zentralen Mitte in der Innenstadt zu erzielen. Der unbebaute und autofreie Bereich vor der Stadthalle, nördlich des Planungsgebiets, soll als zentrale Mitte mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden.

Für den Planungsumgriff wird das Ziel eine „Aufwertung der Innenstadt durch bauliche Entwicklung“ sowie eine „Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zur Steigerung der Magnetwirkung“ des Stadtzentrums angestrebt. Die Größe eines möglichen neuen Gebäudes ist so zu wählen, dass ein großzügiger öffentlicher Platz zwischen dem Neubau und der Harfe erhalten bleibt. Bei der Anordnung des neuen Gebäudes ist im besonderen Maße auf den Erhalt von wichtigen Wege- und Blickbeziehungen Wert zu legen. Freie Blicke auf das Gebäude der Stadthalle und der Bibliothek sollen erhalten bleiben. Die Stadthalle soll weiterhin ortsprägendes Gebäude sein.

### 2.2.6 Relevante Satzungen und Verordnungen

- Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Amperverbandes (Entwässerungssatzung) vom 26.01.2012
- Satzung der Großen Kreisstadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 19.12.2006
- Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs) vom 19.03.2013
- Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS) vom 26.03.2010
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefen vom 01.02.2021

### 2.3 Bestehende städtebauliche Situation

Auf dem Planungsgebiet ist im Bestand das sogenannte „Harfengebäude“ errichtet. Der Gebäudekomplex ist aktuell mit einem bis vier Geschosse hohem Gebäudekomplex sowie einer darunter liegenden Tiefgarage bebaut. Die kammartige Gebäudestruktur umschließt zwei Höfe, durch die zwei fußläufige Verbindungen im Erdgeschoss aktuell eine Durchwegung von Nord nach Süd (bzw. in beide Richtungen) ermöglichen. In den Obergeschossen befindet sich überwiegend Büronutzung.

Östlich schließt an das Gebäude ein Grünbereich an, der in Teilen durch ein als Kindergarten genutztes Gebäude bebaut ist.

Der südliche Bereich des Planungsgebiets, südlich der Gabriele-Münter-Str., wird derzeit als ebenerdiger Parkplatz genutzt und ist nahezu vollständig versiegelt.

Nördlich des Planungsgebiets grenzt in unmittelbarer Nachbarschaft der als zentrale Mitte der Stadt wahrgenommene Therese-Giehse-Platz sowie öffentliche Einrichtungen, wie die Stadthalle und die Stadtbibliothek an. Mit Ausnahme von Veranstaltungen, ist der Platz eine weitläufige unbebaute Fläche, die nur geringfügig genutzt wird. Des Weiteren beginnt an der Kreuzung Untere Bahnhofstraße/Landsberger Straße der Therese-Giehse-Platz.

Östlich schließt ein Wohnquartier mit hohem Durchgrünungsgrad an, welches innerhalb des Geschwister-Scholl-Rings liegt und von dort aus erschlossen wird.

Im Süden befindet sich das Einkaufszentrum „City Galerie“ welches im Süden an die Bahntrasse grenzt und von der Gabriele-Münter-Straße aus nördlicher Richtung, beliefert und erschlossen wird.

Gemeinsam mit dem Harfengebäude bildet die City Galerie eine wichtige städtebauliche Kante zum Kreisverkehr der Unteren Bahnhofstraße hin, der nach Westen eine Verbindung zum Bahnhofplatz herstellt und Fahrgäste der S-Bahn-Station Germering/Unterpfaffenhofen in das Zentrum der Stadt Germering führt.

Diese Kante ist auch Teil der in Nord-Süd verlaufenden Unteren Bahnhofstraße. An diese grenzen neben dem Harfengebäude, dem Therese-Giehse-Platz und dem Marktplatz auf der gegenüberliegenden Seite großzügige Parkflächen und mehrere Gewerbe- und Gastronomieeinrichtungen an.

## 2.4 Grünordnerische Grundlagen

### Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten bei etwa 536,5 m ü. NHN. und steigt von dort in Richtung Nordosten auf etwa 539,0 m ü. NHN. an (Quelle: Bayernatlas). Der Höhenunterschied beträgt innerhalb des Gebiets insgesamt ca. 3,0 m auf ca. 190 m Länge. Größere topographische Erhebungen gibt es im Gebiet nicht.

### Boden

Das Planungsgebiet befindet sich nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum-Einheit „Münchner Ebene“ und nach Ssymank in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“.

Die Bodenübersichtskarte (Bayern-Atlas) beschreibt den Boden im Gebiet als anthropogen überprägte Bodenform im Siedlungsbereich mit einem Versiegelungsgrad < 70 %.

*Eine Baugrunduntersuchung liegt noch nicht vor. Dies wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

Die Versiegelung innerhalb des Planungsgebiets beträgt im Bestand insgesamt ca. 12.810 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Flächenversiegelung von ca. 93 %.

### Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung kommen keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsbereiche vor.

Die nächstgelegene Grundwassermessstelle des Wasserwirtschaftsamts München (Nr. 16008) befindet sich ca. 840 m nördlich des Planungsgebiets in Germering. Der höchste seit 1951 gemessene Grundwasserstand liegt bei 532,34 m ü. NN. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 530,39 m ü. NN. Die Geländehöhe an dieser Stelle befindet sich bei 534,60 m ü. NN. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser im Planungsgebiet ca. 4 m unter Geländeoberkante anzutreffen ist.

*Konkrete Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des anzutreffenden Bodens können zum jetzigen Verfahrensstand nicht getroffen werden. Diese werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

### Klima und Kleinklima

Bayern und somit die Gemeinde Germering liegen in der warmgemäßigten Klimazone nach Köppen und Geiger (Quelle: Klimaatlas Bayern, 1996). Die durchschnittliche Jahreslufttemperatur (1971 bis 2000) beträgt im Großraum München 9,5°C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag (gemessen in einem Zeitraum von 1961 bis 1990) liegt zwischen 900 und 1.000 mm.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Versiegelung als hoch einzustufen, da sich die Asphaltflächen und das Gebäude durch die Sonneneinstrahlung stark aufheizen. Aufgrund der in der näheren Umgebung befindlichen gut durchgrünzten Wohngebiete kann hier mit einer guten Luftzirkulation und damit ausgleichendem Einfluss gerechnet werden.

### Vegetation und Baumbestand

Das Gebiet lässt sich in drei Teile gliedern. Der westliche Teil wird durch das Bestandsgebäude eingenommen, innerhalb des Baukörpers sind zwei kleine, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Innenhöfe vorhanden. Auf den Dachflächen der nördlichen Gebäudeteile lässt sich eine wiesenartige Dachbegrünung vorfinden. Der

östliche Teil des Planungsgebiets ist durch eine Grünfläche mit intensiv gemähten Rasenflächen, Einzelbäumen und Gebüschgruppen geprägt. Der westliche und östliche Teil (Kindergarten und die dazugehörige westliche Grünfläche) sind vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut. Der dritte Teil des Gebietes liegt südlich der Gabriele-Münter-Straße und wird als Parkplatz genutzt. Er ist am Rand mit Einzelbäumen und Gebüsch eingegrünt. Auch dieser Bereich des Planungsgebiets weist einen hohen Versiegelungsgrad auf.

#### Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Biotope

Das Planungsgebiet liegt im Ortszentrum von Germering. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der näheren Umgebung sind keine kartierten Biotope, naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vorhanden.

## **2.5 Artenschutz**

Es liegt eine Erhebung der ökologischen Bestandssituation (ökologische Potenzialabschätzung) vom 16.11.2017 vor (Fisel und König).

Im Rahmen der Kartierung der Vogelfauna konnten 18 Arten nachgewiesen werden. Dabei ist von einem sicheren und zwei vermuteten Brutvorkommen der Kohlmeise auszugehen.

Anzumerken sind außerhalb des Planungsgebiets mehrere Brutvorkommen des Haussperlings und eine vermutete Brut des Mauerseglers am südlichen Nachbargebäude (Einkaufszentrum an Gabriele-Münter-Str.). Beide Arten sind artenschutzrechtlich bedeutsam.

Die gründliche Erfassung der Fledermäuse ergab keinerlei Nachweise von Aktivitäten. Damit ist eine Quartiersnutzung im Planungsgebiet sicher auszuschließen. Für sonstige europarechtlich geschützten Arten sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Des Weiteren sind im Planungsgebiet keine sonstigen floristisch oder faunistisch hochwertigen Lebensräume vorhanden.

## **2.6 Denkmalschutz**

Nördlich des Geltungsbereichs liegt in etwa 110 m Entfernung das Bodendenkmal „Brandgräber der späteren Bronzezeit“, das mit der Aktennummer D-1-7834-0006 (Denkmal-Daten (BLfD)) vermerkt ist.

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich in etwa 190 m Entfernung und südlich der Bahnanlagen das Bodendenkmal „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Hallstattzeit“ mit der Katenummer D-1-7834-0389.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

## **2.7 Verkehr und Erschließung**

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt im Wesentlichen über die Gabriele-Münter-Straße, die im Osten in den Geschwister-Scholl-Ring und im Westen in die Untere Bahnhofstraße mündet. Die Untere Bahnhofstraße kreuzt im Norden die Landsberger Straße (St2068) und geht im Süden in die Planegger Straße über. Damit

ist das Planungsgebiet an das überörtliche Straßennetz und die Autobahnen A96 und A 99 angebunden, die im Süden und im Osten von Germering verlaufen.

Der S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen liegt in ca. 150 m Entfernung vom Planungsgebiet und ist damit fußläufig erreichbar. Die S-Bahnlinie S8 verbindet Germering in östlicher Richtung mit der Landeshauptstadt München sowie in westlicher Richtung mit Herrsching am Ammersee. Zusätzlich ist das Planungsgebiet über die Buslinien 260, 851, 852, 853, 856, 857,858, 907 und X845 vom Bahnhof aus an das regionale Personennahverkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus liegt in ebenfalls fußläufiger Entfernung nördlich des Planungsgebiets die Bushaltestelle Germering, Stadthalle.

## **2.8 Ver- und Entsorgung**

Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist die technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert. Die erforderlichen Leitungen befinden sich in den umgebenden öffentlichen Straßen.

## **2.9 Soziale Infrastruktur**

Auf dem Planungsgebiet befindet sich derzeit der Hauptsitz der Volkshochschule Germering e.V. Darüber hinaus befindet sich im Osten der Kindergarten „An der Stadthalle“.

In der Umgebung des Planungsgebiets liegen in einem Radius von 1 km drei Grundschulen, eine Mittelschule sowie ein Gymnasium.

## **2.10 Vorbelastungen**

### **2.11 Altlasten und Kampfmittel**

Im Umgriff des Planungsgebiets sind keine Altlastenflächen bekannt. Sofern bei den Aushubarbeiten konkrete Anhaltspunkte auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Fürstfeldbruck zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Eine Untersuchung zu Kampfmitteln liegt nicht vor.

### **2.12 Immissionen**

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich einer Bahnstrecke (Streckennummer 5541) mit dem südwestlich gelegenen S-Bahnhof und dem Einkaufszentrum „City-Galerie“. Im Norden des Planungsgebiets liegt die Germeringer Stadthalle, die für Veranstaltungen genutzt wird. In der Nachbarschaft sind im Flächennutzungsplan der Stadt Germering Misch- und Wohngebiete dargestellt. Somit ist das Planungsgebiet relevanten Einwirkungen aus Verkehrs- (Schiene, Straße) und Gewerbe/Anlagengeräuschen ausgesetzt.

#### Schienen- und Straßenverkehr

Ausgehend von den Schallemissionen wurden die Schallimmissionen durch Ausbreitungsberechnungen für den Straßenverkehrslärm und für den Schienenverkehr bestimmt. Die Konfliktpegelkarten der Schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die Beurteilungspegel bis zu etwa 62-69/53-65 dB(A) Tag/Nacht im südöstlichen Planungsgebiet (Flurstück Nr. 963/3) und bis zu 40-68/35-60 dB(A) Tag/Nacht im nördlichen Planungsgebiet (Flurstück Nr. 963/2) betragen.



Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65/55 dB(A) tags/nachts werden damit in Teilen überschritten. Diesen Überschreitungen ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen am Gebäude Rechnung zu tragen.

#### Anlagen-/Gewerbelärm

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets befinden sich die City-Galerie, die Stadthalle, ein Kindergarten, ein Marktplatz bzw. der Therese-Giehse-Platz sowie diverse gewerbliche Nutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Unteren Bahnhofstraße. Außerdem sieht das geplante Vorhaben gewerbliche Nutzungen vor, von denen relevante Anlagen-/Gewerbe Geräusche ausgehen können.

*Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens werden in Kapitel 4.17 dargestellt.*

### **3 Ziele des Bebauungsplanes**

Die städtebaulichen und grünordnerischen Ziele sind:

- Ergänzung des Einzelhandelsangebots, das zur Belebung des Therese-Giehse-Platzes und der Unteren Bahnhofstraße beiträgt im Sinne des Masterplanes, zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt
- Sicherung einer gemischten Nutzung aus Gewerbe und Wohnen, um auch nach Ladenschluss eine aktive Nutzung des Bereichs anzuregen
- Gestaltung einer ansprechenden, hochwertig gestalteten, durchgrünten Ortsmitte
- Verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes ausschließlich über die Gabriele-Münter-Straße, um den Bereich vor der Stadthalle weiterhin autofrei zu halten und somit eine zentrale Mitte mit hoher Aufenthaltsqualität zu ermöglichen
- Sicherung einer fußläufigen Durchwegung des Planungsgebietes Fassung des Kreisverkehrs der Unteren Bahnhofstraße über durchgehende Gebäudefluchten als Platz und verbindendes Gelenk zum S-Bahnhof
- Erhaltung und Sicherung des bestehenden Kindergartens

### **4 Planungskonzept**

#### **4.1 Städttebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet eine vollständige Überplanung des bisherigen „Harfengebäudes“ sowie des südlich der Gabriele-Münter-Straße gelegenen Teilbereichs vor. Dabei ersetzt ein neuer Gebäudekomplex mit verschiedenen Nutzungen die heutige rein gewerbliche Bestandsbebauung der „Germeringer Harfe“.

Im Erdgeschoss sowie dem 1. Untergeschoss sollen die geplanten Ladeneinheiten das vorhandene Einzelhandelsangebot ergänzen und zu einer Revitalisierung des Einzelhandels sowie zur Belebung des Therese-Giehse-Platzes führen. Außerdem soll das Erdgeschoss so ausgestaltet werden, dass es sich auch zur Gabriele-Münter-Straße hin orientiert und gemeinsam mit der „City-Galerie“ als Einheit eine attraktive Erschließungsachse vor allem für den Fuß- und Radverkehr bildet.

Die Nutzungen in den Obergeschossen werden gemischt, vorgesehen sind sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Büronutzung. Damit soll, entsprechend den Zielen des Masterplans, in diesem zentralen Bereich mehr Aufenthaltsqualität und mehr

Bedeutung als zentrale Mitte der Stadt entwickelt und insbesondere die Belebung des Gebiets auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten gefördert werden.

Private Freibereiche werden als „Höfe“ auf dem Dach ausgebildet und bieten den Wohneinheiten entsprechende, qualitätsvolle Rückzugs-/ Aufenthaltsbereiche.

Die östlich angrenzende Fläche soll weiterhin als Gemeinbedarfsfläche genutzt werden. Auf dem nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist ein kleiner Bauraum vorgesehen, um dem Kindergarten im Bestand zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden zu geben. Damit können die durch die neuen Wohneinheiten erforderlichen Kita/ Kinderbetreuungsplätzen unmittelbar auf dem Planungsgebiet bereitgestellt werden.

Das Gebäude im südlichen Abschnitt des Planungsgebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Gabriele-Münter-Straße, soll als Bürogebäude entwickelt werden oder alternativ das Wohnraumangebot des Harfengebäudes für besondere Wohnformen ergänzen.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden vollständig in Tiefgaragen bereitgestellt. Die Zu- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen für das Kerngebiet liegen an der Gabrielle-Münter-Straße.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

### Kerngebiet

Im Geltungsbereich wird ein Kerngebiet, bestehend aus den Teilgebieten MK 1.1 und MK 1.2 sowie eine Gemeinbedarfsfläche (GB) für soziale Zwecke festgesetzt. Mit diesen Gebietskategorien ist es möglich, dass der Lage im Stadtzentrum angemessene angestrebte Nutzungsspektrum sicherzustellen.

Vergnügungsstätten sind im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig, da sich diese nicht in das Planungskonzept und den genannten städtebaulichen Zielen einfügen.

Um ein gesteigertes Verkehrsaufkommen zu vermeiden sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.

Zur Stärkung der Nahversorgung in der Umgebung sind Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzend dazu Schank- und Speisewirtschaften im Kerngebiet MK 1.1 zulässig. Diese sind auf das Erdgeschoss sowie das 1. Untergeschoss beschränkt. Damit werden die verschiedenen Nutzungen räumlich geordnet sowie deren Erreichbarkeit sichergestellt. Gleichzeitig wird ein wichtiger Beitrag zur Belebung/ Bespielung des öffentlichen Raums, insbesondere zum Therese-Giehse-Platz, geleistet. Darüber hinaus kann über diese Festsetzung die Größe des zulässigen Einzelhandels mit Blick auf die Funktion als ein Teil einer Gesamt-Einkaufsachse beschränkt werden.

Zur Wahrung der kerngebietstypischer Nutzungsverhältnisse und zur Sicherstellung, dass die Wohnnutzung im Kerngebiet nicht überwiegt, ist diese nur in bestimmten Bereichen sowie in einem bestimmten Umfang zulässig. Dieser Bereich ist für das MK 1.1 durch Planzeichen festgesetzt und liegt im östlichen Teil des Bauraumes. Darüber hinaus darf das Wohnen im Kerngebiet einen flächenmäßigen Anteil von 45 % der im Rahmen der Baugenehmigung zugelassenen GF nicht überschreiten. Hiermit kann sichergestellt werden, dass der Kerngebietscharakter mit einer überwiegenden kerngebietstypischen gewerblichen Nutzung gewahrt bleibt, aber gleichzeitig der gewünschte Wohnanteil zur Belebung des Stadtzentrums auch außerhalb der Ladenöffnungs- und Bürozeiten betragen kann.

Um gewährleisten zu können, dass im Bereich des Erdgeschosses zum Therese-Giehse-Platz eine belebte Erdgeschosszone entsteht, sind entlang der Baulinie zum Therese-Giehse-Platz Wohnungen im Erdgeschoss erst ab einer Tiefe von 20 m zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass mit der zulässigen Bebauung das Dienstleistungs- und Einkaufsangebot im Zentrum der Stadt Germering ergänzt wird und darüber hinaus eine dem Standort angemessene verdichtete Wohnnutzung entsteht.

#### Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke

Im nord-östlichen Teil des Planungsgebiets wird das Flurstück Nr. 963/1 als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Damit wird die Nutzung „Kindergarten“ im Bestand planungsrechtlich gesichert. Um auf mögliche zukünftige Veränderungen bzw. Bedarfe reagieren zu können sind ausnahmsweise auch weitere Nutzungen für soziale Zwecke zulässig. Somit ist eine differenzierte Folgenutzung möglich, die allerdings weiterhin soziale Zwecke erfüllen muss.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### Kerngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zeichnerische Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossfläche (GF) definiert. Für das Teilgebiet MK 1.1 wird in der Planzeichnung eine GRZ von 1,0 und eine GF von 32.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese GF teilt sich auf den westlichen Bauraum der aktuellen Germeringer Harfe sowie den östlichen Bauraum, der eine Erweiterung des Kindergartens ermöglicht, auf. Für die Ermittlung des Nutzungsmaßes im MK 1.1 ist das Flurstück mit der Flurstück Nr. 963/2 heranzuziehen.

Die festgesetzte GF von 32.000 m<sup>2</sup> entspricht dem Bedarf des geplanten Baukörpers gem. aktuellem Planstand, erlaubt einen kleinen Spielraum für geringfügige Änderungen im Rahmen des fortschreitenden Planungsprozesses und beinhaltet eine ausreichende Flächengröße, sodass in der Zukunft eine Erweiterung des Kindergartens möglich ist. Die festgesetzte GF entspricht einer GFZ von 4,2, wodurch die Obergrenze gem. § 17 BauNVO überschritten wird.

Für das MK 1.2 wird gem. Planzeichnung eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese festgesetzte GRZ entspricht dem Bedarf des aktuell geplanten Gebäudes und ermöglicht eine Tiefgarage im Untergrund, zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze. Darüber hinaus wird eine GF von 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt, dies entspricht einer GFZ bezogen auf das MK 1.2 von 2,55. Damit wird die Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Kerngebiete in diesem Teilbauggebiet eingehalten.

Mit diesen Festsetzungen ergibt sich für das Kerngebiet insgesamt eine maximal zulässige GF von insgesamt 35.500 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer GFZ von 3,9, wodurch die Obergrenze gem. § 17 BauNVO insgesamt überschritten wird.

Die Stadt Germering hat gem. Masterplan das Ziel den Bereich um die Stadthalle als zentrale Mitte der Stadt mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Dafür soll insbesondere in den angrenzenden Gebäuden Nutzungen angesiedelt werden, die das bestehende (z.B. Handels-) Angebot ergänzen und zu einer Belebung des Bereichs (Therese-Giehse-Platz), auch nach Ladenschluss, führen sollen. In diesem Sinne soll insbesondere auch „das Maß einer baulichen Ergänzung auf dem Platz sowie die Ergänzung der Nutzungsangebote im Quartier bearbeitet werden“ (vgl. Innenentwicklung Germering. Masterplan zur Entwicklung der Innenstadt. Ziele und

Maßnahmen, in der Fassung vom 19.03.2013, S. 20). Demensprechend wird basierend auf der festgesetzten GF ermöglicht, dass im MK 1.1 ein Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen entstehen kann, die ausreichend Flächen für z.B. großflächigen Einzelhandel, Büro- und Hotelgewerbe, aber auch Wohnen bieten. Damit wird eine vielfältige Nutzungsmischung planungsrechtlich ermöglicht und gesichert. Entsprechend der genannten Ziele des Masterplans trägt dies zur Belebung der Ortsmitte bzw. des Stadtplatzes bei, so dass diese Bereiche auch in den Abendstunden bespielt werden. Damit erfüllt das geplante Vorhaben durch das „Zusammenbringen“ vieler unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in Zukunft eine wichtige Funktion in der „neuen“ zentralen Mitte.

Die Überschreitung der Obergrenze ergibt sich zudem aus dem städtebaulichen Ziel, durch den Neubau auf dem MK 1.1 den Therese-Giehse-Platz sowie den Kreisverkehr an der Unteren Bahnhofstraße mit einer klaren Raumkante zu fassen. Auf Grund dessen soll auf dem MK 1.1 ein den Bauraum füllendes Gebäude mit bis zu sieben Geschossen entstehen. Damit werden die Raumkanten des aktuellen Bestandsgebäudes im Grundsatz aufgenommen, treten stellenweise etwas deutlicher hervor und betonen damit die besondere städtebauliche Situation entlang des Stadtplatzes.

Darüber hinaus wird durch die zulässige hohe bauliche Dichte eine verträgliche Verdichtung innerhalb des Planungs- und Stadtgebiets ermöglicht. Damit wird dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung sowie dem Grundsatz einer schonenden ressourcensparenden Bodennutzung gem. § 1a BauGB Rechnung getragen. Folglich wird mit Bezug auf eine nachhaltige und flächensparende Baulandentwicklung das vorhandene und bereits versiegelte innerstädtische Bauland effektiv genutzt und bewusst im Sinne einer Aufstockung nachverdichtet.

Gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da eine ausreichende Belüftungs- und Belichtungssituation eingehalten werden kann. Siehe dazu die Ausführungen zu den Abstandsflächen Kapitel 4.9.

Darüber hinaus wird das MK 1.1 unverändert und gem. den planzeichnerischen Festsetzungen ausschließlich über die Gabriele-Münter-Straße erschlossen. Demnach ist eine Neuversiegelung von Flächen für eine Erschließung nicht erforderlich. Zur Entlastung des öffentlichen Verkehrsnetzes, insbesondere vom ruhenden Verkehr, erfolgt der Stellplatznachweis vollständig innerhalb einer Tiefgarage. Darüber hinaus wurde im Rahmen einer ersten verkehrlichen Untersuchung bestätigt, dass die Abwicklung des Mehrverkehrs mit dem bestehenden Straßennetz unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Siehe dazu die Ausführungen zu den verkehrlichen Auswirkungen Kapitel 4.16.2.

Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet weist eine erste Untersuchung darauf hin, dass durch entsprechende technische Maßnahmen an den Gebäuden ein ausreichender Schallschutz hergestellt werden kann, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Siehe dazu Ausführungen zum Schallschutzkonzept Kapitel 4.17.

Im Rahmen der Freiflächenversorgung werden auf dem Gebäude für die zukünftigen Nutzer und Bewohner im MK 1.1 durch die Herstellung von nutzbaren Dachgartenbereichen und -terrassen hochwertige Aufenthaltsflächen geschaffen. Zusätzlich sind die festgesetzten Flachdächer extensiv zu begrünen. Durch diese Maßnahmen kann ein Beitrag zur Reduktion des sogenannten Wärmeinsel-Effekts geleistet sowie ein positiver Effekt auf das Mikroklima durch eine Verbesserung der

Verdunstungsprozesse erzielt werden. Demnach profitieren davon die zukünftigen Nutzer/ Bewohner sowie die Natur gleichermaßen.

Zur weiteren Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt wird außerdem die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Gebäude zugelassen. Damit ist es möglich zumindest einen Teil der benötigten Ressourcen umweltschonend und innerhalb des MK 1.1 herzustellen.

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 ist erforderlich, um die vollständige Unterbauung des MK 1.1 für den Neubau einer Tiefgarage zu ermöglichen. Gleichzeitig wird damit die Obergrenze für Kerngebiete gem. §17 BauNVO eingehalten.

#### Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke

In der Gemeinbedarfsfläche ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird das Bestandsgebäude des Kindergartens planungsrechtlich gesichert. Für die Herstellung von Nebenanlagen bzw. die Errichtung von Spielplatzflächen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,7 möglich.

## **4.4 Höhenentwicklung**

Für den westlichen Bauraum im MK 1.1 wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 25,0 m festgesetzt. Damit kann eine bis zu siebengeschossige Bebauung umgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung erlaubt der Bebauungsplan die Errichtung eines besonderen Baukörpers, der sich im Wesentlichen hinsichtlich der geplanten Höhe von der umgebenden Bebauung unterscheidet. Durch das vorgesehene Unterbringen vielfältiger Nutzungen, wie z.B. Einzelhandel, Hotellerie, Gastronomie sowie der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum erfüllt dieser, im Ganzen eine wichtige Funktion und ergänzt das lokale Angebot. Darüber hinaus wird durch die geplanten Nutzungen zu einer Belebung des Therese-Giehse-Platzes beigetragen und das soziale Treffen der Nachbarschaft unterstützt. Aus diesem Grund wird die von der Umgebung atypische Gebäudehöhe als vertretbar erachtet.

Auf Grund des natürlichen Höhenunterschieds innerhalb des Planungsgebiets von der westlichen zur östlichen Grenze, werden für die maximal zulässige Wandhöhe der beiden Bauräume im MK 1.1 unterschiedliche Höhenbezugspunkte festgesetzt: Unterer Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe von 25,0 m im westlichen Bauraum ist die Höhenkote 536,5 m ü. N.N.. Damit kann ein ebenerdiger Anschluss an sowie eine Stadtkante zum Therese-Giehse-Platz sichergestellt und fortgeführt werden.

Nördlich der Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke wird der Bauraum auf die Flächen des MK 1.1 erweitert, um einen Anbau bzw. eine Erweiterung des Kindergartens nach Norden zu ermöglichen. Für diesen östlichen Bauraum im MK 1.1 wird eine maximale Wandhöhe von 7,5 m und als unterer Bezugspunkt die Höhenkote 539,0 festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe des GB für soziale Zwecke wird mit 7,5 m festgesetzt und bezieht sich auf den unteren Höhenbezugspunkt 539,0. Dies entspricht der Gebäudehöhe im Bestand und bietet ausreichend Puffer für mögliche bauliche Veränderungen am Gebäude. Darüber hinaus wird erzielt, dass die maximal zulässige Wandhöhe des GB auch mit der maximal zulässigen Wandhöhe des östlichen Bauraums im MK 1.1 übereinstimmt. Damit wird sichergestellt, dass bei einer möglichen Kindergartenerweiterung die Höhenentwicklung des Bestandsgebäude aufgenommen bzw. beibehalten werden kann.

Für das MK 1.2 ergibt sich gemäß aktueller Planung eine maximal zulässige Wandhöhe von 18,5 m. Dies ermöglicht den Bau eines bis zu fünfgeschossigem Gebäude.

Wenn das oberste Geschoss im MK 1.2 eine Wandhöhe von 15,0 m überschreitet, dann ist dieses allseits um 2,0 m von der jeweiligen Baugrenze bzw. der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung zurückzusetzen. Damit soll Rücksicht auf die angrenzende Höhenentwicklung der Umgebung genommen werden und gleichzeitig sichergestellt werden, dass sich dieses Geschoss nicht auf die Abstandsflächen auswirkt und es somit zu keiner Beeinträchtigung für die Nachbarschaft kommt.

Für den Bau von Dachaufbauten dürfen die zulässigen Wandhöhen um bis zu 4,0 m überschritten werden.

Für die Errichtung einer erforderlichen Absturzsicherung von nutzbaren Dachgärten ist eine Überschreitung der Wandhöhen um bis zu 1,20 m möglich. Damit soll eine sichere Betretbarkeit der Dachflächen für Bewohner\*innen bzw. eventuelle Pflege- und Wartungsarbeiten zu jeder Zeit gewährleistet werden. Um sicherzustellen, dass die Dachaufbauten gestalterisch hinter die Gebäudearchitektur zurücktreten, wird deren Höhe auf maximal 4,0 m begrenzt.

Der obere Bezugspunkt wird für die festgesetzten Höhenbezugspunkte durch die Oberkante der Dachhaut definiert. Bei Dächern mit einer Attika wird der obere Bezugspunkt durch den oberen Abschluss der Attika gebildet.

#### **4.5 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen**

Das Planungsgebiet wird in insgesamt drei Bauräume gegliedert, die durch Baugrenzen festgesetzt werden. Über die genannten Hauptnutzungen hinaus sind die dafür erforderlichen Nebenanlagen bzw. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen bzw. geplanten Freiflächen sowie der Grünbestand erhalten bleiben und hochwertig gestaltet werden können.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und sonstige Erschließungsfläche zulässig, um die Erreichbarkeit der geplanten Nutzungen zu gewährleisten. Darüber hinaus sind nicht überdachte Fahrradabstellanlagen, Freispielflächen und Terrassen ebenfalls außerhalb der Bauräume zulässig.

Für die Errichtung von Balkonen und Erker sind Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinie zulässig. Darüber hinaus ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 1,5 m sowie auf eine Länge von nicht mehr als 1/3 der Fassade durch Balkone und Erker beschränkt. Damit wird erzielt, dass die Balkone in ihrer Anzahl an der Fassade nicht zu dominant auftreten und nicht übermäßig weit vom Gebäude herausragen, aber gleichzeitig ausreichend Fläche für einen Freisitz außerhalb des jeweiligen Apartments/ Hotelzimmer bieten. Um zum Therese-Giehse-Platz eine klare Raumkante sicherzustellen sind Balkone und Erker erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

Zur Ermöglichung einer städtebaulich spannungsreichen Höhenentwicklung mit Rücksprüngen in der Fassade, ist ein Zurückbleiben von der Baulinie im jeweils obersten Geschoss des entsprechenden Abschnittes am mäandrierenden Gebäude zulässig.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Kindergartens sind innerhalb des GB für soziale Zwecke Einhausungen für Müllcontainer und Abstellräume für z.B. Spielgeräte auch außerhalb des Bauraums zulässig. Damit wird die aktuelle Situation im Bebauungsplan zugelassen.

#### 4.6 Dachgestaltung, Dachaufbauten

Die städtebauliche Wirkung eines Baugebiets wird durch die Dachgestaltung beeinflusst. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur Dachform in den Bebauungsplan übernommen, wodurch diese in ihrer Form sowie Dachaufbauten in Fläche und Höhe beschränkt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass diese nicht störend auf den angrenzenden öffentlichen Raum wirken.

Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig. Damit wird die ortsbildtypische Dachgestaltung in der Umgebung des Planungsgebiets fortgesetzt. Folglich wird durch diese Festsetzung sichergestellt, dass sich der geplante Gebäudekomplex hinsichtlich der Dachform in die Umgebung einfügt.

Zur Unterstützung von erneuerbaren Energien und der Förderung bzw. Nutzung nachhaltiger Energie sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Dachfenster sowie Oberlichter allgemein zulässig.

Um zu vermeiden, dass erforderliche technische Dachaufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen der Tiefgarage, Klimageräte, etc., die Gebäudearchitektur dominieren, sind diese um das Maß ihrer Höhe, jedoch mindestens um 3,0 m von der äußeren Gebäudewand zurückzutreten. Zur Wahrung eines ansehnlichen Erscheinungsbilds sind Dachaufbauten zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz einzuhausen. Insgesamt dürfen technische und sonstige Dachaufbauten 50% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten, um ausreichend Flächen für begrünte Dachterrassen bereitstellen zu können. Um die Nutzung der Sonnenenergie zu fördern, gilt dies nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Der untere Bezugspunkt für technische Dachaufbauten ist die Oberkante der realisierten Attika. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut des technischen bzw. sonstigen Dachaufbaus.

#### 4.7 Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche

Die nachzuweisenden Stellplätze für die geplanten Nutzungen ergeben sich aus der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Germering. Diese werden für den Teilbereich MK 1.1, wie im Bestand, und dem Teilbereich MK 1.2 in Tiefgaragen bereitgestellt. Damit werden im MK 1.1 im Vergleich zur Bestandssituation keine neuen Flächen versiegelt. Oberirdisch werden im Nordosten des Planungsgebiets qualitativ hochwertige und nutzbare Freiflächen geschaffen. Zur Erleichterung der Anlieferung z.B. des geplanten Einzelhandels sind Anlieferstellplätze in dem gem. Planzeichenziffer A) 5.4 gekennzeichneten Bereich auch oberirdisch zulässig.

Erforderliche mechanische Entlüftungsanlagen sind gebäudeintegriert über Dach zu führen. Dabei ist die Abluft der Be- und Entlüftungsanlagen der Tiefgarage so in die freie Windströmung abzuführen, dass die Aufenthaltsbereiche auf den Dachgärten sowie die Nachbarschaft nicht durch Luftschadstoffe beeinträchtigt werden und somit weiterhin eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet werden kann.

Die geplanten Tiefgaragen werden über jeweils eine Zu- und Ausfahrt von der Gabrielle-Münter-Straße aus erschlossen. Um die Verkehrsabwicklung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu beeinträchtigen ist im MK 1.1 und MK 1.2 die jeweiligen Einfahrten der Tiefgaragen nur in den gekennzeichneten Zu- und Ausfahrtsbereichen zulässig. Weitere Zu- und Ausfahrten sind nicht zulässig.

#### 4.8 Geh- und Fahrrechtsflächen

Das Planungskonzept sieht für das Hauptgebäude im MK 1.1 eine Durchwegung im EG von Nord nach Süd vor. Damit stellt diese Verbindung ein wichtiges Element der öffentlichen Durchwegung des Plangebiets dar und erfüllt eine wichtige Verbindungsfunktion von der Gabriele-Münter-Straße zum Therese-Giehse-Platz. Diese Fläche soll zu Gunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht belastet werden. Um im Rahmen der Ausführungsplanung noch einen gewissen Spielraum zu ermöglichen, kann von der in der Planzeichnung dargestellten Lage ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit östlich des geplanten Gebäudes im MK 1.1, darf für die Feuerwehrumfahrung genutzt werden. Damit soll eine reibungslose Rettung der Personen im Brandfall gewährleistet werden.

#### 4.9 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans durch Baugrenzen/Baulinie und die maximal zulässigen Wandhöhen.

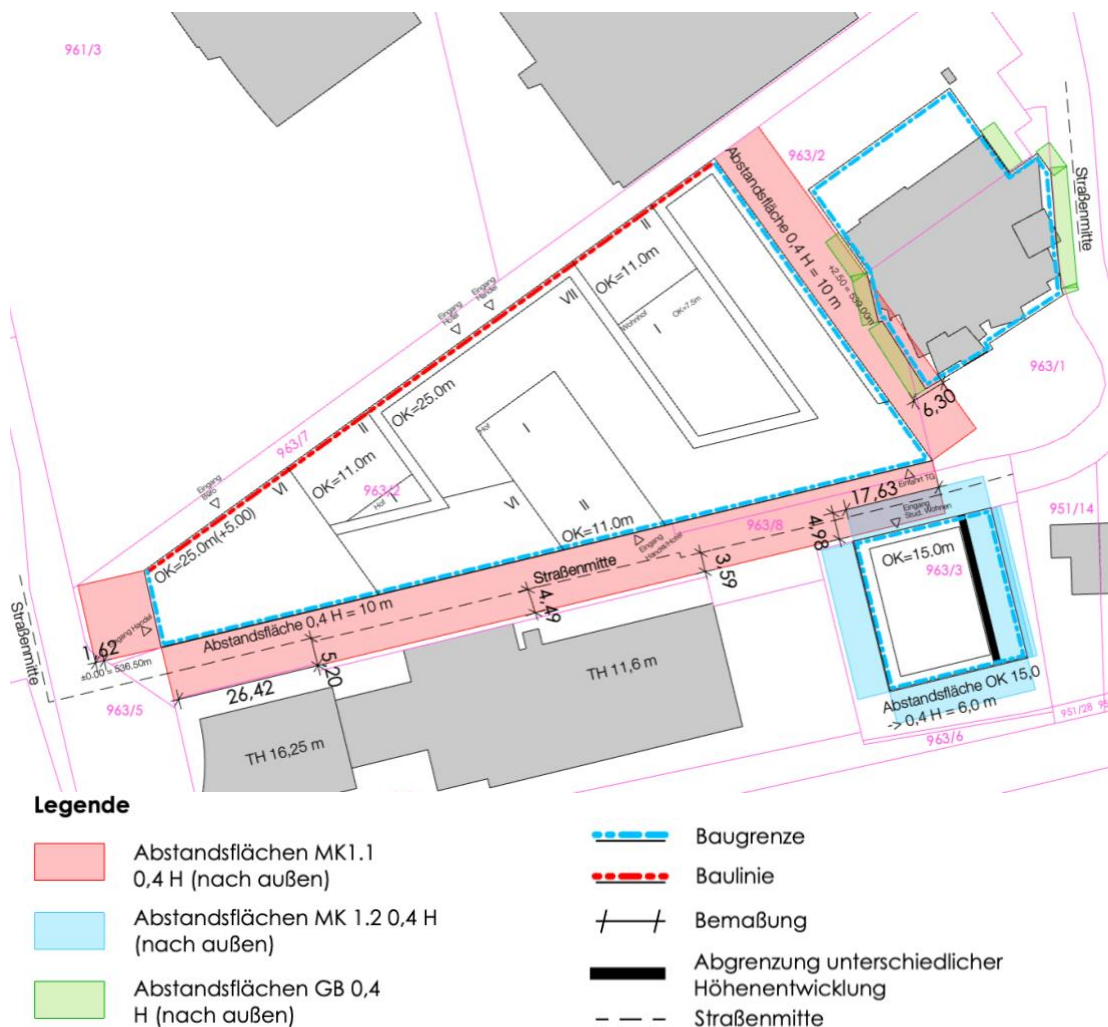


Abbildung 1: Beiplan Abstandsflächen



### Abstandsflächen MK 1.1

Im Kerngebiet MK 1.1 fallen die Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,4 H, um ca. 1,6 m nach Westen auf das Flurstück Nr. 963/5. Dabei wird jedoch die Straßenmitte nicht überschritten, so dass die Abstandsflächen gem. BayBO eingehalten werden können.

Bei Ausnutzung der festgesetzten maximalen Wandhöhen können die Abstandsflächen von 0,4 H nach Süden bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, der Gabriele-Münter-Str., nicht eingehalten werden. Ausgehend von der Straßenmitte der Gabriele-Münter-Str, werden im südwestlichen Bereich die Abstandsflächen um ca. 5,2 m und im weiteren Verlauf Richtung Kindergarten, um ca. 4,5 m sowie ab dem Ende des südlich angrenzenden Bestandsgebäudes (EDEKA), um ca. 3,6 m überschritten. In dem Bereich mit einer Überschreitung von ca. 5,2 m fällt die Abstandsfläche bis zu ca. 35 cm auf das südlich angrenzende Flurstück Nr. 963.

Von der Überschreitung der Straßenmitte bzw. der Flurstücksgrenze durch die Abstandsflächen (Tiefe von 0,4 H) Richtung Süden sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Bestandsgebäude (Grundstück mit Flurstück Nr. 963) nicht betroffen, weil es sich bei diesem Gebäude um ein Einkaufszentrum mit einer Einzelhandelsnutzung handelt. Gem. gültigem Bebauungsplan sind auf diesem Grundstück ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Gast- und Speisewirtschaften sowie Diskothek zulässig (vgl. BP IG 31 Teilf. C, berichtigt am 25.06.1996). Sensible Wohnnutzungen sowie Büronutzungen sind folglich auf diesem Grundstück nicht zulässig.

Darüber hinaus weist das Einkaufszentrum nach Norden zur Gabriele-Münter-Str. eine weitgehend fensterlose Fassade auf. Dabei ist auch das Erdgeschoss des Gebäudes, mit Ausnahme des Eingangsbereichs sowie dem nordwestlichen Bereich (Schaufenster im EG), typischerweise für einen großflächigen Einzelhandel, nahezu fensterlos. Lediglich in den oberen Geschossen sind wenige Fenster der Räumlichkeiten für die zulässigen Nutzungen in Richtung Gabriele-Münter-Str. vorhanden, während die Fenster im mittleren Teil des Einkaufszentrums die internen Erschließungsräume (Treppenhaus) belichten. Dementsprechend befinden sich entlang des Gebäudes zur Gabriele-Münter-Straße keine Räume mit dauerhaftem Aufenthaltsort.

Der Bebauungsplan lässt im Vergleich zum Bestandsgebäude ein neues Gebäude mit nahezu der doppelten Wandhöhe zu. Da sich die Neuplanung des Gebäudes im Norden befindet ist auch unter Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe gem. Bebauungsplan sowie dem geringfügigen Heranrücken des Neubaus eine Verschattung auszuschließen. Demnach können eine ausreichende Belichtung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das südlich angrenzende Nachbargrundstück unverändert eingehalten werden.

Auf Höhe des Bauraums im MK 1.2 kommt es zu einer Überschreitung der Straßenmitte sowie einer Überlagerung der Abstandsflächen von ca. 5 m. Da sich diese Flächen im Besitz des gleichen Eigentümers befinden, werden dadurch nachbarschaftsrechtliche Belange nicht verletzt.

Ein neues Gebäude im MK 1.2 wirkt sich unter Ausnutzung der maximal zulässigen Wandhöhe auf das MK 1.1 aus. Hier ist insbesondere in den Mittagsstunden mit einer Verschattung des südöstlichen Bereichs des westlichen Bauraums im MK 1.1 zu rechnen. Für diesen Bereich ist eine ausreichende Belichtung im Rahmen des Bauvollzugs sicherzustellen. Dies ist durch entsprechende Grundrissorientierung nachzuweisen, sodass die Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten und

insbesondere für Wohnräume eine ausreichende Belichtung gewährleistet werden kann.

Nach Osten fallen die Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,4 H im südwestlichen Bereich an insgesamt zwei Stellen auf das Kindergartengebäude. Hier variiert die Tiefe der Überschneidung mit dem Gebäude zwischen ca. 1,0 m und ca. 1,6 m. Auf Grund der Lage des Kindergartens, östlich vom MK 1.1, kann eine ausreichende Belichtung des Gebäudes aber auch der Freiflächen in den relevanten Tageszeiten am Morgen, am Mittag und am Nachmittag nachgewiesen werden. Eine Verschattung durch einen Neubau auf dem MK 1.1 ist insbesondere gegen Abend zu erwarten. Es ist anzumerken, dass im Westen des Kindergartens ein sehr dichter und hoher Baum-/Strauchbestand angrenzt. Aus diesem Grund ist die Belichtung, insbesondere an der Westseite des Gebäudes, bereits jetzt beeinträchtigt. Darüber hinaus ist das Kindergartengebäude in südöstliche Richtung ausgerichtet, wodurch die Freiflächen von der Verschattung nicht betroffen sind. In Verbindung mit den üblichen Betriebszeiten eines Kindergartens, die sich im Wesentlichen auf die Morgen-, Mittags- und Nachmittagsstunden belaufen, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Verschattung in den Abendstunden nicht beeinträchtigt.

Nach Norden entfallen die Abstandsflächen auf Grund der festgesetzten Baulinie. Dennoch ist anzumerken, dass durch einen Neubau mit einer zulässigen Wandhöhe von 25,0 m, insbesondere in den Morgen-, Mittag-, und frühen Nachmittagsstunden große Teile des Therese-Giehse-Platzes verschattet werden. In den späteren Nachmittags- und Abendstunden ist aufgrund der Gebäudestellung hingegen keine Verschattung zu erwarten. Da anzunehmen ist, dass der Therese-Giehse-Platz besonders in den späten Nachmittags- / Abendstunden belebt sein wird, kann die Sonne zu dieser Zeit positiv und ungehindert zu einer angenehmen Atmosphäre auf dem Platz beitragen.

Die Stadthalle wirkt sich auf den nordöstlichen Teil des westlichen Bauraums im MK 1.1 aus. Hier ist im Rahmen des Bauvollzugs sicherzustellen, dass durch eine entsprechende Grundrissorientierung eine ausreichende Belichtung und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

#### Abstandsflächen GB

Wie beschrieben kommt es zu einer Überschneidung der Abstandsflächentiefe des Kindergartens auf dem GB für soziale Zwecke und dem Neubau auf dem MK 1.1, mit einer Tiefe von bis ca. 6,3 m. Hier ist im Rahmen des Bauvollzugs zu prüfen und sicherzustellen, dass im MK 1.1 durch entsprechende Grundrissorientierung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden können.

Nach außen können die Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,4 H eingehalten werden und überschreiten die Straßenmitte nicht.

#### Abstandsflächen MK 1.2

Für das MK 1.2 sind gem. Planzeichnung eine maximale Wandhöhe von 18,5 m zugelassen, jedoch ist das oberste Geschoss ab einer Überschreitung der Wandhöhe von 15,0 m das oberste Geschoss allseits um 2,0 m von der jeweiligen Baugrenze bzw. der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung zurückzusetzen. Damit wird erzielt, dass sich die Abstandsflächen auf eine Gebäudehöhe von 15,0 m beziehen und mit einer Tiefe von 0,4 H (berechnet auf 15,0 m → 6,0 m) nach Osten, Süden und Westen im MK 1.2 eingehalten werden können.

Im Überschneidungsbereich der Abstandsfläche des MK 1.2 mit dem MK 1.1 sind gemäß aktueller Planung auf dem MK 1.2 (Richtung Norden) die Einfahrt der TG (im

EG), ein Empfangsbereich sowie interne Erschließungsräume vorgesehen. Darüber hinaus sind in Richtung Norden keine Räume mit dauerhaftem Aufenthaltsort vorgesehen. In Verbindung mit der nördlichen Lage des MK 1.1 ist eine Verschattung des Gebäudes im MK 1.2 auszuschließen. Demnach kann im Rahmen des Bauvollzugs durch eine entsprechende Grundrissorientierung und Nutzungsanordnung sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

#### 4.10 Einfriedungen

Für Regelungen hinsichtlich der Herstellung von Einfriedungen wird auf die Einfriedungssatzung der Stadt Germering in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Ergänzend dazu ist in Bezug auf den Artenschutz bei der Herstellung einer Einfriedung eine Bodenfreiheit von 8 cm einzuhalten, sodass die Durchlässigkeit von Kleinsäuger und Amphibien ermöglicht wird.

#### 4.11 Abgrabungen und Aufschüttungen

Da es sich beim Planungsgebiet um ein topographisch bewegtes Gelände handelt, sind topographische Modellierungen im Sinne einer Aufschüttung für Freiflächen und Kinderspielanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Damit können topographische Höhenunterschiede ausgeglichen und ebene sowie hochwertige Außenbereichsflächen für z. B. Spielanlagen hergestellt werden.

#### 4.12 Grünordnungskonzept

##### Begrünung der Baugebiete

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die Bepflanzungen sind sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten. Diese Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Die unbebauten und nicht mit einer Erschließungsfunktion belegten Flächen des Planungsgebiets sind zu begrünen und zu bepflanzen, um einen kleinklimatischen Ausgleich gegenüber den stark versiegelten Bereichen zu erreichen und die gestalterische Qualität der Freiflächen sowie für das Ortszentrum zu gewährleisten. Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Sicherung von ausreichend großen Vegetationsflächen sind Erschließungsflächen, wie z.B. Wege und Zufahrten sowie Fahrradabstellplätze auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

Die zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind dabei bis zu max. 75 % als strapazierfähige Rasenflächen und zu mind. 25 % mit einer bienen- und insektenfreundlichen, blütenreichen Wildkräuterwiese oder entsprechenden Staudenpflanzungen in der auf die Nutzungsaufnahme folgende Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu pflegen, um eine ökologische Aufwertung zu erzielen. Innerhalb dieser zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen sind ausnahmsweise im MK 1.1 und im MK 1.2 Wege, Zufahrten und Erschließungsflächen sowie Fahrradabstellplätze zu maximal 30 % zulässig, um eine ausreichende Begrünung der Kerngebiete sicherzustellen.

##### Baumpflanzungen

Bäume haben durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion für den verdichteten

Innenstadtbereich und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Zudem erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten. Ihre schattenspendende Wirkung führt zu einer Aufwertung der Freiraumqualität, gerade für das Ortszentrum der Stadt Germering, und ist insbesondere für die Qualität der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen von hoher Bedeutung. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Pflanzung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestanpflanzgrößen an Baumpflanzungen festgesetzt.

Die Bäume im Planungsgebiet des Bebauungsplans wurden nach dem Luftbild dargestellt, d.h. es liegt keine exakte Vermessung des Baumbestands vor.

Bäume, die sich innerhalb der Höfe des Bestandsgebäudes, im Bereich des MK 1.2 sowie im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets befinden, können voraussichtlich nicht erhalten werden, da zum einen das Bestandsgebäude abgerissen werden soll und zum anderen die Flächen, die mit Bäumen bestanden sind, zum Großteil mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

Die Planung sieht somit die Pflanzung neuer Bäume im MK 1.1 und MK 1.2 gemäß textlicher Festsetzung vor. Hier sollen in den zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen jeweils mindestens 6 einheimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt, gepflegt und erhalten werden. Die neu gepflanzten Bäume sollen auch die entsprechenden Güteanforderungen vorweisen.

Generell wird die Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ empfohlen.

#### Dachbegrünung

Auf den Flachdächern im Planungsgebiet wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dabei muss der Aufbau aus einer mindestens 10 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht aus einem Lava-Bims-Gemisch mit 8-10% Humusanteil bestehen, auf der eine blütenreiche Sedum-Mischung anzusäen ist. Die Begrünung des Daches trägt vor allem zum Wasserrückhalt des anfallenden Niederschlagswassers sowie aufgrund der Verdunstung durch die Pflanzen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei. Eine intensive Begrünung der Dächer ist allgemein zulässig.

#### Bepflanzung von Tiefgaragen

Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke gemäß Festsetzung des Bebauungsplans vorzusehen, um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung zu ermöglichen. Dadurch soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet und die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden. Des Weiteren soll die Festsetzung der Sicherung angemessener Wuchsbedingungen sowie der Niederschlagswasserrückhaltung in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung dienen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Aufgrund der nächstgelegenen Grundwassermessstellen in der Umgebung des Planungsgebiets wird von einem Grundwasserstand von ca. 4 m unter Geländeoberkante ausgegangen. *Da die Vorhabenplanung mit 2 Untergeschossen somit in den Grundwasserleiter eingreifen wird, wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ein Bodengutachten erstellt, welches Maßnahmen für diese Situation gibt und erläutert.*

*Auch der hohe Versiegelungsgrad im Planungsgebiet löst Maßnahmen zur Behandlung des Niederschlagswassers aus, die in einem hydrologischen Gutachten erarbeitet und erläutert werden müssen. Dieses Gutachten wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens erstellt.*

#### **4.13 Artenschutz**

Aus den Einschätzungen der Relevanzprüfung und im Hinblick auf eine Umstrukturierung ist folgende Maßnahme für den Erhalt des derzeitigen ökologischen Potenzials des Planungsgebiets zu berücksichtigen:

- Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG). Mögliche Fassadenarbeiten und Abrisse sollten ebenfalls nur in diesem Zeitraum durchgeführt werden. Außerhalb dieser Frist sind Rodungen und Abrissarbeiten nur möglich nach vorheriger Gebäudekontrolle bzw. des Nachweises, dass in den Gebäuden/Bäumen keine Vogelarten und Fledermäuse vorkommen.

*Aufgrund der Nähe zu den artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten Haussperling und Mauersegler wird im weiteren Verfahren geprüft, ob in diesem Bereich vertiefende Untersuchungen erforderlich sind.*

#### **4.14 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Nach § 13 BNatSchG ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn aufgrund des Verfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Kompensation zu berücksichtigen.

*Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird im weiteren Verfahren ergänzt sowie mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.*

#### **4.15 Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen**

Die zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen im Planungsgebiet schaffen einen Ausgleich zu den stark versiegelten Bereichen.

Die Schaffung der Dachbegrünung auf den Flachdächern im Planungsgebiet trägt zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Des Weiteren trägt sie zusammen mit den Wegen und Erschließungsflächen, die mit sickerfähigen Belägen herzustellen sind, zum besseren Umgang des anfallenden Niederschlagswassers bei und können dabei bei Starkregenereignissen die Abflussspitzen verringern. Zusätzlich sind die Flächen über den Tiefgaragen mit einer ausreichenden Überdeckung versehen, die zu einer besseren Sickerfähigkeit des Bodens bei Starkregenereignissen beiträgt.

#### **4.16 Verkehrskonzept**

##### **4.16.1 Erschließungskonzept**

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt ausschließlich über die Gabriele-Münter-Straße. Von dieser aus werden die Zu- und Ausfahrtsbereiche sowohl für das MK 1.1 sowie für das MK 1.2 erschlossen. Darüber hinaus gibt es eine Ein- bzw. Ausfahrt für das GB für soziale Zwecke mit dem Bestandskindergarten zur Gabriele-Münter-Straße.

Nördlich des MK 1.1 liegt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich.

Damit wird die bestehende Erschließung des Areals beibehalten, wodurch vor allem auch der Therese-Giehse-Platz von Verkehr freigehalten werden kann/ soll.

#### 4.16.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens

Das Verkehrsaufkommen wurde im Zuge eines ersten Verkehrsgutachtens von Schlothauer & Wauer bewertet. Darin wurden insgesamt zwei Varianten der Nutzung hinsichtlich ihrer Verkehrserzeugung untersucht. In Variante 1 soll ein Großteil des Bauvorhabens als Hotel umgesetzt werden, in Variante 2 wird überwiegend von büroorientierter Dienstleistung ausgegangen. Beide Varianten werden durch Einzelhandels- Wohn- und Gastronomienutzung ergänzt und für beide Varianten wird die Bebauung des südlichen Grundstücks (MK 1.2) mit einem fünfstöckigen Bürogebäude angenommen.

Für den Prognosenullfall (Zeithorizont 2030, unabhängig vom Neubauvorhaben) geht hervor, dass das allgemeine Verkehrsmengenwachstum in Verbindung mit den aktuellen und verkehrswirksamen Entwicklungen in der Umgebung, wie z.B. Erweiterung des Vollsortiments in der City Galerie, Nachverdichtungen im Bereich des „Bahnhof Nord“ Areals, etc., bereits zu einem deutlichen Anstieg der Verkehrsmenge führen werden.

Das Gutachten stellt fest, dass bereits für den Prognosenullfall Maßnahmen für die Bewältigung des Verkehrsmengenwachstums erforderlich sind. Hier wird insbesondere die koordinierte Signalisierung des Kreuzungspunktes Landsbergerstr. / Hirschauerstr. genannt und somit als Voraussetzung für die Leistungsfähigkeitsberechnung angesehen. Es wird angenommen, dass ohne diese Maßnahme der Neuverkehr des Planungsareals „Bahnhof Nord“ aller Voraussicht nach nahezu vollständig über den Bahnhofplatz abgewickelt werden wird. Dies soll jedoch auf Grund des Fußgänger- und Radverkehrsaufkommens vermieden werden.

Insgesamt wurde die Leistungsfähigkeit für vier Kontenpunkte berechnet. In der Prognoseplanfallbelastung konnte die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Landsbergerstr. / untere Bahnhofstr. in den Abendspitzen nicht mehr nachgewiesen werden. In dem Gutachten wird als wahrscheinlicher Grund für diese Verschlechterung jedoch bereits das allgemein gestiegene Verkehrspotenzial bis zum Jahr 2030 genannt. Eine Mehrbelastung durch die Nutzungen im Planungsgebiet ist demnach sehr wahrscheinlich nicht die Ursache.

Als eine mögliche Maßnahme für einen Nachweis der Leistungsfähigkeit wird die Optimierung des vorhandenen Signalprogramms genannt. Somit können die mittleren Wartezeiten der einzelnen Ströme gelenkt und die Kapazitätsreserven hergestellt werden.

Darüber hinaus sollte ein Hauptaspekt die Gewährleistung der Abwicklung des Quell- und Zielverkehrs über den Kreisverkehrsplatz Gabriele-Münter-Str./ untere Bahnhofstraße/ Bahnhofplatz sein, um insbesondere Schleichverkehre durch den schützenswerten Wohnbestand östlich des Planungsgebiets sowie dem Kindergarten zu vermeiden. Dazu wird empfohlen ein leicht verständliches und übersichtliches Beschilderungskonzept zu erstellen. Damit sollen insbesondere die Bewohner, Kunden/ Gäste bzw. Beschäftigte des Gebäudes auf das vorhandene Stellplatzangebot im Untergrund hingewiesen werden.

Unter Voraussetzung dieser Empfehlungen wird insgesamt die Bewältigung der verkehrlichen Erschließung sowie der verkehrlichen Auswirkungen des Neubaus der Germeringer Harfe als bewältigbar eingeschätzt.

*Das Verkehrsgutachten ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu aktualisieren und der Prognosehorizont auf 2035 anzupassen.*

#### **4.17 Schallschutzkonzept**

Im Rahmen einer ersten schalltechnischen Untersuchung wurde für das Entwicklungsvorhaben „Germeringer Harfe“ von Möhler + Partner Ingenieure AG (vgl. Schalltechnische Voruntersuchung, Stadt Germering, Entwicklungsfläche Germeringer Harfe, Bericht Nr. 710-5675-1; Stand März 2018) die Lärmsituation prognostiziert und beurteilt.

Gemäß Gutachten ist hinsichtlich Verkehrslärm zu erwarten, dass technische Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich sind, um einen ausreichenden Schallschutz in den Wohn- und Büroräumen („Innenpegel“) und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Für den Teil des Planungsgebiets an der Bahntrasse, wird im Hinblick auf die errechneten Verkehrspegel eine gewerbliche Nutzung oder eine Wohnsonderform empfohlen.

Hinsichtlich der Einwirkung von Anlagen-/ Gewerbelärm wird im Gutachten empfohlen, für das MK 1.2 eine gewerbliche Nutzung als Büro (Schutzbedürftigkeit GE) oder eine Sonderwohnform (wie z. B. studentisches Wohnen), ebenfalls beides in Verbindung mit geeigneten Schutzmaßnahmen im Sinne der TA Lärm vorzusehen.

*Das Schallgutachten ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu aktualisieren.*

### **5 Auswirkungen der Planung**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Umsetzung einer der Lage des Gebiets in der Ortsmitte angemessenen städtischen Dichte und Gestaltung im Rahmen eines besonderen Baukörpers
- Schaffung von neuem Wohnraum, neuen gewerblichen Flächen sowie Ergänzung des lokalen Einzelhandelsangebots
- Belebung des Therese-Giehse-Platzes sowie der Unteren Bahnhofstraße und damit Leistung eines Beitrags zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt
- Freihaltung des Therese-Giehse-Platzes von Verkehr durch gezielte Festsetzungen zur Erschließung ausschließlich über die Gabriele-Münter-Straße
- Planungsrechtliche Sicherung und Ermöglichung einer Erweiterung des Kindergartens
- Sicherung einer Durchwegung des neuen Gebäudes zur Herstellung einer fußläufigen Verbindung zwischen Gabriele-Münter-Straße und dem Therese-Giehse-Platz
- Fällung von voraussichtlich ca. 49 Bäumen aufgrund der Umstrukturierung des Bereiches der Germeringer Harfe sowie Neugestaltung des bestehenden Parkplatzes an der Gabriele-Münter-Straße
- Die Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden ausführlich im Umweltbericht behandelt.

### **6 Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan Nr. IG 31.4 der Stadt Germering wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden.

Die Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geregelt und entsprechend anzuwenden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird eine Scopingliste ausgelegt. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht werden im Laufe des Verfahrens durchgeführt und bearbeitet.

---

Andreas Haas

Oberbürgermeister