

**B-Plan IG 32 - Bereich nördliches Bahnhofsareal, östlich und westlich der Hirschauerstraße, Germering, betrifft Flurstücke: 388/2, 388/3, 389, 967, 967/7, 392/3 (Straßengrundstück Hirschauer Straße), 387 (Teilbereich), 387/5 (Teilbereich), 1081 (Teilbereich) und 1081/6 (Teilbereich).**

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBUUNGSPLAN**

### **1. Einführung**

- 1.1 Lage des Planungsgebiets
- 1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

### **2. Ausgangssituation**

- 2.1 Abgrenzung und Größe
- 2.2 Verkehrliche Anbindung
- 2.3 Dingliche Sicherungen
- 2.4 Vorbelastung des Plangebiets

### **3. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

- 3.1 Planungsrechtliche Beurteilung
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Örtliche Bauvorschriften – Satzungen
- 3.4 Weitere Rechtsvorschriften

### **4. Grundzüge des planerischen Konzepts**

- 4.1 Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept
- 4.2 Vorbeugender Brandschutz
- 4.3 Ver- und Entsorgung

### **5. Planinhalt**

- 5.1 Urbanes Gebiet
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 5.4 Bauliche Gestaltung
- 5.5 Anzahl der Stellplätze
- 5.6 Abstandsflächen
- 5.7 Örtliche Verkehrsfläche
- 5.8 Immissionsschutz
- 5.9 Grünordnung

### **6. Wesentliche Auswirkungen**

- 6.1 Städtebauliche Werte
- 6.2 Bodenordnung
- 6.3 Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss
- 6.4 Belange des Klimaschutzes
- 6.5 Wärmeversorgung
- 6.6 Hol- und Bringverkehr
- 6.7 Auswirkungen

## **1. Einführung**

### **1.1 Lage des Planungsgebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördliches Bahnhofsareal, östlich und westlich der Hirschauerstraße, Germering,“ liegt an der Landsberger Straße zentral in Germering und umfasst die Fl.Nrn. 388/2, 388/3, 389, 967 und 967/7, 392/3 und Teilflächen aus den Flurnummern 387, 387/5, 1081 und 1081/6. Vom Rathaus liegt es ca. 0,5 km entfernt, vom Bahnhof ca. 0,1 km.

### **1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Ziel ist es, einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) zu erstellen. Maßgabe und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes für CoWorking, digitale Bildung und Wohnen, sowie nicht störende gewerbliche Büronutzungen, Einzelhandel zu ermöglichen und das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO (Baunutzungsverordnung) vorgesehen. Urbane Gebiete, gemäß BauNVO § 6a, dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

## **2. Ausgangssituation**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.11.2014 beschlossen, für den Bereich „Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen, Bereich zwischen Bahnhofsvorplatz und Landsberger Straße, sowie Stadthallenvorplatz“ einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb durchzuführen.

Der Stadtrat ist der Empfehlung des Preisgerichts gefolgt und hat das Wettbewerbsergebnis sowie den „Siegerentwurf“ der Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Leinhäupl + Neuber, Landshut und bakpak Architects S.C., Sevilla in seiner Sitzung am 07.06.2016 als Siegerentwurf anerkannt. Zudem wurde beschlossen, für den Bereich des „Realisierungswettbewerbs“, einen Bebauungsplan aufzustellen und die Arbeitsgemeinschaft mit der Erarbeitung des Bebauungsplans zu beauftragen.

Da damals kein unmittelbares Interesse der Grundstückseigentümer an einer Umsetzung der Planungen mehr bestand, wurde das Bebauungsplanverfahren zunächst nicht weitergeführt.

Ursprünglich wurde das Grundstück Fl.Nr.388/3, Landsberger Straße 49, von der Stiftung für digitale Bildung erworben.

Weiter wurde von den Eigentümern der Fl.Nr. 389, Hirschauerstr. 1 und der Fl.Nr. 388/2, Landsberger Straße 51, ebenfalls Interesse bekundet, sich an der Planung zu beteiligen. Das städtebauliche Konzept wurde dahingehend überarbeitet, dass die Grundstücke unabhängig voneinander bebaut werden können.

Zur Abrundung der Planung wurden die sich im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke Fl.Nrn. 967 und 967/7, Landsberger Straße 45 und 47, mit einbezogen.

Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 388/3 soll ein Gebäude für Co-Working, digitale Bildung und Wohnen, auf den weiteren Grundstücken nicht störende gewerbliche Büronutzungen, Einzelhandel und Wohnen entstehen.

Auch die städtischen Grundstücke, mit den Fl.Nrn. 967 und 967/7, können einer neuen, einer öffentlichen Nutzung und Wohnen zugeführt werden.

## 2.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördliches Bahnhofsareal“ umfasst die Flurstücke 388/2, 388/3, 392/3 (Straßengrundstück Hirschauer Straße), 967 und 967/7. Die Grundstücke sind aktuell bebaut mit folgender Nutzung:

- 388/2: Wohnen/Gewerbe
  - 388/2: Gewerbe
  - 389: Wohnen/Gewerbe
  - 967 und 967/7 Wohnen
- Gehölz – und Grünbestand ist vorhanden.

## 2.2 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über das bestehende öffentliche Straßennetz der Landsberger Straße und der Hirschauer Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die S-Bahnlinie Germering-Unterpfaffenhofen (S8) und die Buslinie (856, 853, 851, 852) oder Buslinie Germering-Unterpfaffenhofen (N80).

Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens ist beauftragt.

## 2.3 Dingliche Sicherungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine dingliche Sicherungen.

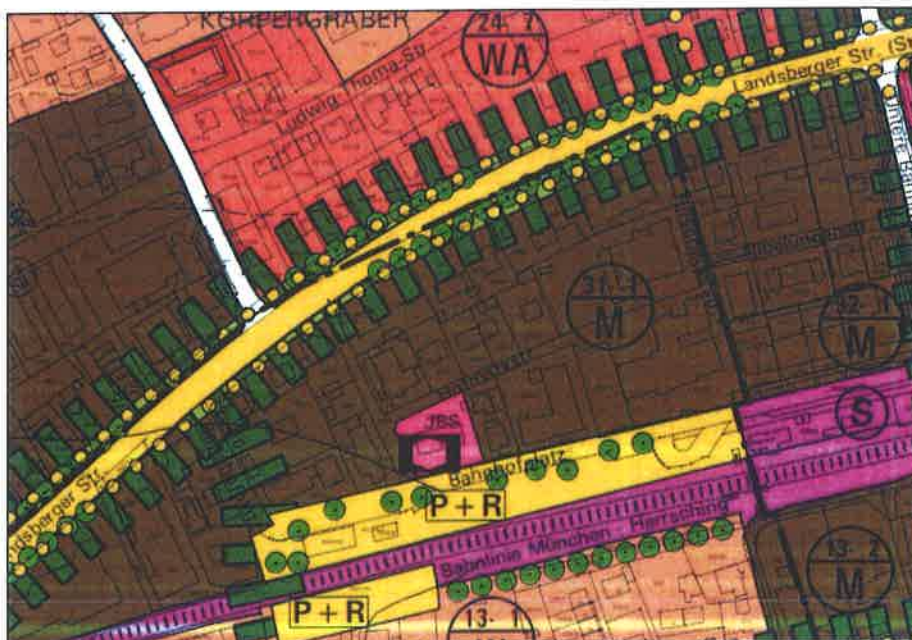
# 3. Derzeitige planungsrechtliche Situation

## 3.1 Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich besteht aktuell kein gültiger Bebauungsplan, eine Bebauung ist derzeit nach § 34 BauGB möglich.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtverbindliche Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Nördliches Bahnhofsareal“ eine „Gemischte Baufläche (M)“ dar und ermöglicht somit auch ein Urbanes Gebiet.



### 3.3 Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Die Stadt Germering hat folgende Satzungen erlassen:

- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbsS)“
- Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung Kfz-FAbS)“
- Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)“
- „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung – DachgS)“
- Satzung der Stadt Germering über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe.

### 3.4 Weitere Rechtsvorschriften

Verkehrsrecht

Die Landsberger Straße ist im Straßennetz als Staatsstraße (St2068) ausgewiesen, und weist eine räumliche Trennung der Verkehrsarten mit einem beidseitigen Geh -und Radweg auf.

Bodenfunde, Denkmalschutz:

Nach Datenabruf beim Bayernviewer-Denkmal sind innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung keine Bau- und Bodendenkmäler kartiert. Die nächsten kartierten Bodendenkmäler befinden sich östlich in ca. 130 m (D-1-7834-0006) und südlich in ca. 370 m (D-1-7834-0389) Entfernung.

Altlasten:

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

## 4. Grundzüge des planerischen Konzepts

### 4.1 Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept

Die geplanten Baukörper fügen sich in das bestehende Straßennetz ein und bilden zur Landsbergerstraße eine geschlossene Fassadenfront. Im Westen gruppieren sich die Volumina um einen grünen Innenhof und bilden einer Blockrandbebauung während östlich der Hirschauerstraße deutet das L-förmige Bauvolumen auf den städtischen Grundstücken auf einer Komplettierung der städtebaulichen Struktur des B-Plan Nr. IG 32.

Beide Bauvolumen weisen eine differenzierte Höhenentwicklung auf, die eine Einbindung der neuen Bebauung in das Umfeld ermöglicht. Zur Landsberger Straße sowie Richtung Bahnhofplatz werden Hochpunkte mit bis zu V, VI und VIII Vollgeschosse gesetzt, die den öffentlichen Straßenraum markieren und begleiten. Auf die niedrige Bebauung im Westen sowie im Süden der städtischen Grundstücke wird wiederum mit einer niedrigeren Geschossigkeit von III Vollgeschosse reagiert.

Da die Grundstücke im Geltungsbereich verschiedene Eigentümer betreffen, wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das es zulässt, dass die Grundstücke unabhängig voneinander bebaut werden können. Das Konzept ermöglicht die Errichtung von Gebäuden unterschiedlicher Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel etc.).

Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 388/3 soll ein Gebäude für Co-Working, digitale Bildung und Wohnen, auf den weiteren Grundstücken nicht störende gewerbliche Büronutzungen, Einzelhandel und Wohnen entstehen.

Auch die städtischen Grundstücke, mit den Fl.Nrn. 967 und 967/7, können einer neuen, einer öffentlichen Nutzung und Wohnen zugeführt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über das bestehende Straßennetz, für den öffentlichen Nahverkehr über die bestehenden Haltestellen der Straßenbahn und S-Bahn und für Fußgänger und Radfahrer über die bestehende Geh- und Radwegerschließung.

Der ruhende Verkehr wird durch Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze gesichert.

#### Angaben Grünordnung

In dem Bereichen MU 1, 2, 3 wird ein zusammenhängender Gebäudekomplex ermöglicht, der einen begrünten Innenhof entstehen lässt so trotz des urbanen Standorts grünordnerische Qualitäten birgt. Auf diese Weise werden kleinklimatisch positive, luftverbessernde und lärmfilternde Verbesserungen erzielt.

Zur grünordnerischen Aufwertung des Areals und der neuen Baukörper werden im Hinblick auf die weiterführende städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals 3 einheimische Laubbäume gepflanzt. Im Westen des Geltungsbereichs befinden sich entlang der Grundstücksgrenze 5 Bestandsbäume, die möglichst erhalten werden sollen. Weitere private Grünflächen sind im Bebauungsplan definiert (Innenhofbereich, Dachbegrünung).

#### 4.2 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich sind nicht bekannt. Ebenso sind keine negativen Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar. Weitere Anforderungen für die Bauwerke sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke der Stadt Germering. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch die Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die Stromversorgung kann über das Netz der Strom-Germering GmbH erfolgen. Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist über xxx gegeben.

Die Fernwärmeversorgung kann über die bestehende Leitung der Stadtwerke der Stadt Germering erfolgen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserverband Amperverband, Eichenau. Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Nachdem es möglich ist, Baugrundstücke vollständig zu unterbauen, muss sichergestellt werden, dass die Versickerung dennoch auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Wenn dies nicht möglich ist, sind technische Maßnahmen zur Wasserspeicherung bzw. -rückhaltung erforderlich.

### 5. Planinhalt

#### 5.1 Urbanes Gebiet

Als Art der baulichen Nutzung ist ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO (Baunutzungsverordnung) vorgesehen. Urbane Gebiete, gemäß BauNVO § 6a, dienen dem

Wohnen so-wie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GF), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Gebäudehöhe.

Grundfläche/versiegelte Fläche:

Die Größe der Grundfläche wird für

MU1: GF = 2.964 m<sup>2</sup>

MU2: GF = 4.395 m<sup>2</sup>

MU3: GF = 6.699 m<sup>2</sup>

MU4: GF= 2.877 m<sup>2</sup>

festgesetzt.

Die Grundfläche der Tiefgarage wurde für die Ermittlung der Grundflächen nicht einbezogen. Die Grundflächenzahl für MU1, 2 und 4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Gebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die Überschreitung ist erforderlich, um den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Germering gerecht zu werden.

Zahl der Vollgeschosse/Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit Höchstmaß für

MU 1 = VI

MU2 = VI

MU3 = VIII

MU 4 = V

festgesetzt.

Im MU werden Wandhöhen festgesetzt. Diese beziehen sich auf folgende Höhenkoten:

MU1, MU2, MU 3 = 539,30 m ü. NN

MU4 = 539,00 m ü. NN

Von den festgesetzten Grenzen unterschiedlicher Höhenentwicklung kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als geschlossen im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, um eine geschlossene städtebaulich wirksame Gebäudekante entlang der Landsberger Straße zu erzeugen.

Die überbaubare Grundstücksfläche setzt die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Germering um, wobei hier zwischen der zwingenden Baulinie und den Baugrenzen unterschieden wird.

Die Baulinie an der Landsberger- und Hirschauerstraße bildet die Grundstücksgrenze wieder und ermöglicht eine geschlossene Fassadenfront entlang der Straße.

Auch auf Flurstück 967/7 ist eine Grenzbebauung bis an die östliche Grenzbebauung zulässig. Dies ermöglicht auch an dieser Stelle eine geschlossene Fassadenfront entlang der Landsberger Straße und vervollständigt den Anschluss an B-Plan Nr. IG 32.

Ferner werden entlang der westlichen Grundstücksgrenze Flächen für oberirdische Pkw-Stellplätze festgelegt.



## 5.9 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem öffentlichen Interesse und sichern ein Mindestmaß an Durchgrünung des Urbanen Gebiets und eine Einbindung in das Straßen- und Ortsbild.

Zur grünordnerischen Aufwertung des Areals und der neuen Baukörper werden im Hinblick auf die weiterführende städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals 3 einheimische Laubbäume gepflanzt. Im Westen des Geltungsbereichs befinden sich entlang der Grundstücksgrenze 5 Bestandsbäume, die möglichst erhalten werden sollen.

Es sind standortgerechte Bäume mit STU 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort mit gleicher Qualität vorzunehmen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,50 m von Beeinträchtigungen freizuhalten.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen ebenso der Einbindung und verbessern örtlich das Kleinklima und das Habitatangebot für Insekten. Flachdächer bis 10° Neigung sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind Flächen von Dachterrassen.

Nicht befestigte Freiflächen innerhalb des Urbanen Gebiets sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten. Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

## 6. Wesentliche Auswirkungen

### 6.1 Städtebauliche Werte

	vorher	nachher
<b>Bebaubare Fläche (oberirdisch)</b>		
MU1	374 m <sup>2</sup>	662 m <sup>2</sup>
MU2	632 m <sup>2</sup>	994 m <sup>2</sup>
MU3	1106 m <sup>2</sup>	1.297 m <sup>2</sup>
MU4	266 m <sup>2</sup>	698 m <sup>2</sup>
<b>Private Verkehrsfläche (ohne Straßenflächenanteil Landsbergerstraße/ Hirschauerstraße)</b>		
MU1	ca. 370 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>
MU2	ca. 895 m <sup>2</sup>	292 m <sup>2</sup>
MU3	ca. 2.205 m <sup>2</sup>	1071 m <sup>2</sup>
MU4	ca. 200 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelungsgrad</b>		
MU1	0,53	1,00
MU2	1,00	1,00
MU3	0,96	0,83
MU4	0,44	1,00

### 6.2 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

### 6.3 Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans nicht gegen die Verbote des § 44 I BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Stadt noch der mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs



auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

#### 6.4 Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentum Brück hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieeressourcen zu decken, eine ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein integriertes Klimaschutzkonzept des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt Los 1 mit der Untersuchung der stationären Wärme -und Stromversorgung und Los 2 mit der Untersuchung der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Unabhängig der Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel eine nachhaltige, klimaschonende und zukunftsorientierte Stadtentwicklung insbesondere die

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z. B. Wärmeversorgung)
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb der künftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und baulichem Wärmeschutz und
- Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

Dies wird durch entsprechende Hinweise zur energiesparenden Bauweise empfohlen.