

Begründung



Stadt Germering

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Gewerbegebiet Germeringer Norden" 1. Bauabschnitt

3. Teiländerung im Bereich GE 1 FI-Nr. 259/7

Fassung vom 28.07.2025

BEGRÜNDUNG

für die Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan

"Gewerbegebiet Germeringer Norden" 1. Bauabschnitt

3. Teiländerung im Bereich GE 1 FlurNr. 259/7

Planfertiger:

Zwischenräume- Architekten +Stadtplaner GmbH

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

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

3. Änderung eingearbeitet:

Sebastian Reichpietsch, Stadt Germering

0. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Germeringer Norden“

Die Änderung umfasst die ausgewiesenen Gewerbegebiete GE 1 und betrifft ausschließlich die Flur Nr. 259/7. Dieses Baugrundstück liegt im Norden an der Emmy-Noether-Straße.

Die FlurNr. 259/7 umfasst eine Fläche von 6.815 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

Auf dem Grundstück der Flur Nr. 259/7 im GE1 soll ein IT-Kompetenzzentrum errichtet werden mit Büros, angrenzendem Lager, Lichtlabor und einer Kindertagesstätte (Gemeinde-offener Betriebskindergarten).

Bisher wurde eine Gesamtgebäudehöhe von 47 m plus notwendiger Technikaufbauten festgesetzt. Ein Teil dieser Technikaufbauten werden nunmehr in dem Baukörper integriert und um einen weiteren Raum (Besprechungsraum) ergänzt.

Für dieses konkrete Vorhaben sind Änderungen der Nutzungsfestsetzung und der Gebäudehöhen erforderlich, die mit dieser Bebauungsplanänderung ermöglicht werden sollen.

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

Außerdem möchte die Stadt die Einrichtung von Betriebskindergärten und möglichen anderen sozialen Einrichtungen im Gebiet unterstützen und deshalb Anlagen für soziale Zwecke nach § 8 Abs 3 Nr.2 BauNVO im gesamten Gewerbegebiet allgemein zulassen.

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 im Gebiet GE 1:

- die Ausbildung eines Hochpunkts an der Stadtzufahrt
- 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 Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl werden unverändert beibehalten.

4.1 Die Einrichtung eines IT-Kompetenzzentrums soll auf dem Grundstück FlurNr. 259/7 ermöglicht werden.

Von seiner Lage und Größe her ist das Grundstück für diese Nutzung geeignet. Von der generellen Nutzung her entspricht es den Festsetzungen des Bebauungsplans. Nur für den geplanten Kindergarten, der von der Stadt begrüßt wird, sind jedoch die bisher zulässigen Nutzungen zu erweitern. Deshalb wird jetzt die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke (§ 8 Abs 3 Nr 2 BauNVO) allgemein ergänzt.

Der vorgesehene Betrieb benötigt jedoch mehr Geschoßfläche als nach den bisherigen Festsetzungen umzusetzen und möchte den bereits vorgesehenen „Turm“ mit 25 m Höhe auf maximal 50 m erhöhen.

Die hier festgesetzte maximale **Grundfläche** bleibt unverändert bestehen. Eine maximale **Geschoßfläche** ist im Bebauungsplan für dieses Grundstück nicht festgesetzt. Die zulässige Geschoßfläche wird über Grundflächen und Wandhöhen definiert.

5. Bauweise und Baugestaltung auf Flur Nr. 259/7

Das Grundstück 259/7 liegt unmittelbar an der B 2 und der Ortseinfahrt.

Hier wurde im städtebaulichen Konzept von Anfang an ein Turm positioniert und in seiner bisherigen Höhe von 25 m im Bebauungsplan von 2007 festgesetzt und wie folgt begründet:

„ Das Grundstück im Norden nutzt die spezielle Lage direkt am Abzweig der Ortszufahrt und am Brückenbauwerk als Merkzeichen für das Gebiet. Deshalb ist hier eine Gebäudehöhe bis zur Hochhausgrenze für ein exponiertes Gebäude zugelassen, jedoch nur auf einer reduzierten Grundfläche für eine angemessene Fernwirkung eines schlanken Baukörpers am Stadtrand.“

Wie damit ausgeführt, ermöglicht die bisherige Gebäudehöhenfestsetzung nur Gebäude bis zur Hochhausgrenze (Gebäude mit einer Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses bis zu 22m).

Nunmehr besteht der Bedarf an einem höheren Gebäude mit mehr Geschossen. Da sich bei Gebäuden über den beschriebenen 22 m Höhe die technischen Anforderungen u. a. bei Brandschutz, Rettungswegen und Gründung deutlich erhöhen, soll die Gebäudehöhe mit einer Obergrenze von 50 m festgesetzt werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Erhöhung an dieser Stelle keine Bedenken, da hier ein exponiertes Gebäude mit einer reduzierten Grundfläche gewünscht ist. Auch erzeugt es eine angemessene Fernwirkung und trägt dazu bei, den Gewerbebestandort „Germeringer Norden“ aufzuwerten. Die erforderlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung werden eingehalten.

Zum Vergleich:

Das südöstlich vom Gewerbegebiet gelegene WWK- Hochhaus hat mit 15 Geschossen eine Höhe von ca. 46 m.

Um optisch die Schlankheit dieses Turms zu fördern, ist eine Verjüngung nach oben erwünscht. Die zulässige Höhe mit maximal 50,00 m kann nur ausgenutzt werden, wenn zumindest das oberste Geschoß im Sinne eines Terrassengeschoß mit einer deutlich reduzierten Grundfläche gegenüber dem darunter liegenden Stockwerk errichtet wird.

6. Weitere zwingend notwendige Änderungen des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

ausgefertigt:

Stadt Germering, den
Rathausplatz 1
82110 Germering

.....
Oberbürgermeister
Andreas Haas