



Entwurf vom 25.05.22

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	3
2. Ausgangssituation	4
3. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	6
4. Verfahren	7
5. Grundzüge des planerischen Konzeptes	8
6. Planinhalt	10
7. Wesentliche Auswirkungen	16

1. Einführung

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Baugrundstück (Fl. Nr. 852/1) liegt nördlich der Landsberger Straße zwischen der Untere Bahnhofstraße und der St 2544 (Zubringer zur A96 Germering Süd). Östlich des Grundstücks liegt eine Sportanlage mit Kunstrasensportplatz. Nördlich und Westlich wird das Grundstück von einem Wohngebiet begrenzt.

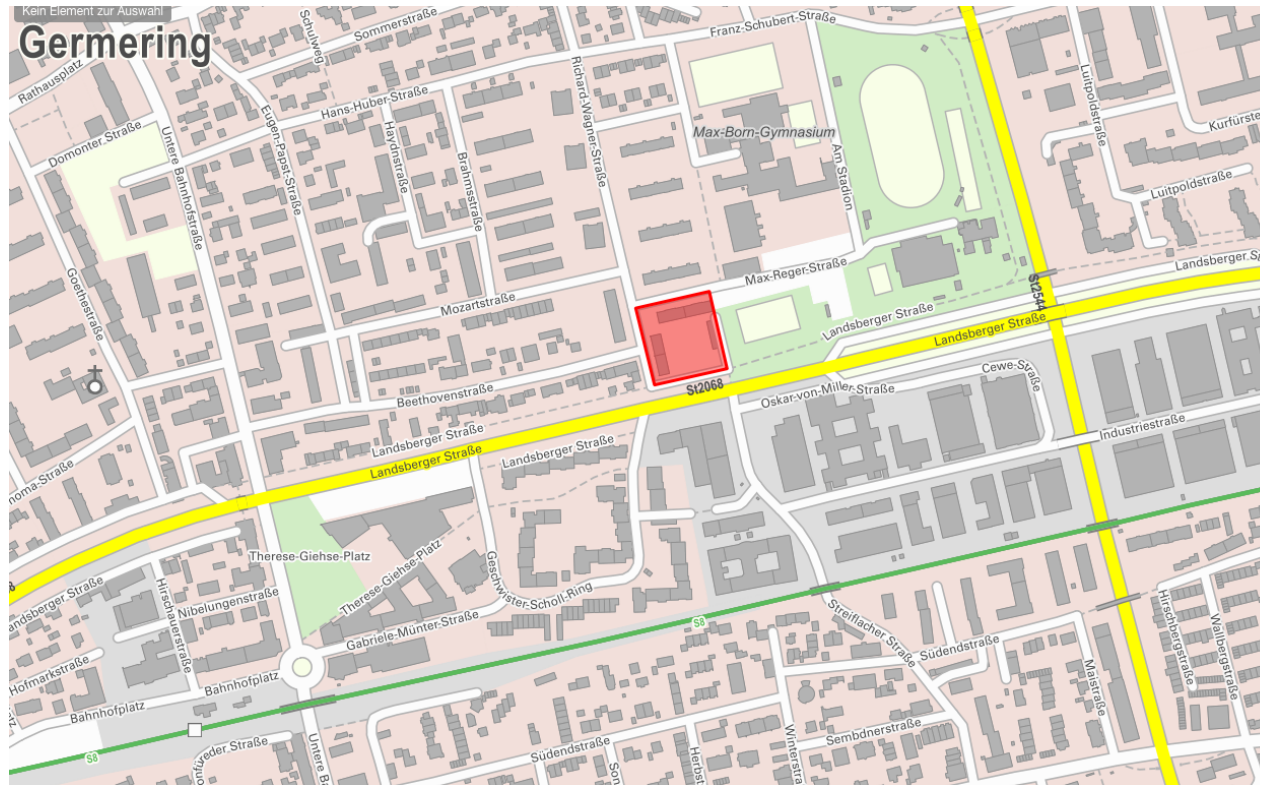


Abb. 1: Digitale Ortskarte DOK © Daten:geoportal.bayern.de, [Bayerische Vermessungsverwaltung](#), [EuroGeographics](#)

1.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum beantragte die Dawonia Management GmbH als alleinige Grundstückseigentümerin des Grundstückes eine Änderung im Bereich des Bebauungsplanes IG 22.

Geändert werden soll:

- im Bereich des „WA 3“ den bestehenden Bauraum mit ca. 28 x 14 m zu einem rechtwinkligen Bauraum zu erweitern, sowie die maximale Bebaubarkeit von 3 Vollgeschoße auf maximal 5 Vollgeschoße zu erhöhen.
- im Planungsbereich die Nutzung von „WR“ Reines Wohngebiet auf „WA“ Allgemeines Wohngebiet zu ändern
- im Bereich des WA 2 die maximale Bebaubarkeit von 3 Vollgeschoße auf maximal 4 Vollgeschoße zu erhöhen.

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes IG 22 im süd-östlichen Randbereich ist das Baurecht entlang der Süd- und Ostgrenze zu erhöhen und so die städtebauliche Schließung des Grundstücks zur Landsberger Straße sowie zum Sportplatz planungsrechtlich zu ermöglichen. Dabei wird neuer Wohnraum geschaffen. Durch die bauliche Schließung des Grundstücks zur Landsberger Straße und zum Sportplatz kann der Wohnwert für die Bereiche „WA 1“ und „WA 2“ deutlich erhöht werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IG 22.2 umfasst das Grundstück Fl. Nr. 852/1 (Richard-Wagner-Straße 27 und 29, Max-Reger-Straße 1 und 3), Gemarkung Germering. Das Grundstück und der Planungsbereich haben eine Größe von 5684 m². Das Gelände ist als eben (537,2 – 538,1 m ü. NN) zu bezeichnen.

Das Grundstück Fl. Nr. 852/1 ist mit einem fünfgeschoßigen Mehrfamilienhaus (30 WE) und einem dreigeschoßigen Mehrfamilienhaus (12WE) bebaut. Beide Bauten wurden ca. im Jahre 1962 als Sozialwohnungsbau im Auftrag der Gemeinde Germering errichtet. Beide Gebäude werden nach wie vor allein zum Wohnen genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich ein oberirdischer Garagenbau mit 10 Stpl., der derzeit von Norden über die Max-Reger-Straße und den östlich gelegenen Fußweg zwischen dem Grundstück und der Sportanlage erschlossen wird.

Auf dem Grundstück befindet sich schützenswerter Baumbestand.

2.2 Lage im Stadtgebiet

Die Lage im Stadtgebiet ist durch folgende Punkte geprägt:

- Lage an der „Landsberger Straße“ (ST 2068) als leistungsstarke Verkehrsanbindung
- Lage an der Sportanlage des SV Germering
- Fußläufige Anbindung an „Untere Bahnhofstraße“ (Haupteinkaufsbereich)
- Fußläufige Anbindung an Stadthalle (kulturelles Zentrum)

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung an den Individualverkehr erfolgt über das bestehende öffentliche Straßennetz der „Richard-Wagner-Straße“, der „Max-Reger-Straße“ und die Staatsstraße „Landsberger Straße“ (ST2068).

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestellen „Oskar-von-Miller-Straße“ Regionalbus 851 / 157, Entfernung ca. 150 m, „Max-Born-Gymnasium“ Regionalbus 852 / 853, Entfernung ca. 280m sowie „Stadthalle“ Regionalbus 157, Entfernung ca. 350m. Die Entfernung zum S-Bahnhof „Germering-Unterpfaffenhofen“ beträgt ca. 750 m.

2.4 Immissionsschutz

Die bestehende und geplante Wohnbebauung liegt im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Landsberger Straße im Süden und der unmittelbar östlich angrenzenden Sportanlage des SV Germering (Kunstrasenspielfeld, Rasen-Kleinspielfeld, Parkplatz).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durch IB Greiner¹ zum Bebauungsplanverfahren wurde die Verkehrsgeschallsbelastung an der Wohnbebauung ermittelt und gemäß der DIN 18005 beurteilt. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrsgeschälle werden unter Punkt 6 Planinhalt genannt.

Zudem wurde die Verträglichkeit der Wohnbebauung in Bezug auf die Sportanlage entsprechend den Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) geprüft. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegen die Sportgeräusche sind unter Punkt 6 Planinhalt genannt.

¹ IB Greiner, *Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Sportgeräusche) Bericht Nr. 216144 / 5* i.d.F.v. 19.05.2021

Die schalltechnische Untersuchung des IB Greiner¹ hat für Verkehrs- bzw. Sportgeräusche folgende Ergebnisse:

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Aufgrund des Straßenverkehrsgeräusche ergeben sich für den Prognosefall 2035 folgende höchste Beurteilungspegel innerhalb des Plangebietes während der Tages- und Nachtzeit:

- WA 3 70 dB(A) tags / 61 dB(A) nachts
- WA 2 68 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts
- WA 1 58dB (A) tags / 50dB (A) nachts

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden insbesondere an den straßenzugewandten Fassaden in den Bauräumen WA 2 und WA 3 überschritten. Die höchsten Überschreitungen treten an der Südfassade des geplanten Gebäudes im WA 3 auf und betragen bis zu 15 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts. An den straßenabgewandten Fassaden der beiden genannten Gebäude sowie an den Fassaden des Bestandsgebäudes WA 1 können die Orientierungswerte größtenteils eingehalten werden.

Aufgrund der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr ergeben sich an den straßenzugewandten Fassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 sowie die Notwendigkeit von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer.

An den Südfassaden in den Bauräumen WA 2 und WA 3 mit der höchsten Geräuschbelastung wird eine Grundrissorientierung für Wohnungen empfohlen. So sollten schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) bzw. deren zum Lüften notwendige Fenster nach Möglichkeit an den schallabgewandten Fassaden situiert werden. Dies gilt insbesondere für Schlaf- und Kinderzimmer.

Untersuchungsergebnisse Sportgeräusche

Für die Sportanlage des SV Germering bestehend aus Kunstrasenspielfeld, Rasen-Kleinspielfeld und Parkplatz liegt ein Genehmigungsbescheid aus dem Jahr 2020 mit der zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 218159 / 4 vom 10.06.2020 [19] vor.

Basierend auf dieser Untersuchung wurden die Schallimmissionen in den Bauräumen WA 1 bis WA 3 in den maßgeblichen Beurteilungszeiträumen der 18. BImSchV berechnet:

In den Bauräumen WA 1 und WA 2 können die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für WA- Gebiete (55 dB(A) bzw. 65 dB(A) für seltene Ereignisse) für den genehmigten Trainings- und Spielbetrieb eingehalten bzw. unterschritten werden. Gleiches gilt für den Bauraum WA 3 (geplanter Neubau) mit Ausnahme der Ostfassade. Hier können Überschreitungen des Immissionsrichtwertes (55 dB(A)) von bis zu 2 dB(A) auftreten.

¹ IB Greiner, *Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Sportgeräusche) Bericht Nr. 216144 / 5* i.d.F.v. 19.05.20

3. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten

3.1 Flächennutzungsplan

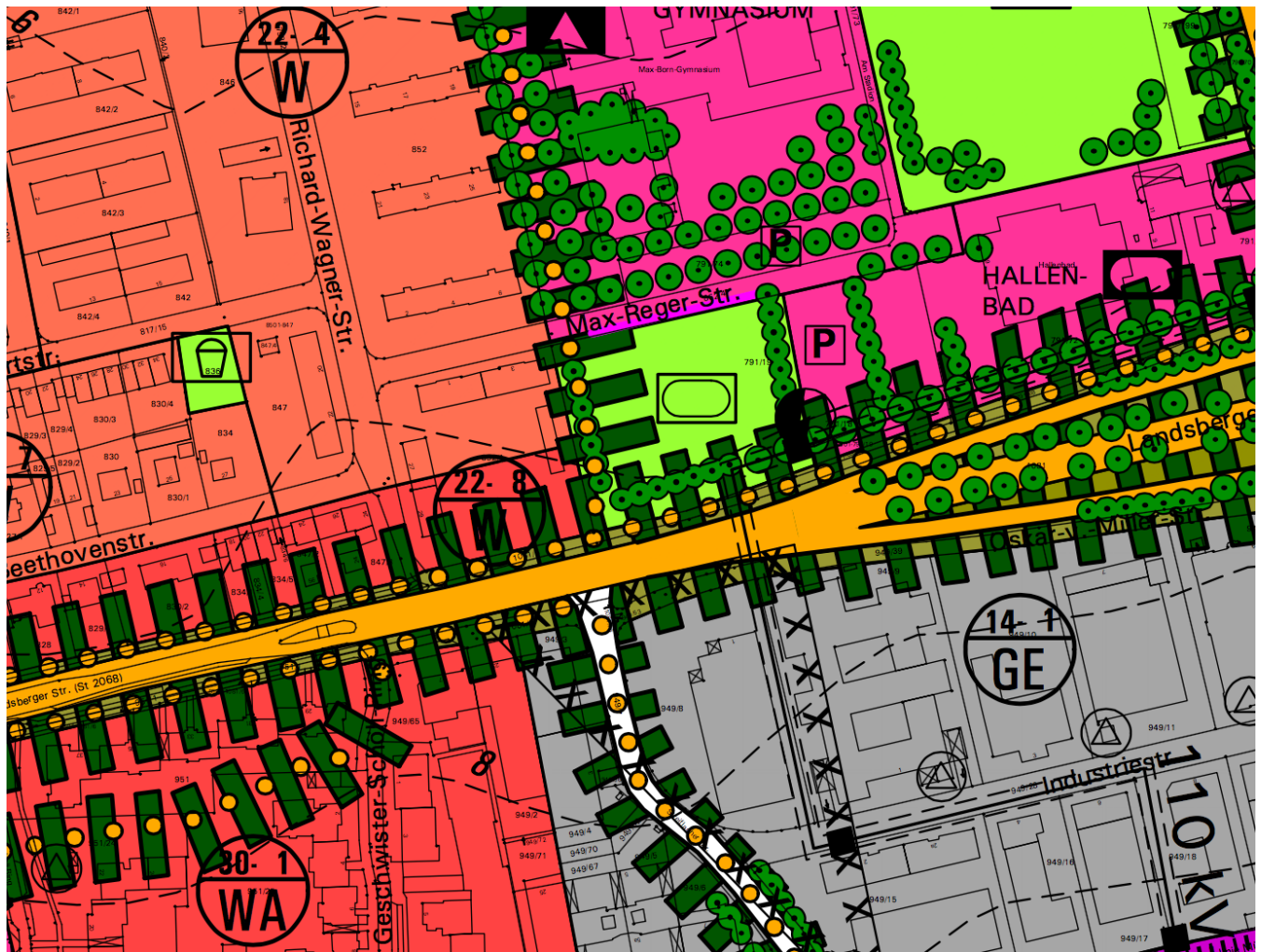


Abb. 2: Flächennutzungsplan i.d.F. v. 24.04.2006

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integrierter Landschafts- und Verkehrsplanung i.d.F. v. 24.04.2006 stellt den Änderungsbereich im nördlichen Teil als Wohnbaufläche (W 22.4), im südlichen Teil ebenfalls als Wohnbaufläche (W 22.8), dar. Im Norden und Westen des Veränderungsgebietes werden „Wohnbauflächen“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Im Osten befindet sich ein Sportplatz mit „Schutz- und Leitpflanzung vorhanden“. Zwischen dem Sportplatz und dem Änderungsbereich befindet sich eine „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“. Die Landsberger Straße (St 2068) wird als „vorhandene überörtliche Hauptverkehrsstraße“ mit „Verkehrsbegleitgrün“ als „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ und als „Innerörtlicher Grünzug“ klassifiziert.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten und oben beschriebenen Nutzungen werden durch die Planung im Änderungsbereich nicht negativ beeinflusst.

3.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan IG 22 i.d.F. 13.02.1979 setzt im Änderungsbereich u.A. folgendes fest:

- Art der baulichen Nutzung
„Reines Wohngebiet“ § 3, BauNVO, Ausnahmen sind nach § 3 (3) BauNVO sowie § 1 (5) zulässig
- Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
Baufeldfestsetzung mit Baugrenzen und differenzierter Höhenausweisung, Flächen für oberirdische Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen, von Bebauung freizuhaltender Bereich des Grundstückes, Festsetzung zur offenen oder geschlossenen Bauweise
- Örtliche Verkehrsflächen
Um den Änderungsbereich Bestimmung des Straßenraumes mit Straßenbegrenzungslinien als generalisierte Festsetzung ohne Differenzierung zwischen Fahrbahn und Gehweg
- Immissionsschutz
Festsetzung der Schallschutzklasse von Fenstern entlang der „Landsberger Straße“ (St 2068)
- Grünordnung
Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und zum Pflanzen von Bäumen
- Örtliche Bauvorschriften
Vorschriften zur Nachneigung, zur Höhe und Ausführung von Einfriedungen

3.3 Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Die Stadt Germering hat folgende Satzungen erlassen:

- „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben“
- „Satzung der Großen Kreisstadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)“
- „Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von KFZ-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFAbS)“
- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“
- „Satzung über abweichende Maße der Abstandslächentiefe“

4. Verfahren

4.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt hat, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB gewählt. Es handelt sich bei IG 22.2 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Durch IG 22.2 werden die planungsrechtlichen Grundzüge des IG 22 i.d.F. 13.02.1979 nicht berührt.

4.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, da die überbaubare Fläche durch die Änderung im Planungsbereich um 2504 m² erweitert wird. Diese Erweiterung resultiert im Wesentlichen durch die Tiefgarage, die nach der gültigen Stellplatzsatzung erforderlich ist.
Hier sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen, die der zusätzlichen Versiegelung entgegenwirken zu ergreifen.

5. Grundzüge des planerischen Konzeptes

5.1 Städtebau

Der süd-östliche Randbereich des Bebauungsplans IG 22.2 ist geprägt durch die südlich verlaufende Landsberger Straße und den östlich liegenden Sportplatz. Nördlich und westlich schließt ein Wohngebiet aus kleinteiliger Wohnbebauung und mehrgeschossigem Wohnungsbau an.

Die L-förmige bestehende Bebauung im Veränderungsbereich öffnet sich derzeit nach Südosten zur „Landsberger Straße“ bzw. zum Sportplatz hin. Die Ecke an der Schnittstelle zwischen „Landsberger Straße“ und Sportplatz wird durch die Neuplanung besetzt und die bestehende Bebauung durch einen weiteren L-förmigen 5-geschossigen Baukörper zu einem geschlossenen Block ergänzt. Dadurch entsteht eine klare städtebauliche Abgrenzung des Wohngebietes nach Südosten.

5.2 Grünbereiche

5.2.1 südliche Einbindung in den Grünzug entlang der Landsberger Straße

Durch die Bautätigkeit muß der Baumbestand entlang der „Landsberger Straße“ (ST2068) entfernt werden. Als Kompensation wird das bestehende „Verkehrsbegleitgrün“ östlich und westlich des Planungsbereiches fortgeführt bzw. ergänzt. Der südliche Abstand der Bebauung von ca. 15 m zur „Landsberger Straße“ wird als Grünzone ausgebildet.

5.2.2 neu entstehender Wohnhof

Der neu entstehende Wohnhof wird vollständig durch die Tiefgarage unterbaut. Um in dem Wohnhof eine ruhige, intensiv begrünte Atmosphäre mit Großbäumen entstehen zu lassen wird die Erdüberdeckung über der Tiefgaragendecke möglichst mächtig gestaltet. Es wird eine künstliche Hügellandschaft angestrebt, mit einem punktuell erhöhten Bodenaufbau.

5.3 Erschließung

Für die Erstellung des Bebauungsplanes IG 22.2 wurde eine „Stellungnahme zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen infolge des B-Plans IG 22.2 in Germering“ durch das IB Schlothauer & Walter² erstellt.

5.3.1 Fußgänger und Radfahrer

„Das Grundstück wird eingerahmt von der Max-Reger-Straße im Norden, der Richard-Wagner-Straße im Westen und der Landsberger Straße im Süden. Südlich des Grundstücks ist entlang der Landsberger Straße mit erhöhtem Radfahreraufkommen zu rechnen, da der benutzungspflichtige, baulich getrennte Radweg eine wichtige innerörtliche Ost-West Verbindung darstellt. Darüber hinaus wird hier der Ammersee-Radweg geführt, der eine wichtige überörtliche Verbindungsfunktion zwischen München-Pasing entlang der Bodensee- und Landsberger Straße in Germering Richtung Gilching übernimmt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze existieren außerdem wichtige Fußgänger- und Radfahrverbindungen zwischen den Wohngebieten bzw. dem Schulgelände im Norden des Grundstücks und dem Einkaufszentrum bzw. den S-Bahnstationen der S8 südlich der Landsberger Straße. Auf Höhe des Anschlusses dieses Weges an die Landsberger Straße bestehen zwei über eine Lichtsignalanlage gesicherte Fußgängerfurten, sodass die stark befahrene Straße gefahrlos überquert werden kann.“

5.3.2 MIV-Anbindung

Die bestehende Erschließung der oberflächlichen Parkplätze an der Landsberger Straße kollidiert mit dem baulich getrennten Radweg der eine wichtige ost-westliche Radwegverbindung darstellt und Bestandteil des Ammersee-Radweges ist. Außerdem wird im Bestand eine oberflächliche Garage mit 10 Stpl. an der östlichen Grundstücksgrenze über den Fuß- und Radweg zwischen Planungsgebiet und Sportplatz erschlossen. Auch hier erfolgt eine ungünstige Überlagerung aus MIV und Fußgänger- und Radfahrerverkehr.

IB Schlothauer und Walter²: „Stellungnahme zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen infolge des B-Plans IG 22.2 in Germering“

Entsprechend soll im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes IG 22.2 der ruhende Verkehr für Bestand und Neubau in eine Tiefgarage verlegt werden, die über die Richard-Wagner-Straße erschlossen wird.

5.3.3 ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestellen „Oskar-von-Miller-Straße“ Regionalbus 851 / 157, Entfernung ca. 150 m, „Max-Born-Gymnasium“ Regionalbus 852 / 853, Entfernung ca. 280m sowie „Stadthalle“ Regionalbus 157, Entfernung ca. 350m. Die Entfernung zum S-Bahnhof „Germering-Unterpfaffenhofen“ beträgt ca. 750 m. Die öffentliche Anbindung ist daher als sehr gut einzustufen.

5.4 Technische Versorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Stadt Germering.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadt Germering, Stadtwerke.
- Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserversorgung. Der Grundsatz wird durch Bereitstellung des Löschwassers aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz mit 96 m³/h gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 405³ sieht für ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Vollgeschosszahl von größer 3 und einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,7 bis 1,2 einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h (kleine Gefahr der Brandübertragung) bis 192 m³/h (mittlere bis große Gefahr der Brandübertragung) vor.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Deutsche Telekom AG erfolgen.
- Eine Breitbandversorgung⁴ ist mit ≥ 50 Mbit/s ist zu über 95% vorhanden; die LTE Versorgung ist mit über 95% gegeben.

5.5 Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserverband.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb FFB.
- Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist eine dezentrale Versickerung auf dem Baugrundstück vorgesehen.

5.6 Feuerwehr

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz (BayFwG) ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Neben der ausreichenden Löschwasserversorgung (s.o.) werden die Belange des vorbeugenden Brandschutzes durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit des Grundstücks berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Richard-Wagner-Strasse und Max-Reger-Strasse) hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradius, usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Bauordnungsrechtliche Anforderungen für das Bauwerk werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft bzw. nachgewiesen.

³ DVGW (1978): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

⁴ BMVI, Breitbandatlas

<https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/Telekommunikation/Breitband/breitbandatlas/start.html>
Datenabruf am 19.05.22

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) wird in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) geändert und sichert die Unterbringung einer vorwiegenden Wohnnutzung. Einschränkend wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nicht zulässig sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GF), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhenfestsetzung (H) mit der traufseitigen Wandhöhe der baulichen Anlage bestimmt.

6.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird mit absoluten Werten festgesetzt. Diese leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab. Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) ist nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Obergrenze der GRZ von 0,4 vorgesehen. Die rechnerische GRZ aufgrund der Bebauungsplanänderung ergibt 0,74.

Nach §19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zB. durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% überschritten werden, wenn die Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird. Die rechnerische GRZ von 0,74 übertrifft zwar eine 50%ige Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,4, nach §19 (4) Satz 3 BauNVO dürfen im Bebauungsplan jedoch Abweichungen von §19 (4) Satz 2 BauNVO bestimmt werden. Dies ist gerechtfertigt, da die Überschreitung der Parameter größtenteils durch die Tiefgarage entsteht. Die nach der Stellplatzsatzung KfzFABs der Stadt Germering nachzuweisenden Stellplätze können ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht werden.

6.1.4 Versiegelung

Die BauNVO erlaubt in allgemeinen Wohngebieten (WA) eine Versiegelung von 80%.

So dürfen die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten. Weitere Überschreitungen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Die Planung sieht eine Versiegelung von 74 % vor, womit der maximal zulässige Grad der Versiegelung nicht erreicht wird.

6.1.5 Geschossfläche

Mit der Geschossfläche als Höchstmaß wird die dritte Dimension der Verteilung der baulichen Nutzung festgesetzt. Dabei wird der Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit GFZ 1,2 mit einer rechnerischen GFZ von 1,75 überschritten. Dies ist städtebaulich zu vertreten, da zur nachhaltigen Verbesserung des Schallschutzes für die Bestandsgebäude eine 5-geschoßige Ausbildung des Neubaus erforderlich ist. Eine Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist nicht zu erwarten.

6.1.6 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen und Höhenlage

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die Gebäudehöhen (traufseitige Wandhöhen) werden zu den bisher festgesetzten 3 bzw. 5 Vollgeschossen auf 5 Vollgeschosse festgesetzt, um eine städtebauliche Einheit des Neubaus mit den Bestandsbauten zu erreichen. Die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf einen unteren Bezugspunkt der derzeit bestehenden Geländeoberkante.

6.1.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch sog. Baukörperfestsetzungen mit Baugrenzen festgesetzt. Durch das vorgegebene Baufenster WA 3 ist gewährleistet, dass durch den Neubau eine offene Blockstruktur gebildet wird, die einerseits den neuen Innenhof umschließt und andererseits eine Abschirmung gegen die Immissionen von Osten und Süden gewährleistet.

Die Flächen für eine mögliche Unterbauung des Grundstückes für eine Tiefgarage sowie deren Zu- und Abfahrt werden als Nebenanlage festgesetzt. Damit wird der Empfehlung bezüglich der Erschließung der Tiefgarage durch IB Schlothauer & Walter⁵ Rechnung getragen.

6.2 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung des IB Greiner¹ hat als Maßnahmen gegen Verkehrs- bzw. Sportgeräusche folgende Anforderungen:

Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr an der Landsberger Straße ergeben sich an den straßenzugewandten Fassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 sowie die Notwendigkeit von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer.

An den Südfassaden in den Bauräumen WA 2 und WA 3 mit der höchsten Geräuschbelastung wird eine Grundrissorientierung für Wohnungen empfohlen. So sollten schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) bzw. deren zum Lüften notwendige Fenster nach Möglichkeit an den schallabgewandten Fassaden situiert werden. Dies gilt insbesondere für Schlaf- und Kinderzimmer.

Die Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrsgeräusche wurden entsprechend in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Sportgeräusche

Aufgrund der unter Punkt 2.4 Immissionsschutz genannten Untersuchungsergebnisse bezüglich der Überschreitungen des Immissionsrichtwertes sind im Bauraum WA 3 folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Grundrissorientierung, die an der Ostfassade keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.

- Ist die Grundrissorientierung nicht möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Alternativ kommen auch nicht öffnembare Festverglasungen anstelle der Fenster und Vorbauten in Betracht (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).

Die Schallschutzmaßnahmen gegen die Sportgeräusche wurden entsprechend in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen.

¹ IB Greiner, *Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Sportgeräusche) Bericht Nr. 216144 / 5* i.d.F.v. 19.05.2021

6.3 Anzahl der Stellplätze, Fahrradstellplätze

Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze ist wie folgt zu verfahren:

- Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Satzung der Stadt Germering in Ihrer jeweils gültigen Fassung zugrunde zu legen.
- Für die bestehende Bebauung auf „WA1 und WA2“ ist der Stellplatzbedarf in der Baugenehmigung vom 27.11.1961 festgesetzt und bleibt unverändert, solange sich am Bestand nichts ändert.

Die Summe ergibt den Gesamtstellplatzbedarf.

Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Fahrradstellplätze ist wie folgt zu verfahren:

- Für die Ermittlung des Fahrradstellplatzbedarfs für WA3 ist die Satzung der Stadt Germering in Ihrer jeweils gültigen Fassung zugrunde zu legen.
- Für die bestehende Bebauung „WA1 und WA2“ sind in der Baugenehmigung vom 27.11.1961 keine Fahrradstellplätze gefordert. Es ist wünschenswert die Anzahl der Bestandsplätze zu erhöhen.

6.4 Bauliche Gestaltung

Es werden begrünte Flachdächer oder flach geneigte begrünte Dächer festgesetzt.

6.5. Abstandsfläche

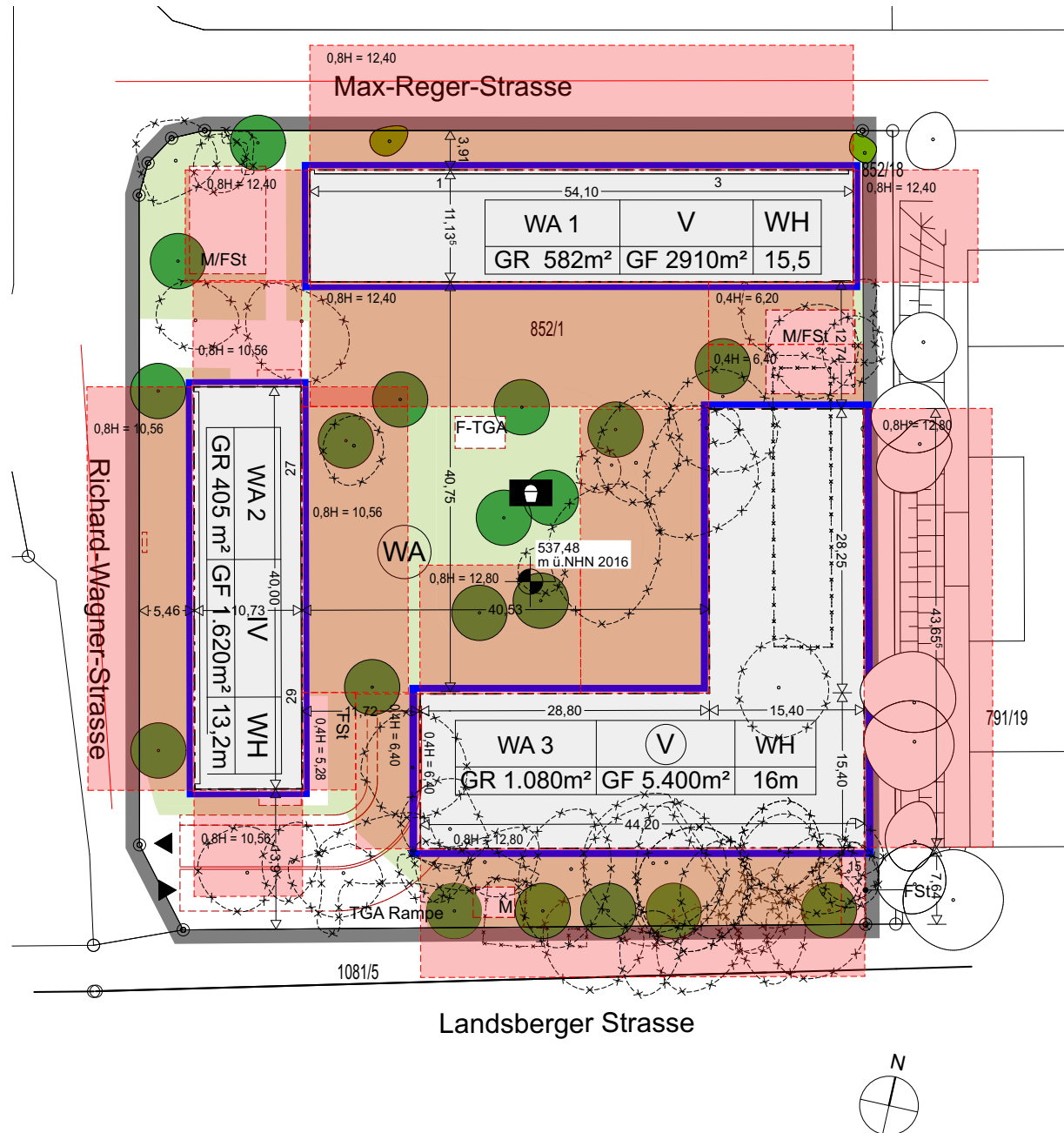


Abb. 3: Abstandsflächen bei Ausnutzung der Bauräume und Wandhöhen

Allgemein:

Das städtebauliche Konzept sieht die Ergänzung der Bestandsbebauung zu einem offenen Block mit fünf Vollgeschossen als südöstlichen Abschluss des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IG 22 vor. Hierdurch wird der Straßenraum gefasst und es entsteht eine neue stadträumliche Kante am Übergang zum östlich liegenden Sportplatz. Gleichzeitig entsteht ein ruhiger, gut nutzbarer Innenhof. Durch die verdichtete Bauweise soll attraktiver Wohnraum in dieser verkehrlich sehr gut angebundenen Lage entstehen.

Abstände innerhalb und außerhalb des Änderungsgebiets:

Die Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

Die Beurteilung der Abstandsflächen erfolgt grundsätzlich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. nach der „Satzung über abweichende Maße der Abstandflächentiefe“ der Stadt Germering

d. F v. 19.01.2021. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und maximal zulässigen Wandhöhen zum geplanten Innenhof sowie zu den angrenzenden Straßenflächen und benachbarten Grundstücken Abstände, die die als Anhaltswert für die Beurteilung herangezogenen Abstandsflächen für allgemeine Wohngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO bzw. Satzung in Teilbereichen nicht einhalten.

Es liegen keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor. Die ausreichende Belichtung und Belüftung sind gegeben.

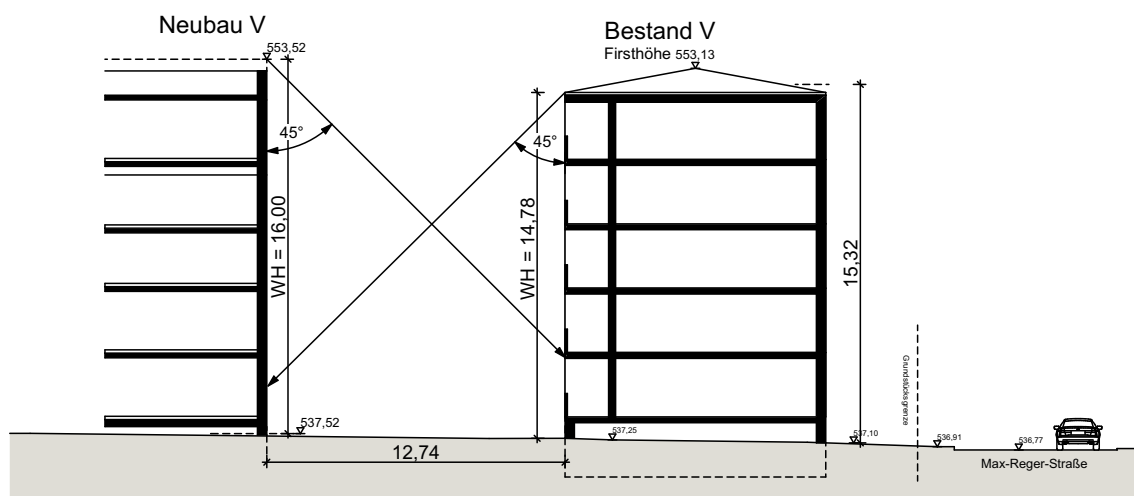


Abb. 4: Belichtungsnachweis nördlich des WA 3 zu WA1

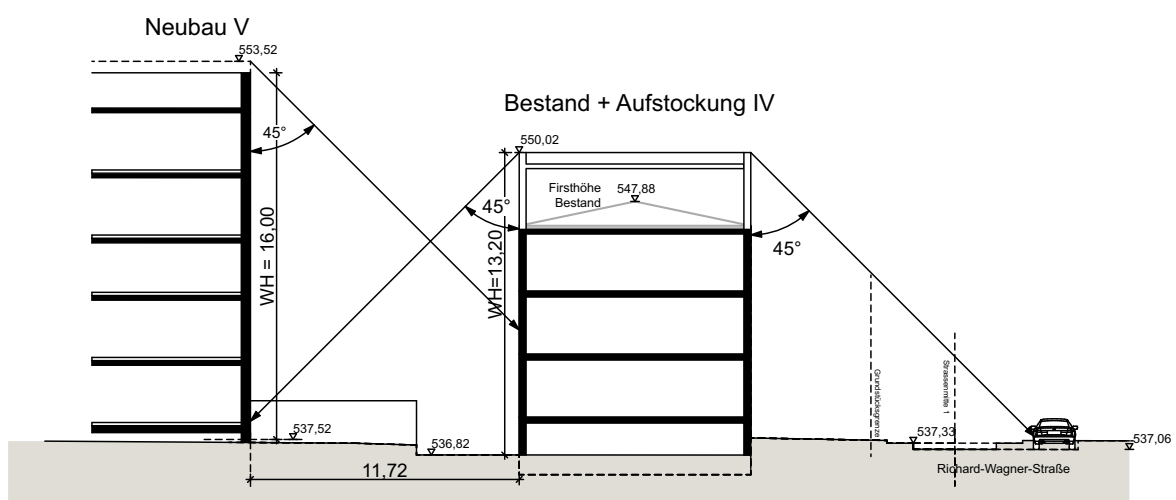


Abb. 5: Belichtungsnachweis westlich des WA 3 zu WA2

6.6 Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplans und die geplante Nachverdichtung werden neue verkehrliche Belastungen für die umliegenden Straßen verursacht. Bei überschlägiger Ermittlung gemäß Punkt 6.6 ergibt sich ein Gesamtstellplatzbedarf von ca. 94 KFZ-Stellplätzen. Um den neuen Anforderungen in der Planung Rechnung zu tragen, wurde das IB Schlothauer & Walter¹ beauftragt eine verkehrliche Einschätzung zur geplanten Tiefgaragenzufahrt zu erarbeiten. Nach dieser Einschätzung ist die geplante Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt nach Westen über die Richard-Wagner-Straße unproblematisch. IB Schlothauer & Walter schreibt dazu:

„Die 94 Stellplätze in der Tiefgarage sind ausschließlich der Wohnbebauung zuzuweisen. Es ist daher von einem für Wohnanlagen typischen Umschlag je Stellplatz auszugehen. Die Abschätzung des Neuverkehrs erfolgte auf der Grundlage empirischer Untersuchungen¹. Es ist für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage mit jeweils ca. 150 Kfz-Fahrten je Tag zu rechnen. Durch Anwendung einer für Wohnnutzung typischen Ganglinie werden die Quell- und Zielverkehre zeitlich auf den Tag verteilt. Die stündliche Belastung, die sich daraus ergibt, ist in Abbildung 2 dargestellt. Die durch die Tiefgaragenzufahrt verursachte Verkehrsstärke beträgt demgemäß maximal ca. 15 – 20 Kfz-Fahrten/h in der morgendlichen Spitzenstunde und ca. 25 – 30 Kfz-Fahrten/h in der abendlichen Spitzenstunde. Es ist zu beachten, dass die hier dargestellten Werte lediglich überschlägig ermittelt wurden. Das Konfliktpotential und die Wartezeiten der ein- bzw. ausfahrenden Fahrzeuge ist bei dieser moderaten Anzahl an Fahrten sehr gering. Mit Rückstau auf den öffentlichen Straßenraum ist nur äußerst selten zu rechnen. Die Richard-Wagner-Straße, an die die Tiefgarage angeschlossen werden soll, ist Teil des untergeordneten Verkehrsnetzes. Da keine Verbindung der Richard-Wagner-Straße mit der Landsberger Straße besteht ist der unmittelbare Verknüpfungsbereich eine Stichstraße für den Kfz-Verkehr, lediglich mit Grundstückszufahrten für die angrenzende Bebauung. Fließender Verkehr, der durch den Tiefgaragenverkehr beeinträchtigt werden könnte, ist nicht zu erwarten.“

IB Schlotthauer und Walter²: „Stellungnahme zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen infolge des B-Plans IG 22.2 in Germering“ i.d.F.v. 02.08.22

Durch die Anordnung an dieser Stelle werden die bestehenden, oberirdischen Stellplätze entlang des Radwegs entfallen, was zu weniger Begegnungsfällen zwischen Kfz- und Radverkehr führt und daher positiv zu bewerten ist. Durch die rechtwinklige Anbindung an die Richard-Wagner-Straße zwischen dem bestehenden Gebäuderiegel und dem Radweg ist auch durch den Tiefgaragenverkehr kein solcher Begegnungsfall zu erwarten. Bei der Ein- bzw. Ausfahrt aus der Tiefgarage ist mit querenden Fußgängern und Radfahrern zu rechnen. Es ist daher darauf zu achten, dass ein Sichtdreieck von Bebauung, Beschilderung und Bepflanzung freigehalten wird. Auch eine waagrechte Aufstellfläche vor der Zufahrt auf die Fahrbahn ist hier hervorzuheben. Der B-Planentwurf berücksichtigt dies mit einer etwa 5 m langen Fläche zwischen Tiefgaragenrampe und Fahrbahn ausreichend“

6.7 Grünordnung

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten um dem Versiegelungsgrad im Gebiet zu minimieren und dem Quartier eine ökologische Komponente zu verleihen. Gärten- und Pflanzflächen leisten einen wichtigen Beitrag für das Mikroklima im Gebiet sowie der Frischluftneubildung.

Der Innenhof der Wohnanlage ist zu einem großen Teil unterkellert. Um eine Begrünung mit Bäumen zu ermöglichen ist außerhalb der Gebäude, Terrassen, Zufahrten und Wegeflächen eine Absenkung der Tiefgaragendecke um mindestens 60cm unter das Geländeniveau erforderlich.

In der Planung wird im Innenhof eine lebendige Hügellandschaft mit partiellen Aufbaustärken von bis zu ca. 1,5m auf der Tiefgaragendecke vorgesehen um den hohen Grad der Versiegelung zu kompensieren.

Um eine ausreichende Durchgrünung mit Bäumen zu gewährleisten, ist pro 200m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen, wobei vorhandene Bäume mit angerechnet werden können. Von der Lage der Baumstandorte kann aus gestalterischen Gründen geringfügig abgewichen werden um gewisse Spielräume in der Objektplanung zu ermöglichen.

Im Außenbereich der Wohnanlage sind aus ökologischen Gründen ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen. Im Innenhof können aus gestalterischen und standorttechnischen Gründen bis zu 50% nicht heimische Bäume verwendet werden.

Durch die Planung werden ca. 38 Bäume und Sträucher gefällt. Die Festsetzung der zu pflanzenden Bäume soll Ersatzpflanzungen in ausreichender Anzahl für die zu fällenden Bäume gewährleisten.

In den Freibereichen im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere im Süden an dem parallel zur Landsbergerstraße verlaufenden Fuß- und Radweg, sind unter Berücksichtigung brandschutztechnischer Belange Bäume zu pflanzen, um das Ziel eines durchgrünten Straßenraumes zu erhalten.

Im Innenhof der Wohnanlage sind Spielflächen zu errichten. Ausstattung und Größe entsprechend der Bayerischen Bauordnung.

Flachdächer ab einer Fläche von mindestens 100m² sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung kann im Hinblick auf den Versiegelungsgrad die Abflussgeschwindigkeit des Niederschlagswassers reduzieren und die Verdunstung erhöhen. Dies bedeutet eine Verbesserung der ökologischen Situation. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Dachbegrünung muss mindestens 10cm betragen. Hiervon ausgenommen sind die Dachflächen, die für Anlagen zur Nutzung solarer Energie verwendet werden.

Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad im Planungsgebiet sind Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen vorzusehen und auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Damit soll die Regenwasserversickerung gefördert und eine größtmögliche Grundwasserneubildung unterstützt werden.

Die Festsetzungen zur Grünordnung (insbesondere Dachbegrünung) sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

7. Wesentliche Auswirkungen

7.1 Bestehende städtebauliche Werte

Ermittlung aufgrund der Bestandsbauten und der Ausnutzung des Baurechts			
Art	Fläche in m ²		Kennziffern
Geltungsbereich Änderung B-Plan	5684,0		
Grundfläche (§19 Abs 2 BauNVO)	1538,4	GRZ	0,27
Grundfläche (§19 Abs 2+4 BauNVO)	1697,8	GRZ	0,30
Geschoßfläche (§20 Abs.3 BauNVO)	5460,4	GFZ	0,96
Summe Versiegelung	1697,8		30%

Tab. 1 Maß der baulichen Nutzung, Bebauungsplan IG22 i.d.F. vom 13.02.79

7.2 Neue städtebauliche Werte

Ermittlung aufgrund der Bestandsbauten und der Neubauplanung			
Art	Fläche in m ²		Kennziffern
Geltungsbereich Änderung B-Plan	5684,0		
Grundfläche (§19 Abs.2 BauNVO)	2067	GRZ	0,36
Grundfläche (§19 Abs.2 +4 BauNVO)	4202	GRZ	0,74
Geschoßfläche (§20 Abs.3 BauNVO)	9930	GFZ	1,75
Summe Versiegelung	4202		74%

Tab. 2 Maß der baulichen Nutzung, Bebauungsplan IG22.2 i.d.F vom 7.12.2021

7.3 Rodung Baumbestand

Die Rodung des schützenswerten Baumbestands im Innenhof sowie entlang der Landsberger Straße wird durch Ersatzpflanzungen als Grünzug entlang der Landsberger Straße und als Ersatzpflanzungen entlang der Richard-Wagner-Straße sowie im Innenhof kompensiert.

7.4 Hohe Versiegelung

Die hohe Versiegelung von 74% ist vor allem auf die unterirdische Tiefgarage zurückzuführen. Im Zuge der Planung findet jedoch auch eine Entsiegelung, nämlich der Rückbau der Garagen, statt. Die Parkmöglichkeiten, wie zuvor beschrieben, werden dann ausschließlich unterirdisch untergebracht. Außerdem werden die Flachdächer extensiv begrünt.

7.5 Wegfall Müllcontainer

Der bestehende Müllcontainer an der Landsberger Straße für die Mieter werden an anderer Stelle kompensiert.

7.6 Verbesselter Schallschutz

Aufgrund des neugeplanten Baukörpers WA3 wird der Immissionsschutz der bestehenden Baukörper WA1 und WA2 deutlich verbessert.