

Beschluss-Vorlage 2015/0320 zur Sitzung am 22.09.2015  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

**Betreff:** Grundstück Landsberger Straße 1 (Fl.Nrn. 1054/37, 1054/38); Bereich südlich der Landsberger Straße, nördlich des P&R Platzes Harthaus (Autohaus Moser)  
- Vorstellung und Vorberatung Planungskonzept

|                                        |                            |                                  |                                                     |
|----------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen?              |                            | Ja                               | Nein                                                |
| <u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u> |                            | <u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u> | <u>Folgekosten</u>                                  |
| Euro                                   |                            | (nur bei Teilvergaben)           | einmalig                                            |
| Kosten lt. Kostenschätzung             |                            |                                  | lfd. jährl.                                         |
| Euro                                   |                            | Euro                             | Euro                                                |
| Veranschlagt<br>im Ergebnis-HH<br>2015 | im Investitions-HH<br>2015 | mit<br>Euro                      | Produktkonto<br>Haushaltsansatz<br>Bereits vergeben |

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört hat zugestimmt hat nicht zugestimmt

### **Sachverhalt:**

Die Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nr. 1054/37 sowie 1054/38 (Landsberger Straße 1, derzeit „Autohaus Moser“), am östlichen Ortseingang von Germering südlich der Landsberger Straße und nördlich des P + R-Platzes gelegen, beabsichtigt den Verkauf der Grundstücke.

Es fanden mehrere Termine statt, im Rahmen derer sich verschiedene Investoren mit architektonischen Konzepten und Bebauungsvorschlägen bei der Eigentümerin und der Stadt vorstellten.

Die Eigentümerin trat nach Beendigung der Vorstellungen an die Stadt heran mit der Bitte, das nachfolgend beschreibende Konzept, den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.

### **Planungsrechtliche Würdigung**

Das vorliegende Konzept von Robert Meyer Architekten mit Conceptbau GmbH überzeugt mit seinem kompakten Baukörper, der städtebaulich auf die gegenüberliegende Entwicklung nördlich der Landsberger Straße auf dem ehemaligen „Morigl Grundstück“ (Bebauungsplan IG 20.2) reagiert.

Die städtebauliche Intention, eine Art „Torwirkung“ an der Landsberger Straße auszubilden, wird hiermit aufgegriffen.

Als Nutzung ist Wohnen sowie in Teilen des Erdgeschosses gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Das vorliegende Konzept sieht einen kompakten Baukörper in Blockstruktur vor, der eine klare Abgrenzung zu den immissionsbelasteten Seiten der Grundstücke sowie einen ruhigen, grünen Innenhof bildet.

Die gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss befinden sich im Norden und Osten, an den Straßenseiten der Grundstücke.

Aufgrund der angedachten Wohnflächen im Süden tritt das Gebäude leicht vom P+R Platz zurück und schließt im Westen an die benachbarte Wohnbebauung an. Es sollen Wohnungen in diversen Größen und für verschiedenste Anforderungen entstehen.

Die privaten Freibereiche der Wohnungen sind zur Gewährleistung des Schallschutzes als verglaste Loggien angedacht.

Da die Grundstücke an drei Seiten durch Verkehrslärm (Landsberger Straße, Zufahrt P+R-Platz und S-Bahn) und teilweise Gewerbelärm (Wertstoffhof) belastet sind, gilt es besonderes Augenmerk auf den Umgang mit und der Lösung von Konflikten der Wohnnutzung mit den Immissionen zu legen. Entsprechende schallschutztechnische Gutachten werden im Bebauungsplanverfahren zwingend erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht steht einer solchen Entwicklung auf den Grundstücken nichts entgegen, sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (v.a. Schallschutz) erfüllt sind.

### **Planungsrechtliche Erfordernisse**

Die Grundstücke Fl.Nr. 1054/37 und 1054/38 befanden sich bis 2008 nicht auf dem Stadtgebiet von Germering sondern waren Bestandteil des Stadtgebiets der LH München.

Im Zuge einer Umgemeindung wurden sie in das Stadtgebiet von Germering eingegliedert. Aus diesem Grund sind sie auch nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2006.

Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts ist aus diesem Grund die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Weitere Bedingungen, wie „sozialgerechte Bodennutzung in Form von sozial gefördertem Wohnungsbau“ können erst im konkreten Bebauungsplan-Verfahren rechtlich genau geprüft werden und ggf. in Form von „städtebaulichen Verträgen“ festgelegt werden. Dem Investor ist die Thematik bekannt.

Der Investor bzw. der Architekt werden in der Sitzung das Konzept mit Varianten vorstellen und erläutern.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss stimmt grundsätzlich einer Neubebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 1054/37 und 1054/38 (Landsberger Straße 1), unter Zugrundelegung des vorgestellten Konzepts zu.

### **Abstimmungsergebnis**

S. Köppl/Ch. Auffhammer  
Sachbearbeiterinnen  
genehmigt OB

J. Thum  
Stadtbaumeister

UPBTOP2oeffLageplan