

**STELLUNGNAHME
des Umweltbeirates Germering
zur Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Germeringer Norden“**

Sehr geehrte Herr Oberbürgermeister Haas,
sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

Aus dem Umweltplanungsausschuss (UPA) und den Printmedien hat der Umweltbeirat Germering von der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ zu Gunsten eines 47 m hohen Hochhausturmes erfahren. Zu dieser Erhöhung von 25 auf 47 Meter möchten wir uns vor dem Beschluss des Stadtrats äußern.

1. Stellungnahmen der Bürger und des Bauamtes

Städtebauliche Strukturen prägen, geplant oder zufällig, das Stadtbild. Die Bedeutung des Stadtbildes ist mit der Identität von Städten und Ihrer Bewohner untrennbar verknüpft.

Dies haben die Ergebnisse aus der Zukunftskonferenz der Germeringer Bürger eindeutig gezeigt. Demnach war es ein expliziter Wunsch der Bürger unter der Überschrift „Innenentwicklung erfolgt vor Außenentwicklung“ außerhalb des Zentrums keine hohe Nachverdichtung zuzulassen und keine Hochhäuser zu bauen (S. 18, V4, S 4.1, vom 24.07.09).

Auch von der Stadt Germering liegt uns ein Brief an den Bund Naturschutz (BN) bzgl. B-Plan „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ vor. Darin heißt es: „Da es sich um eine Ortsrandsituation handelt, wurde bewusst eine Beschränkung in der Höhe vorgesehen (Anm.: 25 Meter) und explizit nicht auf das bestehende Hochhaus an der Straße weiter im Süden (Anm.: WWK-Hochhaus) Bezug genommen (Schreiben der Stadt Germering an den BN, Bauamt Frau Köppl, vom 2.08.06). Diese Aussagen stehen völlig konträr zu den Aussagen im UPA (vom 24.11.15).

2. Standortanalyse und Qualität

Hochhäuser sind generell komplexe Bauformen und sollten wegen Ihrer Wichtigkeit in der Stadtentwicklung und in Ihrer städtebaulichen Präsenz besonders hohen Ansprüchen genügen.

So ist dieses Gebäude für unabsehbare Zeit prägend für die Sichtachsen (Nah- und Fernwirkung) Germerings und erfordert eine qualitätssichernde Planung. Dieser Nachweis wurde bisher nicht erbracht. Den in der UPA-Sitzung vorgelegten Fassadenausschnitt haben Sie selbst als unzulänglich betrachtet.

In detaillierter Weise sind auch die ökologischen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt, städtisches Klima (Windverhältnisse etc.), Flora und Fauna durch Gutachten vor einem Beschluss nachzuweisen, damit man den Spielraum hat zu reagieren und abzuändern.

3. Bodenspekulation

Hochhäuser sollten keine Bodenspekulation und einseitige Abschöpfung auslösen. Wenn überhaupt, sollten sie einen Mehrwert für die Öffentlichkeit nach sich ziehen (sozial, stadtstrukturell, stadtgestalterisch).

Die Erhöhung der Geschossfläche um ca. ¼ bedeuten für den/die Eigentümer eine dementsprechende Erhöhung des Ertragswertes (bei gewerblichen Objekten errechnet mit den Basiswerten Nutzfläche x ortsübliche Miete – vereinfacht dargestellt) und damit eine Wertschöpfung (durch den Stadtratsbeschluss), die nicht mit möglichen Kindergarten-Plätzen aufzurechnen ist, denn der Kindergarten neben der verkehrsträchtigen Bundesstraße B2 ist wegen der Emissionen (Luftverschmutzung und Lärm) inakzeptabel. Zudem ist schwer vorstellbar, dass Mütter durch ganz Germering fahren, um in der Emmy-Nöther-Str. ihr Kind in den Kindergarten zu bringen/zu holen. Dass diese Fahrten nicht umweltfreundlich sind, ist außer Zweifel. Die Frage nach den wirklichen Entscheidungsimpulsen für diesen „Bau in die Höhe“ ist nicht nachvollziehbar.

4. Ökologisches Bauen

Aus einem Gutachten über Hochhäuser heißt es: „Bei dem Bau eines Hochhauses gilt generell, dass sehr viel mehr Ressourcen für die gleiche Schaffung von Lebensraum eingesetzt werden müssen.“ Kosten und Material für Konstruktion, Fassade und Klimatechnik (notwendige Klimaanlage) sowie der vertikale Transport von Menschen, Wasser und Luft sind darin enthalten. Es ist unverständlich, warum bei dieser Bebauung die Grundsätze der Klimaschutzrichtlinien bzgl. ressourcenschonender Bauweise/Konstruktion nicht favorisiert werden.

Das Argument von eventuell weniger Versiegelung greift in diesem Fall auch nicht, denn diese findet, genau wie im gültigen Bebauungsplan, nach wie vor statt (Flachbau um das Hochhaus herum). Ein ebenerdiger Parkplatz versiegelt zusätzlich einen Großteil des Außenbereichs.

Aufgrund der genannten Argumente in diesem Schreiben beantragt der Umweltbeirat Germering der Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ und der Erhöhung des Gebäudes von 25 auf 47 Meter nicht zuzustimmen.

Germering, den 12. Januar 2016

Mit freundlichen Grüßen

Herbert Krause
1. Vorsitzender UBR

Michaela Schepe-Graf
Stellv. Vorsitzende