

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die 12. öffentliche Sitzung des Umwelt-, Planungs- und**  
**Bauausschusses der Stadt Germering am Dienstag, 22.09.2015.**

---

- 2 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  
 Vorlage: 2015/0320**

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt. Durch eine Gemarkungsänderung liegen nun die betreffenden Grundstücke auf Germeringer Hoheitsgebiet (vorher LH München). Heute solle ein Signal gegeben werden, ob der Ausschuss mit den Vorstellungen des Eigentümers und möglichen Investors grundsätzlich einverstanden sei

BStR Thum fügt hinzu, das hier zu errichtende Gebäude werde Portalwirkung am östlichen Stadteingang von Germering haben. Die Vorschläge des Investors, der das Grundstück erwerben möchte, sieht in größerem Maße Wohnbebauung vor. Obwohl die Situation hinsichtlich der Lärmemissionen nicht unproblematisch sei, habe man gute Lösungsvorschläge vorgelegt. Grundsätzlich sei es empfehlenswert, hier den Wohnraum zu verdichten, auch durch

die Nähe zum S-Bahnhof. Diese Empfehlung spricht auch der Abschlussbericht des ROEK aus (Raumordnerisches Entwicklungskonzept).

Der Vorsitzende begrüßt die Vertreter der Firma CONCEPT BAU GmbH und deren Architekten, Herrn Meyer und Herrn Karlhuber, die eine Machbarkeitsstudie präsentieren.

StRin Rausch gefällt die vorgestellte Planung gut. Das Gebäude solle jedoch nicht höher werden als das geplante Gebäude für das gegenüberliegende Grundstück, sonst gehe die Torwirkung hier verloren. Außerdem solle nicht ein weiterer Supermarkt in den erdgeschossigen Bereich des Gebäudekomplexes untergebracht werden sondern eher eine Kinderbetreuungseinrichtung. Auf dem Weg zur Arbeit könne man hier die Kinder unterbringen. Der geplante schöne Innenhof sei dafür auch sehr gut geeignet und am Wochenende sei es ruhig. Besonderen Wert solle auch auf den Bau von sozial geförderten Wohnungen gelegt werden, um bezahlbaren Wohnraum in Germering zu schaffen.

StR Senninger gefällt die Planung ebenfalls gut. Momentan sei nicht zu erkennen, wo Germering beginnt. Der Verkehr sei durch die Abfahrt von der A 99 in die Landsberger Straße hier sehr schnell. Durch die neuen Gebäude könnte sich die Situation hier positiv verändern. Ein Kreisverkehr könne hier die Verkehrsgeschwindigkeit entsprechend reduzieren und die Portalsituation für Germering verstärken.

StRin Rausch fragt, ob für einen Kreisverkehr genügend Platz vorhanden wäre.

Der Vorsitzende erwidert, der Kreisel könne als Anregung aufgenommen werden. Ein Verkehrsplaner müsse dann weiter untersuchen, ob ein Kreisel hier sinnvoll sei.

StRin Höppner befürwortet die Planung ebenfalls. Eine Kinderbetreuungseinrichtung sei Ihrer Meinung nach hier unumgänglich; wahrscheinlich werde ein Bedarf von drei bis vier Gruppen zu erwarten sein.

StRin Sepp befürwortet hier zwar eine Erneuerung, allerdings befürchtet sie, dass bei dem geplanten großen Gebäude die dahinter liegende Reihenhaussiedlung „verschwinden“ werde.

BStR Thum erwidert, dass das Gebäude zur Wohnbebauung hin niedriger werde; außerdem würden alle Abstandsflächen eingehalten, auch hinsichtlich Belichtung und Besonnung gebe es keine Einschränkungen.

StR Pichelmaier macht sich Sorgen wegen der Lärmimmissionen. Eventuell sei ein Parkhaus geplant und es entstehe möglicherweise ein großer Spielplatz. Könnten nach den entsprechenden Genehmigungen möglicherweise Klagen auf die Stadt Germering zukommen?

BStR Thum antwortet, man müsse diesen Konflikt in der Bauleitplanung lösen. Allerdings habe man Planer an der Seite, die mit ähnlichen Situationen Erfahrung hätten und Lösungsmöglichkeiten aufzeigen könnten.

StR Hermansdorfer findet die Planung schön, allerdings sollte die Gebäudehöhe maßvoll ausfallen. Die Parksituation sei gut gelöst und auch die Idee, dort einen Kreisverkehr herzustellen, sei zu befürworten.

StR Wunderl findet den Baukörper etwas massiv und wünscht sich z.B. ein Terrassengeschloß, das die massive Front auflockern würde. Die Bebauung solle auch nicht höher als die gegenüberliegend geplante Bebauung ausfallen. Herr Wunderl erkundigt sich, wann das geplante Parkhaus auf dem P+R-Platz realisiert werde.

BStR Thum antwortet, vor zwei Jahren habe die Stadt München das geplante „Parkregal“ zurückgestellt. So sei momentan nicht bekannt, ob und wann diese Parkgarage entstehen werde. Allerdings könne sich die Stadt München bei der Bebauungsplan-Aufstellung ohnehin äußern.

StRin Rausch ist der Meinung, bei einem Grundstück dieser Größe sei die geplante Baukörpergröße sinnvoll. Das Grundstück der Firma Vilgertshofer sei kleiner. Die Stadt Germering brauche dringend neuen Wohnraum. Hier sei die Stelle sehr sinnvoll dafür. Die Planung sei gelungen.

StRin Off-Nesselhauf befürwortet die Planung ebenfalls und findet vor allem auch das Parkplatzangebot positiv. Allerdings solle die Höhe maßvoll begrenzt werden. Frau Off-Nesselhauf legt großen Wert darauf, dass 30% der geplanten Wohnungen barrierefrei, bzw. behindertengerecht hergestellt werden.

Herr Meyer antwortet, dass die gesetzlichen Vorgaben ohnehin eingehalten werden müssten.

StRin Höppner verweist auf ein ähnlich lärmbelastetes Grundstück an der Spange mit Wohnbebauung, wo die Lärmschutzmaßnahmen sehr effektiv umgesetzt wurden.

StRin Höppner verlässt die Sitzung.

StR Dr. Roidl begrüßt die Schaffung neuer, vor allem bezahlbarer Wohnungen; es sei nur zu befürworten, hier entsprechendes Baurecht zu schaffen. Man sollte hier grundsätzlich ein Konzept entwickeln, wie die Bebauung zukünftig weiter geführt werde, um nicht „fleckelweise“ weiter zu planen.

BStR Thum erklärt, der neu aufzustellende Bebauungsplan lege die entsprechenden Rahmenbedingungen nur für die Bebauung des zu überplanenden Gebietes fest. Es gebe dadurch keine Auswirkungen auf das benachbarte Baurecht.

Herr Meyer fragt nach der weiteren Vorgehensweise.

BStR Thum antwortet, es könne weiter geplant werden, wenn der Ausschuss grundsätzlich einer Neubebauung auf den relevanten Grundstücken unter Zugrundelegung des vorgestellten Konzeptes zustimmt.

Der Vorsitzende fasst zusammen, die Planungen könnten unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte weiter geführt werden:

- Das geplante Gebäude wird nicht höher als die gegenüberliegende Bebauung der Firma Vilgertshofer ausfallen;
- Eine Kinderbetreuungseinrichtung wird gewünscht. Es ist zu prüfen, wie eine solche Einrichtung baulich in den Gebäudekomplex integriert werden kann.
- Es sind mit dem Investor Gespräche über die Bereitstellung sozial geförderten Wohnraums zu führen.
- Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen werden umgesetzt.

Beschluss:

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:

13 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

Dritter Bürgermeister Ankenbrand beendet um 18:55 Uhr die öffentliche Sitzung und verabschiedet die Bürgerinnen und Bürger sowie die Presse.

Germering, den 24. September 2015

Vorsitzender:



Helmut Ankenbrand  
Dritter Bürgermeister

Schriftführer/in:



Cornelia Kostopoulos