**Architekten**
**Wolfgang Schauder**
**Peter Reisinger**

Akt

Hofmarkstraße 11a · 82152 Planegg · Tel. (089) 857 20 27 · Fax 856 12 70

Schauder & Reisinger, Hofmarkstraße 11a, 82152 Planegg

Große Kreisstadt Germering
Stadtverwaltung
Leitung des Stadtbauamtes
Stadtbaumeister Herr Jürgen Thum
Rathausplatz 1
82110 Germering

Planegg, 05.03.2017
Re

**Betreff:** **Entwurf 3. Änderung Bebauungsplan IG31**
**Antrag auf Änderung und Neufestsetzung der Bebauungsplanung für die Grundstücke Fl.Nr. 966 und 974,**

**Antragsteller:** **Nibelungenhof Germering Grundstücksverwaltungs-gesellschaft mbH & Co KG**
**- vertreten durch Herrn Dipl. Ing. Klaus Ebert**
**Untere Bahnhofstraße 44, 82110 Germering**

Sehr geehrter Herr Thum,

die Nibelungenhof Germering Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co KG beantragt hiermit folgende Änderungen bzw. Berichtigungen zu den Festsetzungen des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans vom 13.12.2016:

1. Erweiterung Baufenster im 3. Obergeschoss Fl.Nr. 974 (Neubau GerMedicum II):

   Im 3. Obergeschoss des geplanten Neubaus GerMedicum III wird um eine Verschiebung der Baugrenze in Richtung Osten bis zur Grundstücksgrenze beantragt. Es handelt sich um eine Distanz von ca. 1,50 m. Die Gesamtfläche beträgt 19,88 m² (GF).

   Begründung:

   Nur durch die damit erzielbare Kommunwandbebauung kann die vertikale Erschließung des neuen Gebäudes über alle Geschosse bis zum 3. Ober-geschoss hochgezogen werden. Das Treppenhaus und er Aufzug sind zur Optimierung der Grundrisssituationen in den Geschossen KG bis 3. OG genau an dieser Kommunwand geplant.

Die betreffende Fläche ist im beiliegenden Plan A unter **„Fläche A“** orange hinterlegt und diagonal im Karo schraffiert gekennzeichnet.

2. Erweiterung Baufenster im 3. Obergeschoss Fl.Nr. 966:
Aufstockung GerMedicum II

Im 3. Obergeschoss der geplanten Aufstockung GerMedicum III wird ein zusätzliches Baufenster zwischen südlich des bestehenden Eckgebäudes und nördlich des neu entstehenden Gebäudes beantragt.
Es handelt sich um eine zusätzliche Gesamtfläche von 3,83 m² (GF).

Begründung:

Die zusätzliche Fläche wird benötigt, um die Erschließung des neuen Dachgeschosses auf dem Längsbau vom Haupttreppenhaus des Eckgebäudes aus zu gewährleisten.

Die betreffende Fläche ist im beiliegenden Plan A unter **„Fläche B“** orange hinterlegt und diagonal im Karo schraffiert gekennzeichnet.

3. Neuordnung der Verkehrsführung in den drei Tiefgaragen

Die beiden bereits existierenden Tiefgaragen GerMedicum I und II werden momentan folgendermaßen erschlossen:
- Gemeinsame Zufahrt über TG- Rampe an der Nibelungenstraße
- Gemeinsame Ausfahrt über TG-Rampe zur Landsberger Straße

Durch die zusätzliche Errichtung der Tiefgarage für das geplante GerMedicum III soll die neue Verkehrsführung folgendermaßen geregelt werden:
- Gemeinsame Zufahrt über TG- Rampe an der Nibelungenstraße
- Gemeinsame Durchfahrt durch die TG vom GerMedicum II (die Ausfahrts-Rampe vom GerMedicum II wird abgeschafft)
- Gemeinsame Ausfahrt aus allen drei Tiefgaragen über TG-Rampe vom GerMedicum III zur Landsberger Straße

Begründung:

- Die momentan als TG-Ausfahrt fungierende Rampe vom GerMedicum II wird allgemein als zu eng empfunden.
- Die Position der Ausfahrt dieser Rampe ins Freie liegt verkehrstechnisch ungünstig (Nähe zum Fußweg etc.).
- Der Platz der Rampe wird für die künftige Durchfahrt zu den Parkplätzen im neu entstehenden Innenhof benötigt (siehe Punkt 4.)

Die neu zu errichtende Ausfahrtsrampe GerMedicum III wird aus dieser Erfahrung heraus noch breiter und besser befahrbar gestaltet.

Die Situation des neu geplanten Verkehrsflusses ist in der beiliegenden Anlage B planerisch dargestellt.

4. Schaffung von ebenerdigen Parkplätzen im neu entstehenden Innenhof :

Für den Neubau GerMedicum III werden nach der geltenden Stellplatzverordnung voraussichtlich 21 Kfz-Stellplätze erforderlich. Für die Aufstockung GerMedicum II sind darüber hinaus noch drei weitere zusätzliche Kfz-Stellplätze zu errichten. Insgesamt sind ca. 24 Kfz-Stellplätze neu herzustellen.

Die 24 Kfz-Stellplätze müssen auf dem Grundstück Fl.Nr. 974 (GerMedicum III) errichtet werden, da in den Tiefgaragen der beiden bereits bestehenden Ärztehäuser kein zusätzlicher Platz zur Verfügung steht.

Hiermit wird beantragt, dass im neuen Innenhof ebenerdig 11 Stück Kfz-Stellplätze errichtet werden können. Der Innenhof wird verkehrstechnisch über die ehemalige Tiefgaragenrampe vom GerMedicum II erschlossen. Die Rampe wird hierfür verschlossen und eine befahrbare Geschossdecke eingezogen.

Begründung:

Die neu geplante Tiefgarage für das GerMedicum III wird so groß wie möglich, also genauso groß wie das Grundstück geplant. Sollten in dieser Tiefgarage alle 24 Stellplätze ausgewiesen werden, so ist das technisch nur durch die Errichtung von insgesamt 16 Duplex-Stellplätzen möglich.
Duplex-Stellplätze wären überhaupt nur für Personal zulässig, zudem sind Sie allgemein äußerst unbeliebt und werden kaum akzeptiert.

Werden 11 Stellplätze im Innenhof errichtet, so können die verbleibenden 13 Stellplätze in der Tiefgarage komfortabel und gut befahrbar ausgebildet werden.

Um das Verkehrsaufkommen zu den Parklätzen im Innenhof möglichst gering zu halten, wird vorgeschlagen, dass diese Parkplätze ausschließlich dem Personal der Ärztehäuser zur Verfügung gestellt werden. Außerhalb der Geschäftszeiten des Ärztehauses ist durch diese Regelung mit praktisch keinem Zufahrtsverkehr zum Innenhof zu rechnen. Die neu entstehenden Tiefgaragenstellplätze stehen dann ganz den Pateinten und Besuchern zur Verfügung. Bei dieser Aufteilung wird natürlich auf die Vorgaben der Stellplatzverordnung geachtet.

Die Positionierung der Parkplätze im Innenhof und die wesentlichen Flächen der neuen Freiflächengestaltung sind im beiliegenden Plan C dargestellt.

Wir bitten die Stadt Germering hiermit um baurechtliche Prüfung unseres Vorhabens und um entsprechende Änderung der baurechtlichen Vorgaben. Gerne stellen wir unser Vorhaben auch in Ihren Gremien persönlich vor.
Für konstruktive bzw. verbessernde Änderungen sind wir natürlich offen.

Mit freundlichen Grüßen

Nibelungenhof Germering
Grundstücksverwaltungs-
gesellschaft GmbH & Co.KG
Untere Bahnhofstraße 44
82110 Germering

Projektentwickler und Bauherr:
Nibelungenhof Germering Grundstücksverwaltungs-
gesellschaft mbH & Co KG
vertreten durch
Herrn Dipl. Ing. Klaus Ebert
Untere Bahnhofstraße 44
82110 Germering

Anlagen:
Pläne A, B und C vom Architekturbüro Schauder & Reisiner vom 05.03.2017