

ANLAGE 3


Baubetreuung GmbH & Co. KG
Hausverwaltung

Nymphenburger Straße 90 e, 80636 München

 Baubetreuung GmbH & Co. KG, Hausverwaltung
 Nymphenburger Straße 90 e, 80636 München

 Stadt Germering
 Bauamt
 Rathausplatz 1
 82110 Germering

 Sachbearbeitung
 Hans-Jürgen Renner

 Telefon: 089 126 994-53
 Telefax: 089 126 994-99

Juergen.Renner@Baubetreuung-hy.de

06.06.2017

Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes IG 7 a (Hartstraße 52/54)
Entwurf von Frank Bernhard REIMANN vom 07.03.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 02.05.2017 haben die Beiräte der WEG Eschenstraße 1 – 11, die Herren [REDACTED], bei Ihrer verehrten Frau Köppl Einsicht in die neuen Planungsunterlagen erhalten. Für die dort erhaltenen Informationen bedanken sich die vorgenannten Herren und wir.

Unsere Stellungnahme vom 22.09.2015 erhalten wir weiter aufrecht und ergänzen Sie um die neuen Fakten, die sich aus der nun vorgelegten Planung ergeben. Die neue Planung stellt nochmals einen schwerwiegenden Eingriff in die Rechte der Wohnungseigentümer der WEG dar. Es ergibt sich zu unseren Lasten folgender Sachstand der Neuplanung:

1. Abstände

Von den Balkonen des Gebäudes Eschenstraße 9 und 11 ergibt sich zu der Grenze bzw. zu der geplanten Mauer nur ein Abstand von ca. 5 m. Der Abstand von der Hausmauer des Wohngebäudes zu der geplanten Mauer ist ebenfalls sehr gering und beträgt nur 6,40 m. Es ist optisch ein gewaltiger Unterschied, ob sich ein Grenzzaun mit dahinterliegender Bepflanzung oder eine Mauer sich befindet. Für die Bewohner des Gebäudes Eschenstraße 9 und 11 ist eine Mauer unzumutbar. Keiner der Wohnungskäufer konnte mit solch einer Verschlechterung rechnen und hat Vertrauensschutz auf eine umweltgerechte Nachbarschaft.

2. Höhe der neuen unmittelbar an der Grenze geplanten Gebäude (Tiefgarage)

Die Außenwandhöhen der beiden Tiefgaragen betragen vom Niveau des Grundstückes Hartstraße 52/54 gesehen 3,7 m und 2,7 m. Das Niveau des Wohngebäudes Eschenstraße 9 – 11 liegt im Westen der Tiefgarage um ca. 1,50 m und im Osten der Tiefgarage um ca. 1,20 m höher. Dies bedeutet vom Niveau des Wohngebäudes Eschenstraße 9 – 11 gesehen ein Nachbargebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze gelegen von über 2 m Höhe. Nach dem Plan und den jeweiligen Niveaus ist von einer Maximalhöhe von 2,50 m auszugehen. Wegen des geringen Abstandes des neuen Gebäudes (siehe Ziffer 1) ergibt sich eine nicht hinzunehmende Verschattung des Wohngebäudes bzw. des Wohnweges.

 Kommanditgesellschaft Sitz München, Registergericht München, HRA 17112, Persönlich haftende Gesellschafterin
 B.B. Münchner Bauförderungs- und Baubetreuungsges.m.b.H., Registergericht München, HRB 6948
 Geschäftsführer: Maximilian Kratzer

3. Lärm

Die geplanten Einfahrten zu den beiden Tiefgaragen liegen unmittelbar gegenüber dem Wohngebäude Eschenstraße 9 – 11. Auch bei einer geplanten Einhausung der Einfahrten ergibt sich eine erhebliche Lärm- und Abgasbelastung gegenüber der Wohnbebauung. Da beide Tiefgaragen Tag- und Nacht befahrbar sind, ist die Nachtruhe der Anwohner nicht gewährleistet.

4. Begrünung

Wegen dem geplanten Gebäude an der jetzigen Grundstücksgrenze zum Wohngebäude Eschenstraße 9 – 11 wird der bisherige Grünzug beseitigt.

Würde die Planung realisiert so werden 6 Bäume und 5 Sträucher gefällt. Davon sind 4 Bäume/Sträucher mit einem Stamm-Durchmesser von mindestens 20 cm enthalten. Der zur Beseitigung vorgesehene Grünzug befindet sich im Übrigen auf dem ursprünglich zur WEG gehörenden Grundstück. Siehe hierzu letzter Absatz der Stellungnahme vom 22.09.2015. Wegen der bereits jetzt schon dichten Bebauung ist jeder Baum, insbesondere große Bäume von besonderer Wichtigkeit.

5. Weg über Grundstück Hartstraße 52/54

Der auf dem Grundstück Hartstraße 52/54 befindliche Gehweg von der Eschenstraße zur Hartstraße (Süd-/Nord-Richtung) wird ab der Grundstücksgrenze Eschenstraße 1 – 11 bis zum Hauptgebäude (Durchgang) nach dem vorgelegten Plan stark verkleinert und ca. 70 cm nach Westen direkt an die Grundstücksgrenze zum Gebäude Ulmenallee verlegt. In der Planung ist keine Neubepflanzung vorgesehen und nach der geplanten Wegbreite auch nicht möglich.

Die derzeitige Bepflanzung dieses Wegeteils im Osten mit 8 größeren Bäumen und ca. 20 1 m – 3 m hohen Sträuchern und im Westen mit 15 Sträuchern (fast alle über 2 m hoch) würde entfallen. Anstelle des Grünzuges würde sich dann auf der Ostseite über 1/3 dieser Wegstrecke sich eine 3,70 m hohe Mauer befinden. Der bisherige von der Eschenstraße bis zum Hauptgebäude Hartstraße 52/54 führende Weg verengt sich ab der Grundstücksgrenze Hartstraße 52/54 signifikant.

Wir bitten die heute dargelegten zusätzlichen Argumente sowie die Argumente unserer Stellungnahme vom 22.09.2015 im Interesse der Germeringer Bürger und der Umwelt hinreichend zu berücksichtigen und beide vorgelegten Änderungsanträge zum Bebauungsplan IG 7 a abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen


Baubetreuung GmbH
Hausverwaltung