

Beschluss-Vorlage 2018/0276 zur Sitzung am 17.07.2018  
des STADTRATES

TOP 5

öffentlich

Betreff: Änderung Bebauungsplan IG 31 - Bereich zwischen Gabriele-Münter-Straße und Stadthalle  
("Harfe")  
- Änderungsbeschluss  
- Beschluss weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2018

im Investitions-HH

2018

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

### Sachverhalt:

Die „Germeringer Harfe Projekt GmbH“ (Rock Capital Group) ist neue Eigentümerin des Gebäudekomplexes zwischen Therese-Giehse-Platz und Gabriele-Münter-Straße, der sog. „Harfe“ sowie des als Parkplatz genutzten Grundstücks an der Gabriele-Münter-Straße.

Da sich die Anforderungskriterien für attraktive Büro- und Einzelhandelsflächen in den letzten Jahren stark geändert haben, wird - so die Eigentümerin - im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit des Standortes eine umfassende Neuausrichtung des Objekts „Harfe“ erforderlich. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die „Germeringer Harfe Projekt GmbH“ das Grundstück neu zu überplanen und die heute rein gewerbliche Nutzung in Richtung einer Einzelhandelsnutzung, einer Büro- und Dienstleistungsnutzung, einer Hotelnutzung und Wohnnutzung zu entwickeln.

Für das Parkplatzgrundstück wird eine Bebauung mit Büronutzung oder einem Studentenwohnheim angestrebt.

Die „Germeringer Harfe Projekt GmbH“ erwartet durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens eine deutliche Stärkung des Germeringer Stadtzentrums.

Da die geplanten Nutzungen nicht umfänglich durch den bestehenden Bebauungsplan IG 31 gedeckt werden, beantragt die „Germeringer Harfe Projekt GmbH“ mit Schreiben vom 20.03.2018 die Änderung des Bebauungsplans IG 31. Der Auszug aus dem Bebauungsplan IG 31 liegt als Anlage bei.

Durch das Architekturbüro Auer & Weber, den Planern der Stadthalle, wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Diese Machbarkeitsstudie wurde dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 05.07.2018 vorgestellt. Die Niederschrift hierzu liegt noch nicht vor.

Nach ausführlicher Diskussion befürwortete der Ausschuss die Machbarkeitsstudie als Grundlage für den zu erarbeiteten Bebauungsplan und empfahl auch dies dem Stadtrat. Ebenso empfahl er einstimmig dem Stadtrat, dem Antrag der „Germeringer Harfe Projekt GmbH“ vom 20.03.2018 zuzustimmen.

Auf Grund der Bedeutung des Projektes an zentraler Stelle, werden Vertreter der „Germeringer Harfe Projekt GmbH“ sowie des Architekturbüros Auer & Weber in der Sitzung diese Machbarkeitsstudie nochmals erläutern.

Wie bekannt, plant die Nutzungsberechtigte der „City-Galerie“, die Fa. „EDEKA“, ebenfalls eine Neuüberplanung. Aus städtebaulichen Gründen wäre es wünschenswert, wenn diese beiden Planungen auf einander abgestimmt würden.

Es wurde seitens der „Germeringer Harfe Projekt GmbH“ Kontakt mit der Geschäftsleitung von „EDEKA“ aufgenommen. Über den aktuellen Sachstand wird in der Sitzung berichtet.

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans sowie weiterer möglicher Folgekosten (Kinderbetreuung, Schulplätze), die sich aus der Wohnnutzung ergeben, werden von der „Germeringer Harfe Projekt GmbH“ übernommen. Konkretere Aussagen hierzu können erst im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens getroffen werden.

#### Weiteres Verfahren:

Wenn das vorgestellte Projekt die Zustimmung des Stadtrats findet, kann auf dieser Basis der Bebauungsplan erarbeitet werden.

Da der Bebauungsplan IG 31 im Jahr 1990 Rechtskraft erlangt hat, sollte eine vollständige Neuüberarbeitung innerhalb des vorgeschlagenen Umgriffs (Anlage 2) erfolgen. Dieser neue Bebauungsplan sollte als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

In den Umgriff wird zur Abrundung auch das Grundstück Fl.Nr. 963/1, auf dem sich der Kindergarten befindet, Fl.Nr. 937/6 (Gehweg) sowie eine Teilfläche von Fl.Nr. 951/26 (Geschwister-Scholl-Ring), mit einbezogen.

#### Beschlussvorschlag:

- a) Der Stadtrat stimmt dem Antrag der „Germeringer Harfe Projekt GmbH“ vom 20.03.2018 auf Änderung des Bebauungsplans IG 31 im Bereich der sog. „Harfe“ (Fl.Nr. 963/2) sowie des Parkplatzgrundstücks Fl.Nr. 963/3 an der Gabriele-Münter-Straße, zu.

#### **Abstimmungsergebnis**

b) Der Stadtrat befürwortet die vorgestellte Machbarkeitsstudie als Grundlage für den zu erarbeitenden Bebauungsplan.

**Abstimmungsergebnis**

c) Der Stadtrat beschließt die Neuaufstellung des Bebauungsplans IG 31 für die Grundstücke Fl.Nrn. 963/2, 963/3, 963/7, 936/8 (Gabriele-Münter-Straße) und Teilfläche Fl.Nr. 951/26 (Geschwister-Scholl-Ring) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

**Abstimmungsergebnis**

S. Köppl  
Sachbearbeiterin  
genehmigt OB

J. Thum  
Stadtbaumeister

STA17072018TOP5oeff Auszug BPlan IG31  
STA17072018TOP5oeff Geltungsbereich