

Beschluss-Vorlage 2021/0119 zur Sitzung am 20.04.2021
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 4

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan IG 31.4; Bereich zwischen Therese-Giehse-Platz und Gabriele-Münter-Straße
(Germeringer Harfe)
- Beratung des Bebauungsplan-Vorentwurfes
- 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

2021

im Investitions-HH

2021

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) 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 Anforderungen an attraktive Büro- und Einzelhandelsflächen in den letzten Jahren stark geändert haben, wird, so die Eigentümerin, im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit des Standorts 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, Gastronomie und Wohnnutzung zu entwickeln.

Für das Parkplatzgrundstück wird eine Bebauung mit Büronutzung angestrebt.

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

Da die geplanten Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzung und die Parkplatznutzung, nicht umfassend durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan IG 31 (Anlage 1) abgedeckt werden, beantragte die „Germeringer Harfe Projekt GmbH“ mit Schreiben vom 20.03.2018 die Änderung des Bebauungsplans.

Durch das Architekturbüro Auer & Weber (den Planern u. a. der Stadthalle) wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese wurde dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 05.07.2018 vorgestellt. Nach ausführlicher Diskussion befürwortete der Ausschuss die Machbarkeitsstudie als Grundlage für den zu erarbeitenden Bebauungsplan und empfahl auch dies dem Stadtrat. Ebenso empfahl er, dem Antrag vom 20.03.2018 auf Änderung des Bebauungsplans, zuzustimmen.

Der Stadtrat folgte den Empfehlungen des Ausschusses und fasste in seiner Sitzung am 17.07.2018 die aus Anlage 2 ersichtlichen Beschlüsse.

Wie bekannt, plant die Fa. „Edeka“, eine Neubebauung der „City-Galerie“.

Aus städtebaulichen Erwägungen heraus wäre es wünschenswert gewesen, diese beiden Planungen aufeinander abzustimmen. Leider führten die Gespräche sowohl der „Germeringer Harfe Projekt GmbH“ wie auch der Stadt mit der Fa. „Edeka“ nicht zum gewünschten Erfolg. Die Fa. „Edeka“ plant auf Grundlage ihres bestehenden Baurechts (Bebauungsplan IG 31 Teilfläche C) einen Neubau.

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie ergibt sich bei einer Gesamtgeschossfläche von **32.000 m²** folgende mögliche Nutzungsverteilung:

Gewerbliche Nutzung 59 %

Wohnen 41 %

Bebauungsplan:

Der Umgriff des Bebauungsplans beinhaltet auch das städtische Grundstück, auf dem sich der „Kindergarten an der Stadthalle“ befindet.

Als Art der Nutzung wird Kerngebiet (MK) festgesetzt. Damit ist sowohl gewerbliche- wie auch Wohnnutzung zulässig.

Der Kindergarten wird als „Gemeinbedarf für soziale Zwecke“ festgesetzt.

Für das Hauptgebäude - MK 1.1 - wird eine GRZ von 1,0 und eine GF von 32.000 m² festgesetzt.

Für das „Parkplatzgebäude - MK 1.2 - wird eine GRZ von 0,6 und eine GF von 3.500 m² festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im MK 1.1. 25,0 m.
im MK 1.2 18,5 m.

Die erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.

Im Bereich des MK 1.1 ist nur im östlichen Bereich eine Wohnnutzung zulässig. Um einen immissionschutzrechtlichen Nutzungskonflikt mit den Nutzungen der Stadthalle und deren Vorplatz auszuschließen, wird auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Deren Untersuchungsergebnis ist im weiteren Verfahren einzuarbeiten.

Dies gilt ebenso für den Bereich des MK 1.2 in Bezug auf den S-Bahn-Betrieb.

Der vom Büro Dragomir Stadtplanung erarbeitete Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 20.04.2021 liegt als Anlage 3 der Beschlussvorlage bei.

Vertreter der „Germeringer Harfe Projekt GmbH“ sowie des Planungsbüros werden in der Sitzung anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

Zwischen der „Germeringer Harfe Projekt GmbH“ und der Stadt Germering wurde eine städtebauliche Grundvereinbarung unterzeichnet.

Darin verpflichtet sich die „Germeringer Harfe Projekt GmbH“ die Kosten des Bebauungsplans, der hierzu notwendigen Gutachten/Untersuchungen sowie die Kosten der Rechtsberatung zu übernehmen. In einem weiteren städtebaulichen Vertrag werden insbesondere die für den Wohnanteil erforderlichen Regelungen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum und Infrastrukturkosten entsprechend dem Grundsatzbeschluss vom 02.07.2019 vereinbart.

Weiteres Verfahren:

Sollte der Bebauungsplanvorentwurf IG 31.4 in der Fassung vom 20.04.2021 die Zustimmung des Gremiums finden, kann hiermit die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Planungs- und Bauausschuss befürwortet den Bebauungsplanvorentwurf IG 31.4 (Germeringer Harfe) in der Fassung vom 20.04.2021.

Abstimmungsergebnis

- b) Der Planungs- und Bauausschuss beschließt, mit dem Bebauungsplanvorentwurf IG 31.4 (Germeringer Harfe) die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

PBA20042021TOP4oeff Anlage 1 Auszug BPlan IG 31 rechtswirksam
PBA20042021TOP4oeff Anlage 2 Auszug Niederschr Stadtrat 17.07.2018
PBA20042021TOP4oeff BPlan TextlFestsetzung IG 31.4 Harfe
PBA20042021TOP4oeff BPlan Zeichnung IG 31.4 Harfe