

---

Stadt Germering  
Oberbürgermeister  
Herrn Andreas Haas  
Rathausplatz 1  
82110 Germering

Stadt Germering  
Stadtbauamt  
Herrn Jürgen Thum  
Rathausplatz 1  
82110 Germering

15.07.2021

**BEBAUUNGSPLAN „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und  
Gemeinbedarf Schule und KiTa" – Öffentlichkeitsbeteiligung  
Bedenken und Einwände**

Sehr geehrter Herr Haas, sehr geehrter Herr Thum,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa" erhebe ich Bedenken und Einwände.

1. Folgendes ist im Bebauungsplan niedergeschrieben:

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) SO max. 0,8  
Gemeinbedarf max. 0,6

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

Baunutzungsverordnung

**§ 19**

**Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

(4) <sup>1</sup>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. <sup>2</sup>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, **höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; ....**

Die in der Planzeichnung eingezeichnete Fläche für die TGA zieht sich unter der gesamten Fläche des SO und des Gemeinbedarf entlang. Eine Grundflächenzahl von 0,6 für den Gemeinbedarf wurde hier nicht berücksichtigt und scheint nicht gewollt zu sein. Man muss von einer gewollten und geplanten GRZ von 0,9 ausgehen.

In der heutigen Zeit muss die GRZ möglichst geringgehalten werden. Dies ist hier gerade nicht der Fall.

Wie lautet die Begründung für eine GRZ von 0,9?

Des Weiteren wird aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich, von wem die TGA genutzt wird, ob sie durchgehend oder geteilt ist und wo Garagenausfahrten geplant und zulässig sind. Ist die ganze TGA auch für das SO mit Einzelhandel zugänglich?

2. Folgendes ist im Bebauungsplan niedergeschrieben:

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf Schule und KiTa

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Zulässig sind: a) Schulgebäude und dem Nutzungszweck dienende Anlagen für schulische Zwecke b) Anlagen für die Betreuung von Kindern wie z. B. Kinderkrippe oder Kindergarten

**Ausnahmsweise zulässig sind: c) Wohnungen in den Obergeschossen**

**Wie wird sichergestellt, dass das Schulgelände während der Betriebszeiten nicht von schulfremden Personen betreten wird? Wer schützt unsere Kinder?**

3. Eine Wandhöhe (WH) von 15,00 – 15,75 lässt ein Gebäude mit 5 Stockwerken zu.

Für ein **Gebäude IV** sind in „KF SO\_2021-01-19\_BP\_Planzeichnung.pdf“ Wandhöhen von **15,00 – 15,75** angegeben; dies entspricht 5 Stockwerken. In „KF WA\_2021-01-19\_BP\_Planzeichnung.pdf“ sind für **Gebäude IV** Wandhöhen von **11,75 (13,00) – 13,75** angegeben; dies entspricht 4 Stockwerken.

Ähnlich inkonsistente Angaben finden sich bei anderen Gebäuden.

Die angegebenen Wandhöhen in „KF SO\_2021-01-19\_BP\_Planzeichnung.pdf“ passen nicht zum städtebaulichen Entwurf und den entsprechenden in der Planzeichnung „KF WA\_2021-01-19\_BP\_Planzeichnung.pdf“ angegebenen Wandhöhen. Sind Gebäude mit 5 Stockwerken geplant?

Die Planzeichnung „KF SO\_2021-01-19\_BP\_Planzeichnung.pdf“ ist insgesamt inkonsistent und in dieser Form nicht zulässig.

4. Der BEBAUUNGSPLAN „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“ ist noch rudimentär und in dieser Form nicht genehmigungsfähig.

Mit freundlichen Grüßen