

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar betroffene Nachbarin habe ich zu dem geplanten Bebauungsplan doch diverse Fragen und Einwände, nachdem ich mich mit der Planung so gut beschäftigt habe, wie man es eben als Vollzeit berufstätige Laiin in doch relativ kurzer Zeit kann.

Hier kommen sie in loser Reihenfolge:

- 1- Warum wurde auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet ?
- 2- Im Artikel des Germeringer Anzeiger steht, dass man die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen hat. Aber wie frühzeitig ist die Beteiligung, wenn der Bauzaun schon aufgestellt ist ?
- 3- Sie planen als Art der Nutzung ein urbanes Gebiet, das dem Wohnen dienen soll und daneben der Unterbringung von nicht störendem Gewerbe. Wenn man genauer nachrechnet, liegt aber in den einzelnen Abschnitten der Gewerbeanteil zwischen 36 und über 48 %. Dies lässt letztendlich dann doch einen deutlich größeren Störfaktor befürchten, als es jetzt der Fall ist.
- 4- Laut Germeringer Anzeiger ist die verkehrliche Erschließung über den südlichen Wirtschaftsweg und die Hirschauerstraße vorgesehen, unter dem im Artikel genannten Link heißt es über die Landsberger Straße und die Hirschauerstraße – was vermutlich mehr den Tatsachen entspricht, da die einzige bestehende Zufahrt zum Wirtschaftsweg im Zuge der Ertüchtigung der Radwege ja glorreicherweise geschlossen werden soll (worüber sich gleich ein ganz eigenes Einwandschreiben lohnen würde.... !). Die ganze Wahrheit kann es aber auch immer noch nicht sein, da die Öffnung zur Landsberger Straße derzeit nur in eine Richtung besteht, und zwar vom betroffenen Areal weg.
Wie auch immer die Lösung sein soll, ist die Darstellung eines unterschiedlichen Sachverhalts jedenfalls nicht besonders vertrauenserweckend. Abgesehen davon stelle ich auch in Zweifel, dass damit der Art. 4 BayBO ausreichend erfüllt wird, in dem es heißt, dass eine angemessene Breite an befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen gegeben sein muss. Nicht zuletzt deswegen werden Sie vermutlich ja auch ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben haben. Sollte aber denn da die Reihenfolge nicht andersherum sein – erst muss das Ergebnis den Gutachtens vorliegen und DANN kann man einen Bebauungsplan erstellen ?
- 5- Gleiches gilt für das Immissionsschutzgutachten / die schalltechnische Untersuchung.
- 6- Das Parken soll wohl überwiegend in der Tiefgarage erfolgen, denn auf dem Plan kann ich nur 10 oberirdische Stellplätze entdecken. Auch hier befürchte ich vermehrten Verkehr für eine Parkplatzsuche in der Nachbarschaft, zumal die Zufahrten zur Tiefgarage mit der Verkehrsführung eher versteckt liegen.

- An anderer Stelle heißt es "Ferner werden entlang der westlichen Grundstücksgrenze Flächen für oberirdische Pkw-Stellplätze festgelegt.". Im Plan ersichtlich sind ganze 7 neben der Tiefgarageneinfahrt – sollen dort im Anschluss dann doch mehr entstehen ?

7. Insgesamt wird es sich um eine mehr als massive Bebauung handeln ("geschlossene Fassadenfront") auf einer kleinen Fläche, die bis jetzt überwiegend unbebaut ist. In Ihren gesamten Ausführungen wird der Blick immer nur auf die Landsberger Straße bzw. den Bahnhof gerichtet. Welch gewachsene Wohnstruktur mit kleinen Familienhäuschen aber direkt östlich und westlich daran angrenzt, das wird nicht betrachtet. Dabei sollen doch bauliche Anlagen das Straßen nicht verunstalten und sich in die Gegend einfügen. Davon kann bei einer mehr als Verdoppelung der bebaubaren Fläche und einem wesentlich erhöhten Versiegelungsgrad wohl kaum die Rede sein. In einem Absatz ist das sehr richtig bezeichnet, in dem von "Volumina" gesprochen wird, die eine "Blockrandbebauung" bilden – zum Westen, in dem eine solche bisher nicht existiert.

7. In diesem Kontext ist auch die Betrachtung der VIII Vollgeschosse zum Bahnhofplatz hin nicht richtig, da hier noch das Hotel dazwischen liegt, das dann künftig von dem neu angedachten Gebäude auch um Längen überragt wird. Für meinen konkreten Fall möchte ich bitte den Beweis erbracht haben, dass das Grundstück meiner Familie (Hofmarkstr. 7) keinen Verlust von Sonneneinstrahlung erleidet. Physik ist nicht meine Stärke, aber mir erscheint die Bebauung wahlweise zu nah oder zu hoch – noch dazu, wo an einer Stelle die Rede davon ist, dass Abstandsflächen nicht eingehalten werden müssen. Aber auch dafür gibt es doch sicher (Schutz-)Vorschriften. Außerdem habe ich bisher in der Gegend kein auch nur annähernd so hohes Gebäude entdecken können. Wo bitte ist das nächste ?

8. Es ist vorgesehen, dass die Versickerung von Niederschlägen auf dem eigenen Grundstück sichergestellt werden muss – wie wird das sichergestellt ? Sorge bereitet mir vor allem die Möglichkeit der seitlichen Versickerung. Ungern hätte ich, dass künftig ein Teil unseres Grundstücks bei starken Niederschlägen unter Wasser steht.

9. Trotz aller Ausführungen ist es mir nicht möglich herauszufinden, welche Art von Dächern denn zum Zuge kommen soll. Einerseits ist von maximal 10 % Neigung und Dachflächenbegrünung die Rede, andererseits von Anpassen an die Umgebung – dort finden sich aber viele Spitzdächer.

- An welchen Stellen genau und in welcher Anzahl sind die erwähnten Dachterrassen geplant ?

10. Wie wird garantiert, dass die Bäume an unserer Grundstücksgrenze tatsächlich erhalten bleiben ?

Es wird Ihnen kaum verborgen geblieben sein, dass ich zumindest einem Teil der Bebauung mehr als kritisch gegenüberstehe, da ich massive Auswirkungen (und damit nicht zuletzt verbunden einen Wertverlust) für unser Grundstück befürchte. Über einen offenen konstruktiven Austausch würde ich mich daher sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen