




Stadtbauamt
Herrn Stadtbaumeister
Jürgen Thum
Stadt Germering
Rathausplatz 1
82110 Germering

12. August 2022

Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan IG 20.2, Morigl-Gelände

Sehr geehrter Herr Thum,
Sehr geehrte Damen und Herren,

Entsprechend den ausgelegten Unterlagen wird auf dem ehemaligen Morigl-Gelände ein Gebäudekomplex geplant, der Germering nicht guttut, wie sich aus den nachfolgenden Begründungen ergibt. Daher sende ich Anregungen zum Bauvorhaben und bitte eine nachhaltige Bauplanung wie folgt einzufordern.

1. CO₂ – Bilanz

Hoher CO₂-Ausstoß durch Bau und Material sowie starke Abhängigkeit von fossilen Energieträgern in der Nutzung sind nicht mehr zeitgemäß.

Der Baukörper wird lediglich mit konventionellen Baumaterialien ausgeführt, die allesamt einen erheblichen CO₂-Ausstoß bei Herstellung oder Verbauung mit sich führen. Die Nutzung von Holz und nachwachsenden Rohstoffen sucht man vergeblich. Immerhin sind an manchen südseitigen Balkonen und Pergolen PV-Anlagen geplant – da diese aber nicht weiter textlich ausgeführt sind, bleibt die Umsetzung vage. Die Tiefgarage ist mit Verweis auf die Stellplatzordnung 3-geschossig geplant – was verwundert, da diese Baugenehmigung eine eigenständige Satzung darstellt, die sich nicht notwendigerweise an die Stellplatzsatzung halten muss. Mit Verweis auf Home-office, der nahen S-Bahn Harthaus, Bus-Anbindung sowie Rad- und Fußgängerinfrastruktur könnte man die KfZ-Stellplätze reduzieren, was gleichermaßen die Rentabilität des Bauherrn erhöht und die Wohnpreise erniedrigt. Dagegen induzieren mehr KfZ-Abstellmöglichkeiten mehr Autoverkehr, der dem Klima schadet, und auch der Tiefgaragenbau (Aushub & Betonierung) ist extrem klimaschädlich. Dies läuft insgesamt den Leitlinien der Stadt Germering¹, des Landes und Bundes zuwider bzw. führt sie ad-absurdum.

► Hier erbitte ich den Bescheid gemäß den bestehenden Klima-Vorgaben anzupassen.

2. Versiegelung und Stadtklima

¹ Vgl. u.a. Leitlinien zum Klimaschutz und deren Maßnahmen der Stadt Germering

Bleibende Versiegelung und Verschlechterung des Stadtklimas durch den Hochbau verstärken den lokalen Klimawandel und belasten das Grundwasser. Durch die kompakte Bebauung wird die Gesamtfläche sehr stark versiegelt. Der Hinweis, die Fläche sei bisher auch stark versiegelt, greift deshalb nicht, weil es dem Freistaat Bayern ein wichtiges Anliegen ist, die Versiegelung zu vermeiden und aufzubrechen². Versiegelte Flächen erwärmen sich stärker als ihre Umgebung und tragen mithin zur Verschlechterung des Stadtklimas bei. Die stark erhöhte Geschossflächenzahl im starken Kontrast zur Umgebungsbebauung bedeutet durch die großen Besonnungsflächen an den langen Fassaden eine zusätzliche Aufheizung. Es finden sich kaum Flächen zur Versickerung des Regenwassers und die Wasseraufbereitungseinrichtungen werden nur vage erwähnt. Betreff Grundwasser siehe bitte zusätzlich unten.

► **Den negativen Einflüssen sollte man im Interesse seiner Bürger entgegenwirken, z.B. mit Forderung nach stärker gestufter Bauweise, Fassadenbegrünung wo keine PV-Anlagen sind und mehr unbebauten Versickerungsflächen.**

3. Rad- und Fußverkehr

Der Bauplan verschlechtert die derzeit schon verbesserungswürdige Situation der Rad- und Fußwege und verbaut auf Jahrzehnte die Möglichkeit einer ökologischen Verkehrswende:

Die Verkehrsgutachter rechnen durch Bewohner und Geschäftsverkehr mit täglich 907 KfZ-Fahrten (S-Bahn, Bus und sonstige Verkehrsarten bereits einberechnet).

Diese sollen ausschließlich an einer TG-Ausfahrt über die **Münchner Straße** stattfinden. Da die Verkehrsmessungen in einem November mit wenig Fuß- und Radverkehr durchgeführt wurden, kommt man zu dem Schluss, dass die minütlich den Weg querenden KfZ für diesen keine Beeinträchtigung darstellten³.

Die Münchner Straße darf mit 40 kmh befahren werden, jedoch findet sich in ihrer gesamten Länge kein Radweg, es besteht lediglich ein Fußweg (Radfahrer frei), mit wechselnden Breiten, was bekanntermaßen zur Folge hat, dass die meisten Verkehrsteilnehmer auf das KfZ ausweichen und der Radverkehr in der Münchner Straße unterproportional für Germering ist. Leider zeichnen sich für deren Zukunft noch 2 weitere Verschlechterungen ab: 1. Die geplante Bebauung lässt auf der Münchner Straße weder Raum für die dringend notwendige Verbreiterung des Fußwegs, zudem wird der zusätzliche Autoverkehr für noch mehr Konflikte für die Radfahrer auf der Straße sorgen, 2. Die vom Gutachter empfohlene 2x 5 m breite Aufstellflächen für KfZ an der TG⁴ finden sich straßenseitig nicht im Bebauungsplan, so dass bei der Querung mit zunehmender Gefährdung für Radfahrer und Fußgänger zu rechnen ist. Eine Ampelschaltung wird wegen der begrenzten Räume nicht empfohlen.

An der **Landsberger Straße** ist auf Anraten des Stadtrats ein ca. 4 m breiter Rad-Fußweg geplant, der später die angedachte Fahrradstraße Landsberger/Nord aufnehmen soll. Bisher wird im Verkehrsgutachten hier eine querende Anlieferungszone vorgeschlagen, die den Rad- und Fußverkehr behindern würde; diese findet sich jedoch nicht im Bebauungsplan. Wo allerdings die Anlieferung stattfinden soll, muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplans geklärt werden, da auf

² Vgl. Förderprogramme des Freistaats zur Entsiegelung, von dem auch die Stadt Germering am Volksfestplatz Gebrauch machen will.

³ Bei einer angenommenen Verkehrszeit von 6:00 bis 22:00 entsprechen 907 KfZ durchschnittlich 52,9 KfZ pro Stunde, das sind fast minütliche Querungen des Fußwegs.

⁴ Vgl. Abb. 8 im Verkehrsgutachten

der Landsberger Straße wegen fehlender Einmündungsspur, Sichtachsenbeziehungen und anderen Schutzmaßnahmen sonst eine ernste Gefahr für Radfahrer und Fußgänger ausgehen würde, insbesondere für die geplante Fahrradstraße, auf der mit bis zu 30 km/h gefahren werden kann.

Die weitere Verschlechterung der Situation für Radfahrer und Fußgänger gegenüber dem derzeitigen Zustand ist insbesondere deshalb kritisch, weil es um Zuwege zur S-Bahn und Bushaltestellen geht. Werden Routen unterbrochen, erschwert oder gefährdet, gefährdet es die Akzeptanz dieser alternativen Verkehrsarten insgesamt. Ich bitte den Stadtrat die Rechte der Fußgänger und Radfahrer ernst zu nehmen und die notwendige Verkehrswende schon jetzt zu ermöglichen.

► **Für einen derart starken Eingriff sollte ein Büro, dass in alternativer Verkehrsplanung allgemein Referenzen aufweist, in die Planung einbezogen werden.**

4. Verkehrsbelastung auf Landsberger und Münchner Straße

Der Verkehr wird in Stoßzeiten zum Erliegen kommen, die Lebensqualität in Germering schwindet.

Die Das Verkehrsgutachten von 2020 bescheinigt dem Kreuzungsbereich bereits damals eine morgendliche Überlastung, die durch die geplante Baumaßnahme auf die stärkste Belastungsstufe erhöht wird, wörtlich heißt es: „Es bilden sich lange, ständig wachsende Rückstauungen mit besonders langen Wartezeiten.“ Da der morgendliche Stau auf der Landsberger Straße derzeit bis St. Cecilia reicht, wird er sich danach vermutlich bis zur B2 oder bis zur Stadthalle ziehen. Ebenso werden sich die Staus auf der Münchner Straße verlängern, wobei Staus bis zur WWK-Siedlung möglich sind, insbesondere wenn der Verkehr des Postverteilzentrums aufgrund von Sperrungen auf der B2 bzw. Blockabfertigung am Aubinger Tunnel hierher ausweicht. Die Gutachter empfehlen zwar eine Optimierung der Ampelschaltung, die Effekte jedoch beurteilen sie aber als „nicht nachweisbar“, da auch sie mit einer erheblichen Zusatzbelastung durch Freiham rechnen. Dazu kommt noch, dass sich die Verkehrszunahme in der Metropolregion München „überproportional“ zu den berechneten Werten entwickelt, d.h. die Einwohner unternehmen ca. 42% mehr Kfz-Fahrten als die bisherigen Gutachten vorhergesagt haben⁵. Das bedeutet für das vorliegende Gutachten, dass die wirkliche Verkehrsbelastung in 2030 noch wesentlich höher ausfallen wird, als vorhergesagt.

Gegen Freiham können wir nichts unternehmen und auch beim Postverteilzentrum ist der Zug abgefahren. Einzig bei den großen Vorhaben mit eigenen Bebauungsplänen kann man noch eingreifen.

► **Betreff des vorliegenden Bauvorhabens bleibt es spannend zu warten, wieviel Verkehrszunahme die Germeringer noch aushalten sollen, bis eingelenkt wird.**

5. Bepflanzung

Die Bepflanzung erfolgt mit vielen fremden Arten, die Wuchsbedingungen sind unzureichend, so dass die Pflanzen ihren ökologischen Auftrag nicht erfüllen können.

Viele im Bebauungsplan genannten zu pflanzenden Baum- und Straucharten (Ginkgo, Amberbaum, Zerr-Eiche, Liguster) sind nicht standortgerecht oder/und nicht heimisch. Aufgrund ihrer üblichen Wuchsweise können sich auch Buche, Linde usw.

⁵ Je nach Gutachten liegt die prognostizierte mehrjährige Zunahme des Verkehrs bei 6,5 bis 7,5%, die tatsächlich gemessene liegt jedoch bei ca. 10%, was einer Mehrbelastung von ca. 30 bis 54% entspricht. Vereinfacht habe ich hier den Mittelwert angegeben.

an den zugewiesenen Außenflächen kaum entfalten und werden wenig für eine Befeuchtung der Stadtluft beitragen können. Dagegen bieten viele dieser Baum- und Straucharten für einheimische Tiere, insbesondere Vögel, kaum Futter. Ebenso sind die als extensive Dachbegrünung auszubringenden Stauden auf dem nicht näher bezeichneten Substrat kaum lebensfähig, wie sich aus dem natürlichen Habitat der folgenden Arten leicht ersehen lässt: z.B. Frühlingsfingerkraut, Großblütige Braunelle, Seifenkraut. Auch hier wird unzutreffenderweise eine Wiese mit leistungsfähiger Humusaufgabe auf dem Hausdach suggeriert. Demgegenüber stehen Arten, die im (Kalk)-Magerrasen ihr Habitat finden – wodurch auch der Laie versteht, dass diese Pflanzenarten zusammen nicht wachsen können.

► **Hier sollte man Position beziehen und realistische Vorgaben für einheimische, standortgerechte Bepflanzungen machen.**

6. Zuletzt ein paar formale Details

Die **Referenz auf der Homepage der Stadt Germering** auf Verzicht einer Umweltprüfung bzw. dessen Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB liegt nicht in § 13 a Abs. 3 BauGB. Vielmehr sagt das Gesetz, dass ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB unzulässig sei, wenn eine Umwelt Prüfung nach weiteren Gesetzen gemacht werden muss. Infolgedessen fehlt die richtige Referenz.

Zu diesem Punkt stellt die **Begründung zum Bebauungsplan** zwar die richtige Referenz zum UVPG, ohne allerdings auf etwaige Schutzgüter einzugehen. So erkennt die Artenschutz einschätzung zumindest die Sommerquartiere von Fledermäusen als Möglichkeit und empfiehlt grundsätzlich den Abriss im Winter. Sie sieht weitere Einschränkungen vor, falls während der Flugzeit abgerissen werden soll vgl. BNatSchG.

► **Ich möchte bitten, den dem Gesetz entsprechenden Hinweis zum Artenschutz aufzuführen sowie während der Umsetzung des Vorhabens die entsprechende Kontrolle seitens der Stadt oder eines Qualifizierten zu gewährleisten.**

Der **Abstandsflächensatzung** der Stadt Germering wird in dem Bauprojekt widersprochen, ebenso der diese begründende gesetzliche Regelung gemäß §81 BayBO „zur Erhaltung des Ortsbildes“, „oder zur Verbesserung der Wohnqualität“; diese Begründungen sind für den vorliegende Bebauungsplan offenkundig nicht zutreffend, was einen rechtlichen Einspruch aussichtsreich erscheinen lässt.

Ferner sind vor möglichen **Grundwasserberührungen** die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben einzuhalten, ► **aufgrund der besonderen hydrologischen Situation in Germering bitte ich darauf hinzuweisen.**

Ich bedanke mich für die Lektüre und hoffe auf Umsetzung meiner Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen