

Planbezeichnung:

**Große Kreisstadt Germering**

B-Plan IG 32 - Bereich nördliches  
Bahnhofsareal, östlich und west-  
lich der Hirschauerstraße, Germe-  
ring, betrifft Flurstücke mit Num-  
mern 967, 967/7, und Teilflächen  
aus den Flurnummern 1081 und  
1081/6 der Gemarkung Germering  
und Flurstücke mit Nummern  
388/2, 388/3, 389, 392/3 und Teil-  
flächen aus den Flurnummern 387  
und 387/5 der Gemarkung Unter-  
pfaffenhofen.



Planfertiger:

Architekturbüro Leinhäupl + Neuber GmbH  
Nahensteig 188 d  
84028 Landshut

Stand:

26.09.2023

---

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBUUNGSPLAN****1. Einführung**

- 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

**2. Ausgangssituation**

- 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

**3. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

- 3.1 Landes- und Regionalplanung
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Bebauungspläne
- 3.4 Informelle Planungen
- 3.5 Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb
- 3.6 Örtliche Bauvorschriften
- 3.7 Weitere Rechtsvorschriften
- 3.8 Dingliche Sicherungen

**4. Grundzüge des planerischen Konzeptes**

- 4.1 Ziele des Bebauungsplans
- 4.2 Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept
- 4.3 Vorbeugender Brandschutz
- 4.4 Ver- und Entsorgung

**5. Planinhalt**

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Höhenentwicklung
- 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 5.5 Bauliche Gestaltung
- 5.6 Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche
- 5.7 Geh- und Fahrrechtsflächen
- 5.8 Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung
- 5.9 Verkehrskonzept
- 5.10 Immissionsschutz
- 5.11 Altlasten und Kampfmittel
- 5.12 Bodenfunde, Denkmalschutz
- 5.13 Grünordnung

**6. Wesentliche Auswirkungen**

- 6.1 Versiegelungsgrad
- 6.2 Bodenordnung
- 6.3 Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss
- 6.4 Belange des Klimaschutzes
- 6.5 Wärmeversorgung
- 6.6 Auswirkungen

## 1. Einführung

### 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9.560 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke:

- Flurstücke der Gemarkung Germering mit Nummern 967, 967/7, und Teilflächen aus den Flurnummern 1081 und 1081/6.
- Flurstücke der Gemarkung Unterpffaffenhofen mit Nummern 388/2, 388/3, 389, 392/3 und Teilflächen aus den Flurnummern 387 und 387/5.

### 1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel ist es, einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) zu erstellen. Maßgabe und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes für CoWorking, digitale Bildung und Wohnen, sowie nicht störende gewerbliche Büronutzungen, Einzelhandel zu ermöglichen und das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO (Baunutzungsverordnung) vorgesehen. Urbane Gebiete, gemäß BauNVO § 6a, dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Verfahren:

#### Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung den Oberbegriff dar. Erfasst werden damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen, wie hier vorhanden, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

#### UVP-Pflicht/Natura -2000 Gebiet

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulassung von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und nicht begründet.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB sind nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs.3 BauGB).

Das Vorhaben ist auch nicht in Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) aufgelistet. Die Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung (Städtebauprojekt, 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>, vgl. 18.7.2 Anlage 1 UVPG) noch für eine UVP-Prüfung (Städtebauprojekt, 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr m<sup>2</sup> Grundfläche, vgl. 18.7.1 Anlage 1 UVPG) werden erreicht, insofern besteht keine Prüfpflicht gem. UVPG. Des Weiteren sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b betroffen sind (vgl. Kap. 3.8).

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB kann daher verzichtet werden.

Die entsprechenden Belange werden dabei selbstverständlich nicht ignoriert, sondern durch Beteiligung der einschlägigen Fachstellen, soweit berührt, in der Abwägung behandelt bzw. berücksichtigt.

## 2. Ausgangssituation

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.11.2014 beschlossen, im Rahmen der Innenstadtentwicklung, für den Bereich „Umfeld der Stadthalle, Bahnhofsareal und nördlich anschließende Flächen“ einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb durchzuführen.

Der Stadtrat ist der Empfehlung des Preisgerichts gefolgt und hat das Wettbewerbsergebnis sowie den „Siegerentwurf“ der Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Leinhäupl + Neuber, Landshut und bakpak Architects S.C., Sevilla in seiner Sitzung am 07.06.2016 als Siegerentwurf anerkannt. Zudem wurde beschlossen, für den Bereich des „Realisierungswettbewerbs“, einen Bebauungsplan aufzustellen und die Arbeitsgemeinschaft mit der Erarbeitung des Bebauungsplans zu beauftragen.

Da damals kein unmittelbares Interesse der Grundstückseigentümer an einer Umsetzung der Planungen mehr bestand, wurde das Bebauungsplanverfahren zunächst nicht eingeleitet.

Ursprünglich wurde das Grundstück Fl.Nr.388/3, Landsberger Straße 49, von der Stiftung für digitale Bildung erworben. Weiter wurde von den Eigentümern der Fl.Nr. 389, Hirschauerstr. 1 und der Fl.Nr. 388/2, Landsberger Straße 51, ebenfalls Interesse bekundet, sich an der Planung zu beteiligen.

Das städtebauliche Konzept wurde dahingehend überarbeitet, dass die Grundstücke unabhängig voneinander bebaut werden können.

Zur Abrundung der Planung wurden die sich im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke Fl.Nrn. 967 und 967/7, Landsberger Straße 45 und 47 mit einbezogen.

Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 388/3 soll ein Gebäude für Co-Working, digitale Bildung und Wohnen, auf den weiteren Grundstücken nicht störende gewerbliche Büronutzungen, Einzelhandel, soziale und kulturelle Nutzungen und Wohnen entstehen.

Auch die städtischen Grundstücke, mit den Fl. Nrn. 967 und 967/7 können einer neuen, gewerblichen und kulturellen Nutzung sowie einer Wohnnutzung zugeführt werden.

### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Nördliches Bahnhofsareal, östlich und westlich der Hirschauerstraße, Germering,“ liegt an der Landsberger Straße zentral in Germering. Es liegt vom Rathaus ca. 0,5 km und vom S-Bahnhof Germering/Unterpffaffenhofen ca. 0,1 km entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördliches Bahnhofsareal“ umfasst die Flurstücke der Gemarkung Germering mit Nummern 967, 967/7, und Teilflächen aus den Flurnummern 1081 und 1081/6 und die Flurstücke der Gemarkung Unterpffaffenhofen mit Nummern 388/2, 388/3, 389, 392/3 und Teilflächen aus den Flurnummern 387 und 387/5.

Die folgende Grundstücke sind aktuell mit folgender Nutzung bebaut:

- 388/2: Wohnen/Gewerbe
- 388/2: Gewerbe
- 389: Wohnen/Gewerbe
- 967 und 967/7 Wohnen

Kleiner Gehölz – und Grünbestand ist vorhanden.

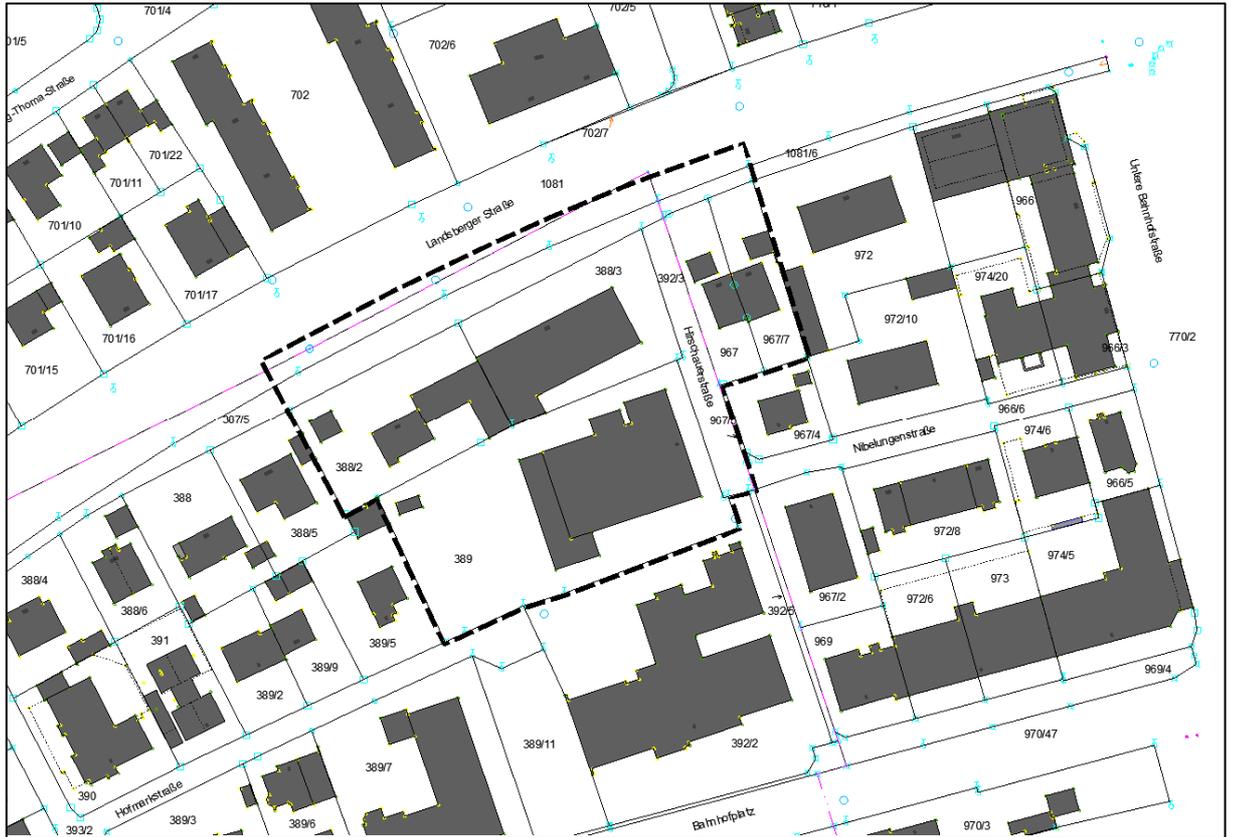


Abb. 01: Katastrerauszug – Bestand



Abb. 02: Luftbild Bestand – Quelle Bayern Atlas

### 3. Derzeitige planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gem. LEP „Anhang 2 Strukturkarte“, Stand 15.11.2022, ist die Stadt Germering ein Mittelzentrum, das nächstgelegene Oberzentrum bzw. die Metropole ist die Landeshauptstadt München, die sich östlich von Germering befindet. Damit liegt Germering gemäß LEP im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München.

##### Regionalplan

Im Regionalplan, Stand 2019, ist der Planungsbereich als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum sowie als Siedlungsschwerpunkt dargestellt (Karte 1, Raumstruktur). Gem. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ wird das Gebiet als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche) in einem Hauptsiedlungsbereich dargestellt.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Nördliches Bahnhofsareal“ eine „Gemischte Baufläche (M)“ dar und ermöglicht somit auch ein Urbanes Gebiet.

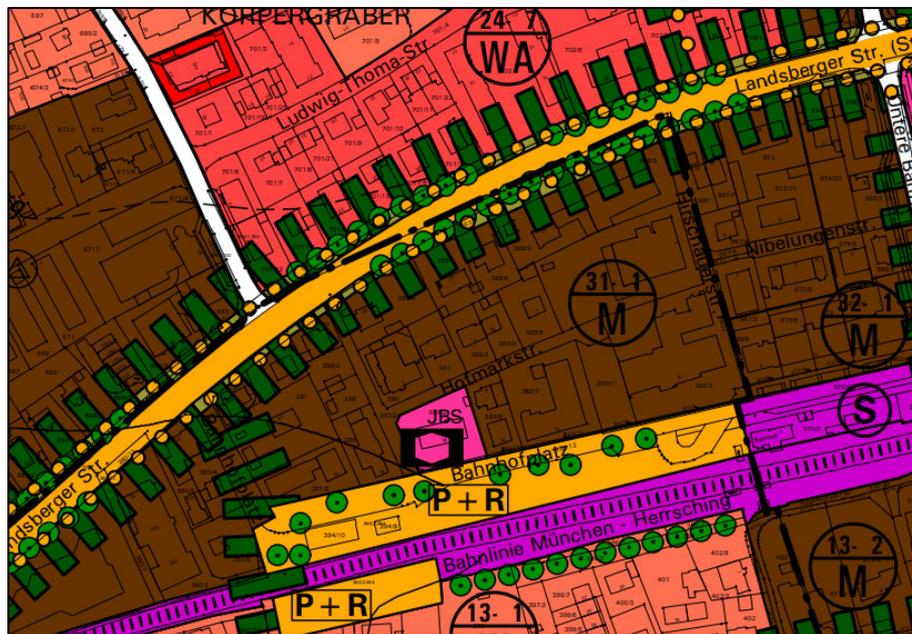


Abb. 03: Auszug Flächennutzungsplan

#### 3.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht aktuell kein gültiger Bebauungsplan, eine Bebauung ist derzeit nach § 34 BauGB möglich.

#### 3.4 Informelle Planungen

##### Masterplan

Die Übergeordnete Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung der Innenstadt sind im „Masterplan zur Entwicklung der Innenstadt“ vom 19.03.2013 beschrieben. Ziel des Masterplans ist die Ausbildung einer zentralen Mitte in der Innenstadt.

Im Bereich nördlich des S-Bahnhofes zwischen Bahnhof und Landsberger Straße soll ein belebter Innenstadtbereich ausgebildet werden:

- Ausbildung der Landsberger Straße im Innenstadtkern Nordwest als innerstädtischer Straßenzug mit reduzierten Straßenflächen.

- Bauliche Ergänzung an der Landsberger Straße zur Ausbildung einer „städtischen“ Gebäudekante an der Straße.
- Umgestaltung der bestehenden Seitenstraße entlang der Landsberger Straße (Wirtschaftsstraße) zur Ausbildung eines attraktiven Gebäudevorfelds, der Ergänzung von Pkw-Stellplätzen und der Ausbildung der Landsberger Straße in diesem Abschnitt als innerstädtische Straße, Ausgestaltung des Straßenraums mit dem Ziel, die Erdgeschossnutzungen der angrenzenden Gebäude und den Stadteingang sichtbar zu machen.
- Ansiedeln von Nutzungen, die das Angebotsspektrum der Innenstadt ergänzen (Handelsnutzungen, die nicht auf Laufkundschaft angewiesen sind, Dienstleistungen, Wohnen etc.)
- Optimierung der Verkehrsanbindung an die Landsberger Straße. Entkopplung der Verkehrsströme zum S-Bahnhof und zu den bestehenden und ergänzenden Handelsnutzungen und Ergänzung des Wegenetzes.
- Schaffen einer Wegeverbindung von der Hofmarkstraße zur Nibelungenstraße mit dem Ziel, die westlichen Quartiere in direkter Linie an die zentrale Mitte an der Stadthalle anzubinden.

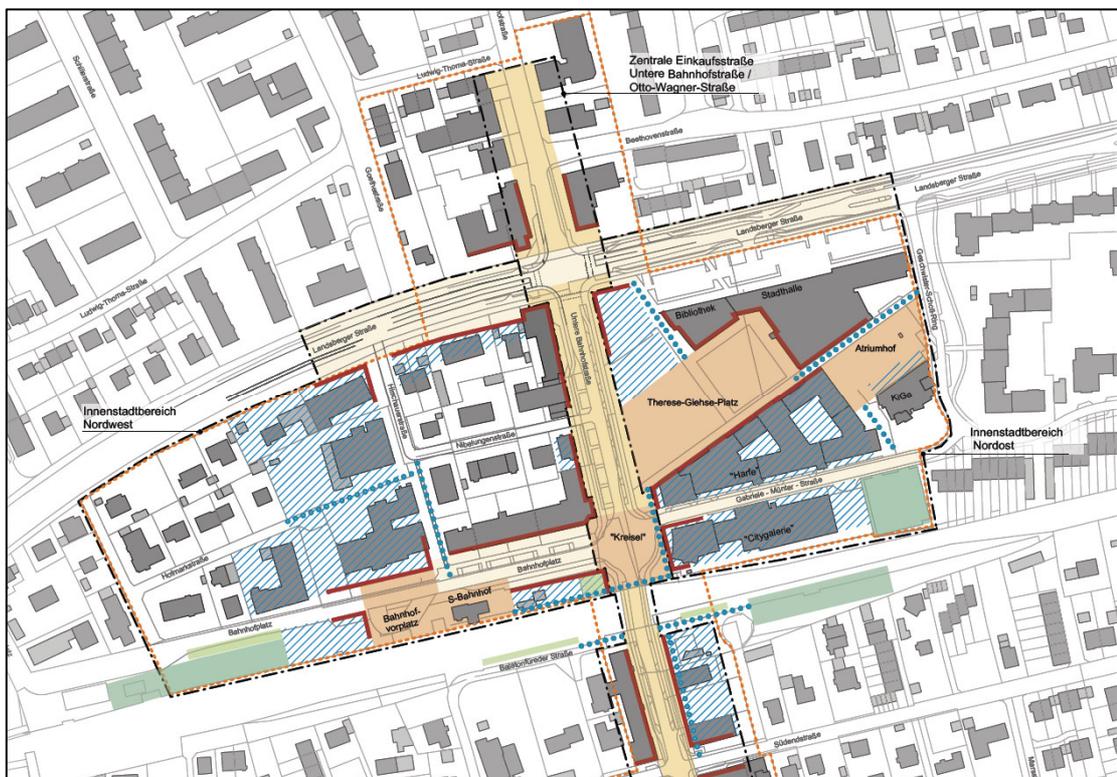


Abb. 04: Auszug „Zielkarte – Masterplan zur Entwicklung der Innenstadt“ vom 19.03.2013

Legende:

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Aufwertung der Innenstadt durch bauliche Entwicklung</b><br/>Ergänzung oder Umstrukturierung der Bebauung mit dem Ziel der Ausbildung von Raumkanten, der Ermöglichung von durchgängigen Nutzungsabfolgen und der Ergänzung der innerstädtischen Angebote zur Ausbildung einer belebten und attraktiven Innenstadt.</li> <li> <b>Wichtige bauliche Kanten</b><br/>Bauliche Kanten die zur Ausbildung von erlebbaren Stadtplätzen und öffentlichen Räumen in der Innenstadt wünschenswert sind. Zur Stärkung der räumlichen Fassung und der Belebung des angrenzenden öffentlichen Raumes sollten zurückgesetzte Erdgeschosszonen (Arkaden) und tiefer gelegenen Zugängen in diesem Bereich vermieden werden. Eine Orientierung von Schauseiten und Zugängen im Bereich der wichtigen baulichen Kanten ist anzustreben.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Fußwegeverbindungen neu</b><br/>Ergänzung des innerstädtischen Wegenetzes durch neue Fußwegeanbindung.</li> <li> <b>Wichtige bestehende Fußwegeverbindung der Innenstadt</b><br/>Aufwertung bestehender Fußwegeverbindungen in der Innenstadt.</li> </ul> |
|--|--|

### 3.5 Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb

Im Jahr 2015 wurde der „Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb Große Kreisstadt Germering Innenstadtentwicklung – Umfeld der Stadthalle, Bahnhofsareal und nördlich anschließende

Flächen“ von der Großen Kreisstadt Germering ausgelobt. Ziel des Wettbewerbes war die Entwicklung eines baulichen Konzepts, das unter räumlicher Einbeziehung der bereits bestehenden Gebäude der Stadthalle und der Stadtbibliothek die Ausbildung einer urbanen Mitte fortführte und die fußläufigen Verbindungen zum Bahnhof und den Bahnhofsvorplatz als Tor zur Stadt stärkte.

Das Planungsgebiet teilte sich in drei Bereiche: *Ideenteil* (Konzept zur qualitativen und gestalterischen Entwicklung und Aufwertung der Innenstädtischen Freiräume der Untere Bahnhofstraße, des Bahnhofsvorplatzes und der Therese-Giehse-Platz zur zentralen Einkaufsstraße mit Ergänzung einer Hotelnutzung), *Ideenteil und Weiterführendes Konzept* (Ideen zur Aufwertung und zur städtebaulichen Umgestaltung des bestehenden Harfengebäudes und der Citygalerie) und *Realisierungsteil*.

Der Realisierungsteil umfasste fünf Grundstücke nördlich des Bahnhofplatzes, zwischen Bahnhofplatz und Landsberger Straße. Die Ausloberin beabsichtigte, auf diesen Grundstücken eine gemischt genutzte Bebauung zu ermöglichen mit Einkaufsnutzungen im EG und 1. OG sowie Wohnnutzungen in den weiteren Obergeschossen.

#### Siegerentwurf – Übergeordnetes städtebauliches Konzept und Realisierungsteil

Ziel des Entwurfes war es, Verbindungen zwischen den bestehenden Freiraumstrukturen zu schaffen – die Vision einer lebendigen, harmonischen und urbanen Mitte ist das Zukunftsbild, welches dieser Entwurf für sich beansprucht.

Die Analyse der vorhandenen Plätze in der Innenstadt von Germering wies drei platzartige Situationen auf, welche allerdings in keiner Verbindung zueinanderstehen. Um den städtischen Fluss zwischen dem Therese-Giehse-Platz, dem kleinen Stachus sowie dem Volksfestplatz anzuregen und somit eine Stärkung der Innenstadt zu bewirken, muss die Lösung die Schaffung zweier neuer, öffentlicher Bereiche sein.

Diese neuen Plätze, der „Grüne Platz“ und der „Bahnhofsvorplatz“, schaffen durch ihre Positionierung und Ausrichtung eine Vernetzung aller Plätze – ein System aus Wegen und Freiräumen um die Stadt erleben und entdecken zu können, wie man es aus historischen Städten kennt. In Ihrer Funktion und Ausstattung bieten die Plätze, neben Verbindungen auch attraktive Aufenthaltsplätze dar und stärken so die Qualität und den Charakter der Innenstadt.

Der Bahnhofsvorplatz wird nach Norden hin bis zur Nibelungenstraße geführt und dadurch eine räumliche Verknüpfung vom Bahnhofsvorplatz und der neuen Bebauung im Realisierungsteil erzielt.

Im Realisierungsteil werden die Bauvolumina in zwei Baukörper aufgeteilt, die sich mit einem klaren Umriss in das existierende Straßengefüge einfügen und mit einer differenzierten Höhenentwicklung den öffentlichen Raum markieren und begleiten und die Einbindung der neuen Bebauung in das Umfeld ermöglichen.

Im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss werden Laden- und Gewerbeflächen angeordnet. Innenliegende „Winterplätze“ und äußere Arkaden erzielen eine ideale Erschließung der Einheiten und eine optimale Vernetzung von Innen- und Außenraum. Oberhalb des 1.Obergeschosses wird Wohnnutzung vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt mit getrennten Ein- und Ausfahrten über die Landsberger Straße.



Abb. 05: Siegerentwurf Architekturbüro Leinhäupl + Neuber GmbH/ Bakpak Architects - Lageplan

### 3.6 Örtliche Bauvorschriften – ergänzende Satzungen in der jeweils gültigen Fassung:

Die Stadt Germering hat folgende Satzungen erlassen:

- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“
- Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung Kfz-FAbS)“
- „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung – DachgS)“
- Satzung der Stadt Germering über die Gestaltung von Freiflächen (Freiflächengestaltungssatzung)

Auf die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“ gültige Fassung vom 26.03.2010, „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“ gültige Fassung vom 28.03.2013, „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben“ (Dachgaubensatzung), gültige Fassung vom 16.10.2008, und der Freiflächengestaltungssatzung, gültige Fassung vom 05.12.2022 wird hingewiesen.

### 3.7 Weitere Rechtsvorschriften

#### Verkehrsrecht

Die Landsberger Straße ist im Straßennetz als Staatsstraße (St2068) ausgewiesen, und weist eine räumliche Trennung der Verkehrsarten mit einem beidseitigem Geh- und Radweg auf.

### 3.8 Dingliche Sicherungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine dinglichen Sicherungen.

## 4. Grundzüge des planerischen Konzeptes

### 4.1 Ziele des Bebauungsplans

Die städtebaulichen und grünordnerischen Ziele sind:

- Entstehung eines lebendigen, verdichteten Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Wohnnutzung und gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen.
- Entwicklung und Aufwertung des Bahnhofsareals.

- Gestaltung hochwertigen und durchgrünter Außenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets über einen sogenannten Wirtschaftsweg-Landsberger Straße und Nibelungenstraße, um die Bahnhofstraße nicht zusätzlich mit Autoverkehr zu belasten.
- Sicherung der fußläufigen Verbindungen und Durchwegungen des Planungsgebiets sowohl in Nord-Süd-Richtung von der Landsberger Straße über die Hirschauer Straße bis zum S-Bahnhof sowie in Ost-West-Richtung von der Ortsmitte/Therese-Giehse-Platz über die Nibelungenstraße Richtung Hofmarkstraße.
- Langfristige Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts inklusive Platzgestaltung im südlichen Areal gem. Wettbewerb/Masterplanung.

#### 4.2 Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept

Die geplanten Baukörper ergänzen das bestehende Straßengefüge und bilden zur Landsberger Straße eine städtische Fassadenfront. Im Westen gruppieren sich die Volumina um einen grünen Innenhof und bilden eine Blockrandbebauung, während östlich der Hirschauerstraße das L-förmige Bauvolumen auf den städtischen Grundstücken die städtebauliche Struktur des anschließenden Bebauungsplans Nr. IG 31 komplettiert.

Beide Bauvolumen weisen eine differenzierte Höhenentwicklung auf, die eine Einbindung der neuen Bebauung in das bereits vorhandene heterogene Umfeld ermöglicht. Zur Landsberger Straße sowie Richtung Bahnhofplatz werden Hochpunkte mit bis zu V, VI und VIII Vollgeschossen gesetzt, die den öffentlichen Straßenraum markieren und begleiten. Auf die niedrige Bebauung im Westen sowie im Süden der Grundstücke wird mit einer niedrigeren Geschossigkeit von III Vollgeschossen reagiert.

Da die Grundstücke im Geltungsbereich verschiedene Eigentümer betreffen, wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das es zulässt, dass die Grundstücke unabhängig voneinander bebaut werden können. Das Konzept ermöglicht die Errichtung von Gebäuden unterschiedlicher Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel etc.).

Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 388/3 soll ein Gebäude für Co-Working, digitale Bildung und Wohnen, auf den weiteren Grundstücken nicht störende gewerbliche Büronutzungen, Einzelhandel und Wohnen entstehen.

Auch die städtischen Grundstücke, mit den Fl.Nrn. 967 und 967/7, können einer neuen, gewerblichen und kulturellen Nutzung und dem Wohnen zugeführt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über den Wirtschaftsweg und die Landsberger Straße sowie die Nibelungenstraße. Hierzu wird eine zusätzliche Öffnung des Grünstreifens zwischen Landsberger Straße und Wirtschaftsweg empfohlen, um Verkehrsverlagerung in benachbarte Wohngebiete zu vermeiden (siehe auch Punkt 5.9).

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die bestehenden Bushaltestellen und den S-Bahnhof Germering/Unterpfaffenhofen. Der ruhende Verkehr wird überwiegend durch Tiefgaragenstellplätze gesichert. Weitere oberirdische Stellplätze komplettieren das Angebot.

Die bestehende Geh- und Radwegerschließung wird gestärkt. Der Straßenraum der Hirschauer Straße wird durch einen breiten Fußgängerbereich mit Aufenthaltscharakter erweitert. Dadurch wird die Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung von der Landsberger Straße bis zum Bahnhofplatz gesichert. Es wird zusätzlich eine neue Wegeverbindung von der Hofmarkstraße zur Nibelungenstraße geschaffen, die das westliche Quartier und die neue Bebauung direkt mit der zentralen Mitte an der Stadthalle verbindet.

#### Angaben zur Grünordnung

In dem Bereichen MU 1, 2, 3 wird ein zusammenhängender Gebäudekomplex ermöglicht, der einen begrünten Innenhof entstehen lässt und so trotz des urbanen Standorts grünordnerische Qualitäten

birgt. Auf diese Weise werden kleinklimatisch positive, luftverbessernde und lärmfilternde Verbesserungen erzielt.

Zur grünordnerischen Aufwertung des Areals und der neuen Baukörper werden im Hinblick auf die weiterführende städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals 14 einheimische Laubbäume gepflanzt. Im Westen des Geltungsbereichs befinden sich entlang der Grundstücksgrenze 5 Bestandsbäume, die möglichst erhalten werden sollen. Weitere private Grünflächen sind im Bebauungsplan definiert (Innenhofbereich, Dachbegrünung).

#### **4.3 Vorbeugender Brandschutz**

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Brandschutztechnische Risiken im Planbereich sind nicht bekannt. Ebenso sind keine negativen Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar. Weitere Anforderungen für die Bauwerke und deren Außenbereich sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke der Stadt Germering. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch die Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die Stromversorgung kann über das Netz der Strom-Germering GmbH erfolgen. Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Stadtwerke München, Fernwärmeleitung der Stadtwerke wird aktuell geprüft.

Die Fernwärmeversorgung kann über die bestehende Leitung der Stadtwerke der Stadt Germering erfolgen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserverband Amperverband, Eichenau. Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentum Fürstentum, Abfallwirtschaftsbetrieb.

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Nachdem es möglich ist, Baugrundstücke vollständig zu unterbauen, muss sichergestellt werden, dass die Versickerung dennoch auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Wenn dies nicht möglich ist, sind technische Maßnahmen zur Wasserspeicherung bzw. -rückhaltung erforderlich. Diese sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Die frühzeitige Einbindung eines Geologen und Hydrogeologen wird frühzeitig in der Planung empfohlen. Aussagen hinsichtlich Geologie, Hydrologie (GW-Stand) können aktuell nicht getroffen werden, da im Verfahren keine Unterlagen vorliegen.

### **5. Planinhalt**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Urbanes Gebiet

Im Geltungsbereich wird ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO aus den Teilgebieten MU 1, MU 2, MU 4 festgesetzt. Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO, dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Mit dieser Gebietskategorie ist es möglich, eine der innenstädtischen Lage angemessene und angestrebte Nutzungsmischung sicherzustellen.

Vergnügungsstätten sind im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig, da sich diese nicht in das Planungskonzept einfügen und den städtebaulichen Zielen entsprechen.

Um ein gesteigertes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind Tankstellen nicht zulässig.

Im Erdgeschoss sind ausschließlich gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen zulässig. Dies ermöglicht die Entstehung eines lebendigen, verdichteten Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Wohnnutzung und gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen.

Zur Wahrung der Nutzungsmischung ist ein Mindestanteil der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzungen sowie ein Mindestanteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnnutzung festgesetzt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zeichnerischen Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die Wandhöhe als mindest- und maximale Wandhöhe festgesetzt.

MU 1: max. GF = 2.970 m<sup>2</sup>

MU 2: max. GF = 4.395 m<sup>2</sup>

MU 3: max. GF = 6.695 m<sup>2</sup>

MU 4: max. GF = 2.680 m<sup>2</sup>

festgesetzt.

Diese Größen der Geschossfläche entsprechen folgende maximale Werte der GFZ:

MU1: max. GFZ = 2,13

MU2: max. GFZ = 2,88

MU3: max. GFZ = 1,94

MU4: max. GFZ = 2,48

Die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß §17 BauNVO für urbane Gebiete von 3,0 werden somit nicht überschritten.

Die Grundflächenzahl für MU 1, MU 2 und MU 4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Gebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 für MU 1 und MU 2 bzw. von 0,9 für MU 4 überschritten werden. Die Überschreitung der Obergrenze in diesen Teilgebieten ist erforderlich, um den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Germering gerecht zu werden und die erforderlichen Stellplätze überwiegend innerhalb einer Tiefgarage unterzubringen. Durch die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage wird der öffentliche Raum und das öffentliche Verkehrsnetz von zusätzlichem Parkdruck entlastet und die Aufenthaltsqualität der Straßenräume verstärkt.

## 5.3 Höhenentwicklung

Für das Planungsgebiet werden die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie Wandhöhen als Mindest- und Maximalhöhe festgesetzt.

Im MU 1 werden:

- Im nördlichen Bereich zur Landsberger Straße max. sechs Vollgeschossen festgesetzt, eine Mindestwandhöhe von 19,00 m und eine maximale Wandhöhe von 22,35 m festgesetzt.
- Im südlichen Grundstücksbereich von Fl.-Nr. 338/2 zur MU3 max. drei Vollgeschossen festgesetzt, eine Mindestwandhöhe von 9,00 m und eine maximale Wandhöhe von 12,85 m festgesetzt.
- Zum Innenhof eine breitere Ausbildung des Erdgeschosses (ein Vollgeschoss) zugelassen.

Im MU 2 werden:

- Im östlichen Bereich an der Kreuzung der Wirtschaftsstraße mit der Hirschauerstraße ein Hochpunkt mit max. sechs Vollgeschossen festgesetzt, eine Mindestwandhöhe von 19,00 m und eine maximale Wandhöhe von 22,35 m festgesetzt.

- Im nördlichen Grundstücksbereich von Fl.-Nr. 338/3 zur MU1 max. drei Vollgeschosse, eine Mindestwandhöhe von 9,00 m und eine maximale Wandhöhe von 12,85 m festgesetzt.
- Zum Innenhof im Teilbereich eine breitere Ausbildung des Erdgeschosses (ein Vollgeschoss) zugelassen.

Im MU 3 werden:

- Im südlichen Bereich ein Hochpunkt mit max. acht Vollgeschosse festgesetzt, eine Mindestwandhöhe von 22,35 m und eine maximale Wandhöhe von 28,00 m festgesetzt.
- Im östlichen Bereich max. drei Vollgeschosse, eine Mindestwandhöhe von 9,00 m und eine maximale Wandhöhe von 12,85 m festgesetzt.
- Zum Innenhof im Teilbereich eine breitere Ausbildung des Erdgeschosses (ein Vollgeschoss) zugelassen.

Im MU 4 werden:

- Im nördlichen Bereich zur Landsberger Straße ein Hochpunkt mit max. fünf Vollgeschossen festgesetzt, eine Mindestwandhöhe von 16,00 m und eine maximale Wandhöhe von 18,80 m festgesetzt.
- Im südlichen Bereich, parallel zur Hirschauerstraße max. drei Vollgeschosse, eine Mindestwandhöhe von 9,00 m und eine maximale Wandhöhe von 12,00 m festgesetzt.

Die festgesetzte Wandhöhe beziehen sich auf folgende Höhenkoten:

MU1, MU2, MU 3 = 539,30 m ü. NHN 2016

MU 4 = 538,90 m ü. NHN 2016

Von der festgesetzten Höhenentwicklung kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Resultierend aus dem Masterplan sind Hochpunkte zur Landsberger Straße hin vorgesehen, diese dienen der Stärkung/Markierung einer städtebaulichen Kante zwischen Landsberger Straße und Hirschauer Straße. Die Hochpunktsetzung auf 8 Vollgeschosse in MU 3 begründet sich im städtebaulichen Gesamtkonzept aus dem Wettbewerbsgedanken heraus zur baulichen Gestaltung (Einfassung der Platzfläche) nach Süden.

#### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise wird als geschlossen im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, um eine geschlossene städtebaulich wirksame Gebäudekante entlang der Landsberger Straße zu erzeugen.

Die überbaubare Grundstücksfläche setzt die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Germering um, wobei hier zwischen der zwingenden Baulinie und den Baugrenzen unterschieden wird.

Die Baulinie an der Landsberger- und Hirschauerstraße orientiert sich an der Grundstücksgrenze und ermöglicht eine geschlossene Fassadenfront entlang der Straße.

Auch auf Flurstück 967/7 ist eine Grenzbebauung bis an die östliche Grundstücksgrenze zulässig. Dies ermöglicht auch an dieser Stelle eine geschlossene Fassadenfront entlang der Landsberger Straße und vervollständigt den Anschluss an B-Plan Nr. IG 31.

Ferner werden entlang der westlichen Grundstücksgrenze Flächen für oberirdische Pkw-Stellplätze festgelegt.

#### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene städtebauliche Bild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anordnung (Dachform, Dachneigung, Fassade) getroffen.

Eigenständige Regelungen für Werbeanlagen, Dachgauben, Einfriedungen sind nicht erforderlich.

#### **5.6 Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche**

Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Kfz-Stellplätze wird auf die städtische Stellplatzsatzung verwiesen.

Für die nötigen Fahrradabstellplätze wird ebenso auf die städtische Stellplatzsatzung verwiesen.

**5.7 Geh- und Fahrrechtsflächen**

Für die private Verkehrsfläche im MU2, im MU3, Teilbereich, und MU4, Teilbereich, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Gemäß Masterplan und Wettbewerbsumsetzung ist für das Gebiet eine konsequente Durchwegung in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung vorgesehen. Die Außenräume sollen mit hoher Aufenthaltsqualität (Außensitzbereiche, Platzgestaltung) mit urbanem Charakter gestaltet werden.

**5.8 Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung**

Die Abstandsflächen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans durch Baugrenzen, Baulinie und die maximal zulässigen Wandhöhen.



Abb. 06 Übersicht Abstandsflächen nach Art. 6 ByBO

Abstandsflächen über den Planungsgebiets hinaus.

Für die Beurteilung der Situation nachbarschützer Belange werden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung, Fassung vom 01.08.2023 herangezogen.

Die Abstandsflächen über den Geltungsbereich hinaus werden bei maximaler Ausnutzung des Bauraumes und maximal zulässiger Wandhöhe für alle Baugebiete eingehalten.

- Abstandsflächen des Gebiets MU 4 gegenüber den Nachbargrundstück Fl.-Nr. 972 (östlich vom MU 4)

Im MU 4 wird eine Baulinie an der Grenze zum Grundstück 972 festgesetzt. Diese begründet sich mit der Ausbildung einer baulichen Kante zur Landsberger Straße zur Stärkung der räumlichen Fassung des angrenzenden öffentlichen Raumes und Vervollständigung des Anschlusses an B-Plan Nr. IG 31, wie vom „Masterplan zur Entwicklung der Innenstadt“ angestrebt.

Die Außenwand an der Grenze wird als Brandwand errichtet. Die Anforderungen an den Brandschutz sind dadurch erfüllt. Der V-geschossigem Baukörper im MU 4 befindet sich nordwestlich der Bestandsbebauung auf Fl.-Nr. 972. Durch die neue Bebauung im MU 4 wird die westliche Fassade des Bestandsgebäude nur teilweise verschattet. Es handelt sich um die Schmalseite des Gebäudes, die durch wenige und kleindimensionierte Fensteröffnungen geprägt ist.

Für die Bereiche an der Südfassade des MU 4, in denen die Besonnung nicht hinreichend erfüllt wird, kann durch entsprechende Grundrissgestaltung (z.B. Anordnung von Nebenräumen und Erschließungskernen an schlechter belichteten Fassadenbereichen) und Grundrissorientierung eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume erreicht werden.

#### Abstandsflächen innerhalb des Planungsgebiets.

- Abstandsflächen zwischen den Gebieten MU 1 und MU 2

An der Grundstücksgrenze zwischen MU 1 und MU 2 ist eine Baulinie festgesetzt. Hier grenzen ein Bauraumabschnitt mit bis zu VI Vollgeschossen und einer Wandhöhe von bis zur 22,35 m (MU 1) an einen niedrigeren Bauraumabschnitt mit bis zu III Vollgeschosse und einer Wandhöhe von bis zu 12,85 m (MU 2). Die Außenwände an der Grenze werden als Brandwände errichtet. Die überstehende Wandfläche von MU 1 weist somit keine Fensteröffnungen auf. Der Abstand zwischen der Brandwand und der Außenkante des Bauraumabschnittes mit bis zu VI Vollgeschosse und einer Wandhöhe von bis zur 22,35 m im MU 2 beträgt im Erdgeschoss mind. 20,55 m ( $> 5$  m).

Von einer ausreichenden Belichtung für Wohnen kann ausgegangen werden, wenn Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  bleiben oder besser belichtet werden.

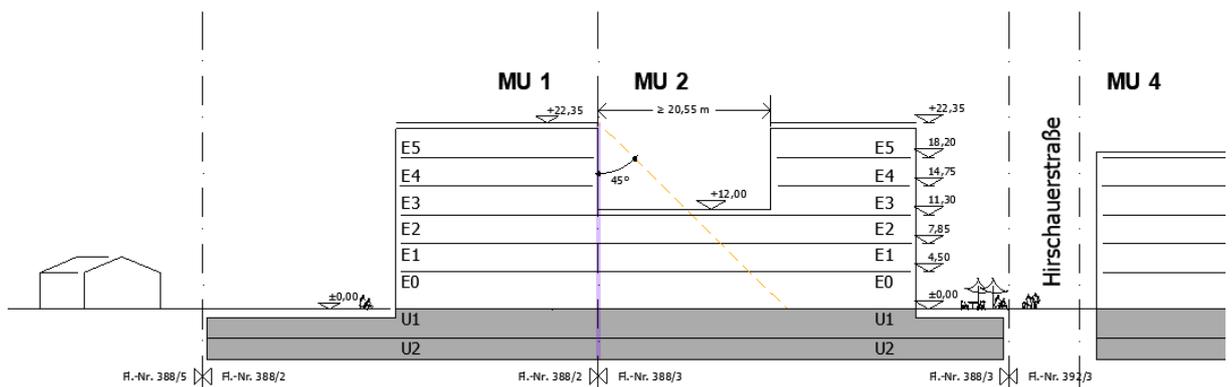


Abb. 07: Beurteilung Belichtung der Fassade im MU 2 unter einem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$ .

Wie in der Abb. 07 dargestellt, wird einer ausreichenden Belichtung der Fassade im MU 2 mit VI Vollgeschossen nachgewiesen. Es ist somit gesichert, dass die betroffenen Bauvolumen in einem Abstand erbaut werden, der den Brandschutz, die Belüftung und Belichtung nicht beeinträchtigt.

- Abstandsflächen zwischen den Gebieten MU 2 und MU 3

Der Bauraumabschnitt im MU 2 wird bis zur Grenze (Baulinie) mit bis zu VI Vollgeschossen und einer Wandhöhe von bis zu 22,35 m festgesetzt. Der Abstand zwischen der Außenwand an der Grenze und der Außenkante des Bauraumabschnittes im MU 3 beträgt mind. 8,20 m ( $> 5$  m).

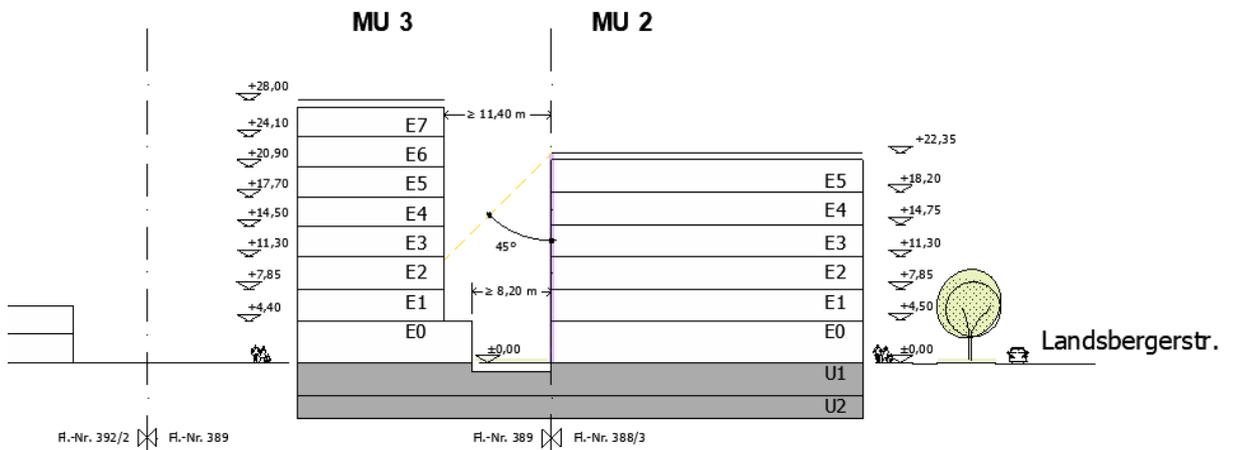


Abb. 08: Beurteilung Belichtung der Fassade im MU 3 unter einem Lichteinfallswinkel von 45°.

Wie in der Abb. 08 dargestellt, bei einer Beurteilung der Belichtung unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser, wird für die nördliche Fassade im MU 3 eine ausreichende Belichtung erst ab dem IV Vollgeschoss nachgewiesen.

Für die Bereiche, in denen die Besonnung nicht hinreichend erfüllt wird, kann durch entsprechende Grundrissgestaltung (z.B. Anordnung von Nebenräumen und Erschließungskernen an schlechter belichteten Fassadenbereichen) und Grundrissorientierung eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume erreicht werden.

- Abstandsflächen im Bereich der Hirschauerstraße

Zur Beurteilung der Situation an der Hirschauerstraße, werden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6, Abs. 5, Satz 1 des BayBo in der Fassung 01.08.2023 herangezogen. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt  $0,4 H$ , mindestens 3 m.

Im MU 2 wird Richtung Hirschauerstraße eine maximale Wandhöhe von 22,35 m festgesetzt. Die Abstandsflächen mit einer Tiefe von  $0,4H$  werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Im MU 3 wird Richtung Hirschauerstraße/Nibelungenstraße eine maximale Wandhöhe von 28,00 m ermöglicht. Die Abstandsflächen mit einer Tiefe von  $0,4H$  ( $= 11,20$  m) fallen teilweise auf das Flurstück 392/3 (Hirschauerstraße), ohne jedoch die Straßenmitte zu überschreiten. Die Abstandsflächen werden somit für MU 2 und MU 3 gem. BayBO eingehalten.

In MU 4 werden Richtung Hirschauerstraße je nach Bauraumabschnitt unterschiedliche maximale Wandhöhe festgesetzt. Nördlich vom MU 4, an der Kreuzung der Hirschauerstraße mit dem Wirtschaftsweg-Landsberger Straße, wird eine max. Wandhöhe von 18,80 m ermöglicht. Die Abstandsflächen mit einer Tiefe von  $0,4H = 7,52$  m fallen um 5,52 m auf das Flurstück 392/3 (Hirschauerstraße) und überschreiten die Straßenmitte um 2,31<sup>5</sup> m. Im südlichen Bereich vom MU 4 wird eine maximale Wandhöhe von 12,00 m festgesetzt. Die Abstandsflächen liegen für diesen Wandbereich mit einer Tiefe von  $0,4H = 4,8$  m um 1,8 m auf das Flurstück 392/3. Die Straßenmitte wird für diesen Wandbereich nicht überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Straßenmitte werden auf dem Grundstück für die Wandbereiche mit zulässiger Wandhöhe von 18,80 m bzw. 15,45 m die Abstandsflächenvorschriften nach BayBo nicht

eingehalten. Da die Abstandsflächen von MU 4 die Abstandsflächen von MU 2 und MU 3 jedoch nicht überlappen, kann gesichert werden, dass die betroffenen Bauvolumen in einem Abstand erbaut werden, der den Brandschutz, die Belüftung und Belichtung nicht beeinträchtigt.

### 5.9 Verkehrskonzept

Für den Bereich des Bebauungsareals liegt ein Verkehrsgutachten des Büros Schlothauer und Wauer, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Haar, vom 18.02.2021 vor.

Für die drei Untersuchungsfälle (Analyse-, Prognosenull- und Prognoseplanfall) wurden Untersuchungen der Leistungsfähigkeit in Anlehnung an das HBS<sub>13</sub> mittels mittlerer Wartezeiten, Auslastungs- und Rückstaubetrachtungen für die morgendliche und abendliche Belastungsspitzenstunde an folgenden drei Knotenpunkten durchgeführt:

- K1 – Landsberger Straße / Obere Bahnhofstraße
- K2 – Landsberger Straße / Untere Bahnhofstraße
- K3 – Untere Bahnhofstraße / Gabriele-Münter-Straße / Bahnhofplatz

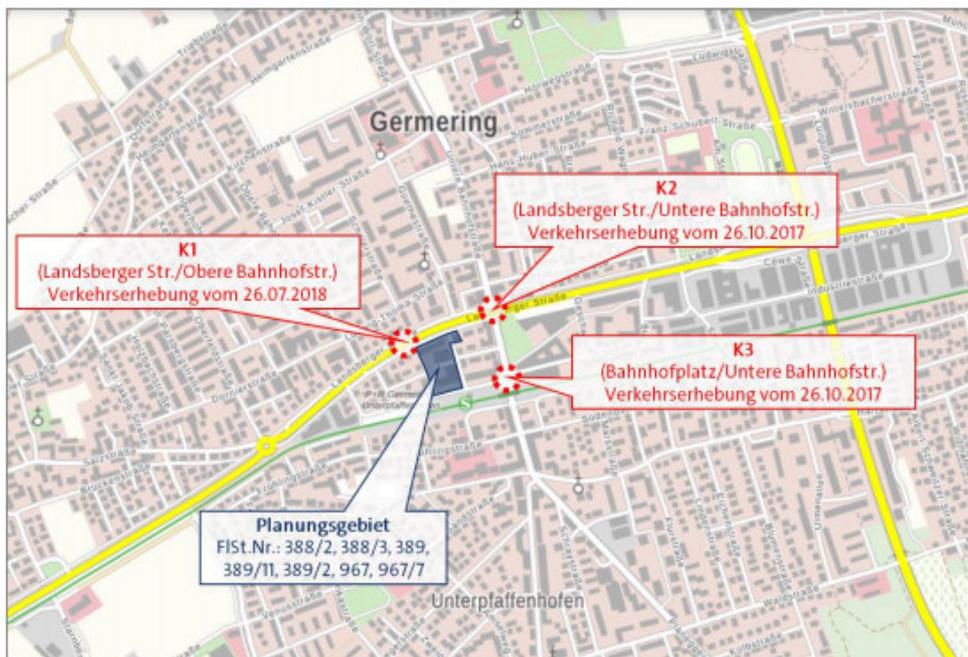


Abb. 09: Übersicht Verkehrserhebungen 2017/2018 – Auszug aus Verkehrsuntersuchung IB Schlothauer & Wauer 2021 – Darstellung des Untersuchungsgebiet und Knotenpunkte K1, K2 und K3.

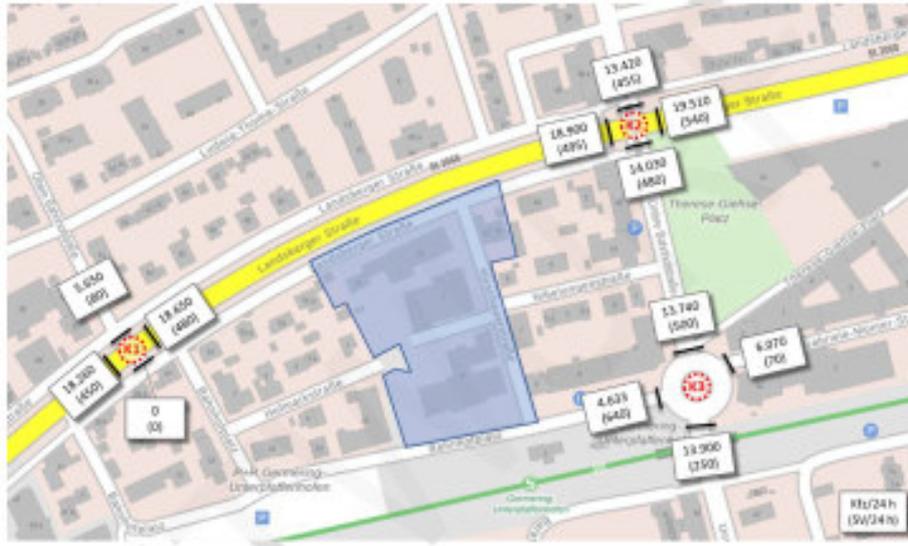


Abb. 10: Prognosenullfall 2035 – Querschnittsbelastungen im Tagesverkehr (werktags) (Hintergrundkarte: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Untersuchungen an K1 berücksichtigen für den Prognosehorizont die geplante Umgestaltung zur verbesserten Führung des Radverkehrs.

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnungen konnte für K1 bis K3 eine ausreichende Leistungsfähigkeit im Analysefall ermittelt werden. Für K1 und K3 ergab sich auch im Prognosenull- und Prognoseplanfall eine leistungsfähige Bewertung. Die Berechnungen an K2 weisen im Prognoseplanfall 2035 auf eine nicht ausreichend leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs hin. Die maßgebliche Verschlechterung der Qualitätsstufe in der Abendspitzenstunde rührt daher, dass der Knotenpunkt bereits im Prognosenullfall durch das allgemein gestiegene Verkehrspotenzial bis zum Jahr 2035 überlastet ist. Für die Verschlechterung der Leistungsfähigkeit ist die Mehrbelastung durch das Neubauvorhaben sehr wahrscheinlich nicht ursächlich, obgleich sie eine weitere Verschlechterung der Abwicklung an K2 verursacht.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes K1 kann zwar sowohl im Prognosenull- als auch im Prognoseplanfall nachgewiesen werden, da er aus verkehrsplanerischer Sicht jedoch Schwachstellen aufweist wurde er zugunsten einer verbesserten Fußgängerführung angepasst. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit ist auch für diese Variante gegeben.

Die Erschließungsplanung befasst sich mit der Außen- und Innenerschließung des Planungsgebietes sowie mit den Belangen des NMIVs und ÖPNVs.

Ein Hauptaspekt sollte die Anbindung des nördlichen Teilgebietes an die Landsberger Straße sein. Hierzu wird eine zusätzliche Öffnung des Grünstreifens zwischen Landsberger Straße und Wirtschaftsweg empfohlen, um Verkehrsverlagerung in benachbarte Wohngebiete zu vermeiden. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen ist aus verkehrsplanerischer Sicht zu begrüßen. Der MIV wird so von den nicht-motorisierten Verkehren im Planungsgebiet ferngehalten. Zusätzlich zu den Pkw-Stellplätzen sollten ausreichende Anlagen für Fahrradfahrer in direkter Nähe zu den Eingängen und ein unterirdischer Fahrradabstellraum für Bewohner vorgehalten werden.

Unter Voraussetzung der oben genannten Empfehlungen wird die Erschließung und Abwicklung im Zusammenhang mit dem Neubau in der Landsberger Straße insgesamt als verkehrlich verträglich umsetzbar eingeschätzt.

### 5.10 Immissionsschutz

Verkehrsgläusche (Straßen- und Schienenverkehr)

I. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind in den Bauräumen MU 1 bis MU 4 bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten.

Die entsprechenden technischen Vorschriften und Regelungen liegen in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme vor.

Tiefgarage

II. Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik einzuhausen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Umfassungsbauteile im Rampenbereich muss mindestens 30 dB erreichen. Regenrinnen und Rolltore sind so auszuführen, dass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auf-treten.

Hinweise:

III. Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220122 / 2 vom 30.04.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde.

IV. Ergänzend zu den Festsetzungen unter Ziff. I (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) sind folgende Punkte zu beachten:

- In den Bauräumen MU 1, MU 2 und MU 4 wird an den Nordfassaden der Gebäude die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen oder zusätzlicher Schutz der Räume durch verglaste Vorbauten, Loggien o.ä.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden dargestellt.

V. Für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird empfohlen, die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bauvollzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln.

#### **5.11 Altlasten und Kampfmittel**

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten im Altlastenkataster erfasst. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altlastenstandorte im Landkreis Fürstfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Eine Untersuchung zu Kampfmitteln liegt nicht vor.

#### **5.12 Bodenfunde, Denkmalschutz**

Nach Datenabruf beim BayernAtlas-Denkmal sind innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung keine Bau- und Bodendenkmäler kartiert. Die nächsten kartierten Bodendenkmäler befinden sich östlich in ca. 130 m (D-1-7834-0006) und südlich in ca. 370 m (D-1-7834-0389) Entfernung.

### 5.13 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem öffentlichen Interesse und sichern ein Mindestmaß an Durchgrünung des Urbanen Gebiets und eine Einbindung in das Straßen- und Ortsbild.

Zur grünordnerischen Aufwertung des Areals und der neuen Baukörper werden im Hinblick auf die weiterführende städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals 14 einheimische Laubbäume vorgesehen. Im Westen des Geltungsbereichs befinden sich entlang der Grundstücksgrenze 5 Bestandsbäume, die möglichst erhalten werden sollen.

Bei den festgesetzten und den zu pflanzenden Bäumen sind Bäume als heimische Laubbäume der Wuchsklasse I-III mit der festgesetzten Güteanforderung von StU 20-25, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, Kappungen des Leittriebes sind untersagt. Nachpflanzungen haben ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen und sind bei Ausfall innerhalb der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Bei Baumpflanzungen ist pro Baum eine durchwurzelbare Mindestpflanzfläche von 12 qm vorzusehen.

Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sind mit Pflanzsubstrat von mind. 80 cm, im Bereich von Baum- und Strauchpflanzungen von mind. 120 cm zu überdecken. Ein Wurzelraumvolumen von min. 40 m<sup>3</sup> pro Baum ist anzustreben.

Eine Pflanzliste ist aus der gültigen Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Germering zu ersehen.

Die als privat zu begrünend festgesetzten Flächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten mit einer Dauerbegrünung zu bepflanzen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen ebenso der Einbindung und Verbesserung für das örtliche Kleinklima und als Habitat für Insekten.

Flachdächer bis 10° Neigung sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind Flächen von Dachterrassen und Flächen für technische Zwecke.

Die begrüneten Dachflächen sind und auf Dauer zu erhalten und müssen fachgerecht gemäß den Richtlinien der FLL gepflegt werden.

Flächen von Photovoltaikanlagen/Solaranlagen können begrünt werden, daher können diese Flächen auch bei der Dachbegrünung berücksichtigt werden.

Technische Einbauten mit Einhausungen auf dem Dach sind soweit technisch möglich zu begrünen.

Die Verwendung von Retentionselementen auf dem Dach wird empfohlen, um die Abflussspitzen und -mengen zu minimieren.

Die Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern wird empfohlen.

#### Fassadenbegrünung

An Süd- und Westfassaden sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung muss insgesamt je MU einen Anteil von mindestens 20 % des Gesamtfassadenanteils je Himmelsrichtung entsprechen.

Zielsetzung: Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung des Gebiets bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener Bereiche. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher.

Fassadenbegrünung und Dachbegrünung dienen der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur und besitzen in Zusammenhang mit den weiteren Begrünungsmaßnahmen Funktionen als Verbindungsbiotop.

Klimatisch wirkt die Begrünung ausgleichend auf die negativen Auswirkungen baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Durch die Begrünung von Bauteilen wird gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen geschaffen.

Nicht befestigte Freiflächen innerhalb des Urbanen Gebiets sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten.

Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

Nach jedem vierten Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum (2.Ordnung 3x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen, um in weitgehend gleichmäßige Überdeckung der Anlage durch die Baumkronen sicherzustellen. Sie dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung der Anlage und sichert die klimatische Ausgleichswirkung der Begrünung.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um einerseits das für die angestrebte klimatische und ökologische Ausgleichswirkung erforderliche Grünvolumen zu erzielen und andererseits einen größeren gestalterischen Spielraum für gute Baumstandorte zu erhalten.

**6. Wesentliche Auswirkungen**  
**6.1 Versiegelungsgrad**

Der Planungsgebiet ist bereits heute überwiegend versiegelt: ca. 31% der Fläche ist überbaut ca. 47% der Außenanlagen ist versiegelt (große asphaltierte Parkflächen für die Gewerbenutzungen). Die Dachflächen sind im Bestand nicht begrünt. Die restlichen 22% der Fläche sind begrünt.



Abb. 11 Versiegelungsgrad Bestandsituation

Legende:



Versiegelung Bestand	MU 1	MU 2	MU 3	MU 4	Gesamt MU 1 bis 4
überbaut	373 m <sup>2</sup> 27%	632 m <sup>2</sup> 41%	1105 m <sup>2</sup> 32%	266 m <sup>2</sup> 25%	2376 m <sup>2</sup> 32%
wasserundurchlässiger Oberfläche (Pflaster, Asphalt) ca.	298 m <sup>2</sup> 21%	871 m <sup>2</sup> 57%	2231 m <sup>2</sup> 65%	223 m <sup>2</sup> 21%	3623 m <sup>2</sup> 49%
begrünt ca.	722 m <sup>2</sup> 52%	24 m <sup>2</sup> 2%	107 m <sup>2</sup> 3%	581 m <sup>2</sup> 54%	1434 m <sup>2</sup> 19%
	1393 m <sup>2</sup> 100%	1527 m <sup>2</sup> 100%	3443 m <sup>2</sup> 100%	1070 m <sup>2</sup> 100%	7433 m <sup>2</sup> 100%



Abb. 12 Versiegelungsgrad Planung

Legende:



Versiegelung Planung	MU 1	MU 2	MU 3	MU 4	Gesamt MU 1 bis 4
überbaut Gebäude, extensiv begrünt	883 m <sup>2</sup> 61%	993 m <sup>2</sup> 65%	1294 m <sup>2</sup> 38%	665 m <sup>2</sup> 62%	3835 m <sup>2</sup> 51%
unterbaut Tiefgarage, intensiv begrünt	265 m <sup>2</sup> 18%	268 m <sup>2</sup> 18%	438 m <sup>2</sup> 13%	272 m <sup>2</sup> 25%	1242 m <sup>2</sup> 17%
wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenfugenpflaster)	75 m <sup>2</sup> 5%	55 m <sup>2</sup> 4%			130 m <sup>2</sup> 2%
wasserundurchlässiger Oberfläche (Pflaster, Asphalt) ca. begrünt ca.	215 m <sup>2</sup> 15%	211 m <sup>2</sup> 14%	771 m <sup>2</sup> 22%	133 m <sup>2</sup> 12%	1330 m <sup>2</sup> 18%
	0%	0%	940 m <sup>2</sup> 27%	0%	940 m <sup>2</sup> 13%
	1437 m <sup>2</sup> 100%	1527 m <sup>2</sup> 100%	3443 m <sup>2</sup> 100%	1070 m <sup>2</sup> 100%	7477 m <sup>2</sup> 100%

Durch die Umsetzung dieses Bebauungsplans wird der Versiegelungsgrad des Gebiets nicht verschlechtert. Die zu planenden befestigten Flächen werden weitgehend in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt: Dachflächen (ca. 51 %) werden extensiv und die durch die Tiefgarage unterbaute Fläche (ca. 18%) intensiv begrünt. Wege und ebenerdige Stellplätze werden mit wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt (ca. 2%). Die restlichen nicht befestigten Freiflächen innerhalb des Urbanen Gebiets (ca. 15%) werden als Rasen- oder Wiesenflächen vorgesehen. Die geplanten Flächen mit wasserundurchlässigen Oberflächen werden auf einem Minimum reduziert (ca. 15% der Gesamtfläche).

**6.2 Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

**6.3 Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss**

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans nicht gegen die Verbote des § 44 I BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Stadt noch der mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

Da im Geltungsbereich Sperlinge und Mauersegler als Gebäudebrüter vorhanden sind, ist im Vorfeld zum Baugenehmigungsverfahren die Erstellung einer sAP für das Planungsgebiet erforderlich.

#### **6.4 Belange des Klimaschutzes**

Der Landkreis Fürstentumbrück hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein integriertes Klimaschutzkonzept des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt Los 1 mit der Untersuchung der stationären Wärme -und Stromversorgung und Los 2 mit der Untersuchung der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Unabhängig der Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel eine nachhaltige, klimaschonende und zukunftsorientierte Stadtentwicklung insbesondere die

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z. B. Wärmeversorgung)
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb der künftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und baulichem Wärmeschutz und
- Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

Dies wird durch entsprechende Hinweise zur energiesparenden Bauweise empfohlen.

#### **6.5 Wärmeversorgung**

Die Erschließung über Gas über Stadtwerke München gesichert. Die Wärmeversorgung ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen.

#### **6.6 Auswirkungen**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Umsetzung einer der Lage des Gebiets in der Ortsmitte angemessenen städtischen Dichte und städtebaulichen Gestaltung.
- Schaffung von neuem Wohnraum, neuen gewerblichen, sozial und kulturell nutzbaren Flächen sowie Ergänzung des lokalen Einzelhandelsangebots
- Belebung der städtischen Freiräume und Leistung eines Beitrags zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt
- Sicherung einer Durchwegung des neuen Gebäudekomplexes zur Herstellung einer fußläufigen Verbindung nach Süden und in Ost-West-Richtung.
- Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden durch Neugestaltung innerstädtischer Grünflächen (Dachbegrünung, Innenhofbegrünung, Begrünung des Straßenraums) kompensiert.

Aufgestellt am:

Geändert am:

Ausgefertigt

Germering, den

Landshut, den

---

Andreas Haas, Oberbürgermeister