

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses der Stadt Germering
im Sitzungssaal des Rathauses Germering am Dienstag, den 22.01.2013

Sämtliche Mitglieder des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses waren ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren hiervon: Oberbürgermeister Andreas Haas + 13 Mitglieder.
Die Beschlußfähigkeit war somit gegeben.

TOP3 Grundstück "Autohaus Morigl" an der Landsberger Straße/Münchner Straße

- Vorstellung der städtebaulichen Planung
 - Beschlussempfehlung weiteres Verfahren
- Vorlage: 2013/0023**

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt.

BStR Thum fügt hinzu, man müsse an dieser für Germering wichtigen Eingangssituation Mut für einen neuen städtebaulichen Akzent haben. Hier sei die richtige Stelle dafür. Als Nutzung des Gebäudekomplexes sei ein sog. "Bürohotel" angedacht, allerdings sei diese Entscheidung letztendlich dem Investor überlassen.

Der Vorsitzende begrüßt Frau Architektin Stürzer, die nun ihren Entwurf präsentieren werde.

BStR Thum sagt, der hier geltende Bebauungsplan IG 20 sei nicht mehr zeitgemäß. In der heutigen Präsentation würden Kubatur und Höhen vorgestellt. Auch über die Verkehrserschließung, Emissionen und die Verschattungssituation habe man sich bereits Gedanken gemacht.

Frau Architektin Stürzer stellt ihre Präsentation vor.

Mit dem Büro TRANSVER seien bereits die Verkehrsflüsse untersucht worden. Die Tiefgaragenabfahrt wie auch die Anfahrt der oberirdischen Stellplätze werde von der Münchener Straße aus erfolgen. In der Tiefgarage seien 116 Fahrradstellplätze geplant. Insgesamt seien 250 Stellplätze nachgewiesen.

Auch eine Verschattungsstudie sei durchgeführt worden.

Frau Architektin Stürzer erläutert, dass zur westlichen Wohnbebauung ein durchgängiger Grünstreifen vorgesehen sei. Zur Münchener Straße hin gebe es ca. 700 qm Grünfläche.

BStR Thum fügt hinzu, dass die Verschattung der benachbarten Grundstücke nur in den Wintermonaten im geringfügigen Umfang spürbar sei. Heute würden hauptsächlich die Gebäudestrukturen, bzw. die grundsätzliche Idee des Gebäudes vorgestellt. Eine ausgearbeitete Planung sei dies noch nicht. Kleinteilige Grünflächen sollten zusammen genommen werden. Die Grünflächen müssen noch überarbeitet werden.

StRin Rausch gefällt die Planung sehr gut. An dieser exponierten Stelle sei sie mutig und genau richtig. Frau Rausch erkundigt sich nach den Fußgängerüberwegen; hier sei die fußläufige Verbindung zur S-Bahn sehr wichtig.

BStR Thum antwortet, diese müssten noch in der weiteren Planung überlegt werden.

StRin Wiedemann findet es zwar grundsätzlich sehr gut, diesen Bereich zu bebauen, stört sich jedoch an der Höhe des geplanten Gebäudes. Die Höhenabstufung auf der Ostseite des Komplexes sei sehr gut.

BStR Thum erläutert, dass der Gebäudekomplex an der Tristan-Straße z.B. 23 m hoch und an der Münchener Straße 20,5 m hoch städteplanerisch bewusst eine Torwirkung entfalten solle. In diesem Quartier seien noch höhere Gebäude vorhanden wie an der Tristan-Straße. Auch im Germeringer Norden wolle man mit einem 25 m hohen Gebäude einen ähnlichen Toreffekt erzielen. Nur am „Kleinen Stachus“ könne aufgrund der Bebauung in der Umgebung kein so hohes Gebäude entstehen.

Zweiter Bgm. Andre ist der Meinung, hier sei ein großes Gebäude vertretbar. Positiv sei auch, dass die Stellplätze etwas breiter geplant seien. Entlang der Landsberger Straße sollten ebenfalls höhere Gebäude entstehen, daher sei dieses Gebäude ein geeigneter Anfangspunkt für eine solche Bebauung. Herr Andre fragt, ob die Fassade des Gebäudes als Glasfassade geplant sei und ob hier auch Wohnungen entstehen würden.

Frau Stürzer antwortet, dass das Gebäude mit einer Glasfassade geplant sei, um die Transparenz zu unterstreichen. Wohnungen seien hier nicht geplant.

StR Wunderl kritisiert, dass das Gebäude sehr massiv wirke, weil es bis an die Grundstücksgrenze herangerückt sei. Die umliegende Bebauung wirke nicht so massiv. Man müsse sich fragen, ob die weitere Entwicklung, hier so massive Gebäude zu planen, gewollt sei. Die Höhenentwicklung des Gebäudekomplexes sei zu massiv. Daher sollte eine weitere Planungsvariante vorgelegt werden, in der das Gebäude an der Kreuzung nicht so hoch werde.

BStR Thum erwidert, das Gebäude sei deutlich von den Grundstücksgrenzen abgerückt, daher sei auch die Verschattung sehr verträglich. Die Höhenentwicklung an der Kreuzung sei gewollt, da so die Verschattung die Umgebung am wenigsten beeinträchtigt. Die Planung sei zwar ungewohnt, hier jedoch sicherlich realisierbar.

Der Vorsitzende fügt hinzu, die Architektur hier im Eingangsbereich von Germering sei von herausragender Bedeutung.

StRin Höppner findet die Architektur auch von den Proportionen sehr gelungen und hier sinnvoll. Die einzelnen Fassadenabteilungen dienten offensichtlich der Reinigung und Verschattung.

Dies bestätigt Frau Stürzer.

StR Streicher gibt zu Bedenken, dass das Gebäude möglicherweise eine problematische Verschattung im Sommer am Nachmittag verursachen könnte.

Frau Stürzer sagt, es gebe keine Verschattung der Reihenhäuser.

StR Belschner findet die Architektur beeindruckend, allerdings seien sechs Geschosse viel; würden weniger Geschosse entstehen, dann müssten auch weniger Stellplätze nachgewiesen werden; die geplanten Oberflächenstellplätze an der Durchfahrt von der Landsberger Straße zur Münchener Straße könnten problematisch sein aufgrund der Lärmbelästigung für die Nachbarn. Die Fahrradstellplätze in der Tiefgarage würden sicher nicht angenommen. Dies sollte man überdenken.

Frau Stürzer antwortet zu den geplanten Stellplätzen an der Westfassade, dass der Schall von 13 Pkws laut Gutachter vernachlässigbar sei. Die Fahrradstellplätze in der Tiefgarage seien für die Büronutzer geplant; diese sollten auch den Aufzug für das Fahrrad benutzen.

BStR Thum erwidert, die Stellplatzsituation müsse auch für die Fahrradstellplätze in der weiteren Planung noch weiter ausgearbeitet werden.

StRin Rausch fragt, ob die Terrassen des Gebäudes begehbar seien. Das Gebäude sei nicht zu hoch, vielmehr sei es wichtig, an solchen zentralen Stellen markante Architektur zu setzen.

Frau Stürzer antwortet, dass die Terrassen begehbar sein würden.

Der Vorsitzende fragt, ob vielleicht zur Höhenentwicklung der oberen zwei Etagen ein sog. "fliehender Rücksprung" möglich sei.

BStR Thum antwortet, architektonisch sei es besser, den Schwerpunkt vorne im Gebäude zu setzen und nach hinten zur Wohnbebauung hin die Abterrassierung zu planen.

Beschluss:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss stimmt der vorgelegten städtebaulichen Planung für den Bereich zu.

Die Fußgängerbeziehungen sollen berücksichtigt und herausgearbeitet werden; die Platzierung der Fahrradstellplätze soll überdacht werden. Es soll eine alternative Planung der Höhenentwicklung vorgelegt werden.

Auf Grundlage der vorgestellten Planung ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zu erarbeiten und dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss zur Vorberatung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:	14 Ja-Stimmen
	0 Nein-Stimmen
