

Beschluss-Vorlage 2013/0113 zur Sitzung am 19.03.2013  
des STADTRATES

TOP 7

öffentlich

**Betreff:** Bebauungsplan IG 20; Bereich zwischen Landsberger- und Münchener Straße (ehemaliges Morigl-Grundstück); - Beratung über den Bebauungsplanentwurf; Beschluss weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein x

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2013

im Investitions-HH

2013

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

### **Sachverhalt:**

Der Betrieb des „Autohauses Morigl“ auf dem Gelände Ecke Landsberger Straße/Münchener Straße wurde aufgegeben, die Grundstücke wurden veräußert.

Der neue Eigentümer beabsichtigt, die bestehenden Gebäude abzureißen und ein neues ausschließlich gewerblich genutztes Gebäude zu errichten.

Durch das Architekturbüro Strürzer wurde, im Auftrag des neuen Eigentümers, ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet (Anlage 1).

Vorgesehen ist ein siebengeschossiges Gebäude mit einer Gesamthöhe von 25 m.

Die Geschosse sind nach Westen hin terrassiert und reduzieren sich nach oben, so dass die Geschosse unterschiedliche Flächen beinhalten.

Das siebte Geschoss wird als sog. Laternengeschoss ausgebildet.

Es sind folgende Nutzungen vorgesehen: Im Erdgeschoss Ladennutzung mit insgesamt 1.700 m<sup>2</sup> Fläche, in den darüberliegenden fünf Geschossen Büronutzung und Dienstleistungen und im siebten Geschoss (Laternengeschoss) voraussichtlich ein Restaurant.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch und in zwei Tiefgaragenebenen untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Münchener Straße; die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen ist von der Landsberger Straße wie auch von der Münchener Straße aus möglich. Die eingehauste Anlieferzone für die Ladennutzungen befindet sich im Westen des Grundstücks und wird von der Landsberger Straße aus angefahren.

Die zu überplanende Fläche beträgt 5.048 m<sup>2</sup>.

Für die Planung ergibt sich nachfolgendes Maß der baulichen Nutzung:  
Geschossfläche (GF): 9.057 m<sup>2</sup> = Geschossflächenzahl (GFZ) 1,81  
Grundfläche (GR): 4.057 m<sup>2</sup> = Grundflächenzahl (GRZ) 0,80  
unbebaute Freibereiche: 698 m<sup>2</sup>

#### Planungsrechtliche Grundlagen:

Die Grundstücke Fl.Nrn. 1127, 1127/1, 1128 liegen im Umgriff des seit 1970 rechtswirksamen Bebauungsplans IG 20.

Als Art der Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. sowie „Autoreparaturwerkstätte und Tankstelle“.

Das Maß der Nutzung beträgt:	für 2 Vollgeschosse	für 3 Vollgeschosse
	GFZ 0,7	GFZ 0,9
	GRZ 0,4	GRZ 0,3

#### Städtebauliche Beurteilung:

Mit der Überplanung besteht für die Stadt Germering die Möglichkeit, einen wichtigen Eingangsbereich zur Stadt aufzuwerten und einen städtebaulichen Akzent zu setzen.

Die vorgeschlagenen Ladennutzungen können das Versorgungsangebot in diesem Stadtteil deutlich verbessern. Die Flächen für Büros und Dienstleistungen erweitern dieses Angebot und verbessern das Arbeitsplatzangebot in Germering. Die Nähe zum S-Bahn Haltepunkt Harthaus erhöht die Attraktivität dieses Standorts sowohl inner- als auch überörtlich. Die Erhöhung der städtebaulichen Nutzung ist an diesem Standort daher gerechtfertigt.

Durch die Terrassierung des Gebäudes nach Westen liegt der Schwerpunkt des Gebäudes an der Ecke Landsberger Straße/Münchener Straße. Einerseits ist dieser Akzent an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll, andererseits ist das Gebäudevolumen dadurch verträglich in die anschließende und umgebende Bebauung eingepasst.

Die Verschattungsstudien haben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der umliegenden Gebäude ergeben. Durch das deutliche Zurücksetzen des Laternengeschosses wird die Gebäudehöhe für den Betrachter auf der Straße optisch reduziert. Die wahrnehmbare Höhe beträgt somit noch 22,50 m.

Die Erschließungssituation einschließlich der Tiefgaragenzufahrt und der Anlieferungszone wurde in Zusammenarbeit mit Ingenieurbüros hinsichtlich Verkehrsverträglichkeit und Immissionen für die umliegende Bebauung geplant und bereits optimiert.

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss beriet in seinen Sitzungen am 22.01.2013 und 28.02.2013 über die städtebauliche Planung für das ehemalige „Morigl-Grundstück“.

Der hierzu erarbeitete Bebauungsplanentwurf lag dem Ausschuss am 28.02.2013 vor.

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortete am 28.02.2013 sowohl die städtebauliche Planung wie auch den Bebauungsplan-Entwurf und empfahl dem Stadtrat, den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 19.03.2013 liegt als Anlage 2 bei.

**Weiteres Verfahren:**

Aufgrund des „Alters“ des bestehenden Bebauungsplanes (rechtswirksame Fassung von 1970), ist von einer Änderung des Planes abzusehen und ein „neuer“ Bebauungsplan für den gegenständlichen Bereich aufzustellen.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, und die Gesamtgrundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, ist es möglich, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Dies bedeutet, das Absehen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Verzicht auf einen eigenen Umweltbericht sowie der Verzicht von Ausgleichsflächen nach § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB. Relevante Umweltbelange, wie Altlasten, werden in der Begründung abgehandelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Bauleitplanverfahren wird mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 1127, 1128, 1129/17, 1081/21, 1181/20, 1029/17, Teilfl. Fl.Nr. 1081 (Landsberger Straße), Teilfl.Fl.Nr. 1129 (Münchener Straße), (ehemaliges Morigl-Grundstück) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: IG 20.2

**Abstimmungsergebnis**

- b) Der Stadtrat fasst für den Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 19.03.2013 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

**Abstimmungsergebnis**

S. Köppl  
Sachbearbeiterin

J. Thum  
Stadtbaumeister  
genehmigt OB

STR190313TOP7ANLAGE1  
STR190313TOP7ANLAGE2  
STR280313TOP7ANLAGE2.1