

Beschluss-Vorlage 2014/0125 zur Sitzung am 01.04.2014  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

---

Betreff: Antrag auf Vorbescheid: Neubau einer Indoor-Eishockeyhalle mit Nebenräumen, Fl.Nr.259/11,  
Gmkg. Germering, Marie-von-Linden-Straße

---

**Sachverhalt:**

Auf einem Teil des Baugrundstückes soll entsprechend der Anlage 1 (Lageplan) eine Indoor-Eishockeyhalle mit Nebenräumen errichtet werden.

Vor Einreichung eines Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen, in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Die Bindungswirkung dieses Vorbescheides bezieht sich ausschließlich auf die Beantwortung dieser gestellten Einzelfragen (vgl. Anlage 2).

Für das Vorhaben soll das Baugrundstück geteilt und der östliche Grundstücksbereich mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> bis 2.300 m<sup>2</sup> für die Indoor-Eislaufhalle mit Nebenanlagen und Stellplätzen verwendet werden (vgl. Grundrisse, Anlage 3)

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Germeringer Norden“. Das Gewerbegebiet ist nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Nutzung einer Indoor-Eishockeyhalle (vgl. Anlage 4, Betriebsbeschreibung) mit entsprechenden Nebenräumen ist daher regelzulässig.

Die Gebäudesituierung entspricht, mit Ausnahme der südlichen Baugrenze, dem im Bebauungsplan festgesetzten Bauraum.

Die Baukörperlänge ist mit 34 m geplant. Die Baukörperbreite soll anstatt der festgesetzten 19,00 m 26,35 m betragen und überschreitet dadurch die südliche Baugrenze um 7,35 m.

Die Stellplätze werden bebauungsplankonform im Osten und Süden des Grundstückes errichtet.

Es liegen keine Nachbarunterschriften vor. Ein Antrag auf Beteiligung der Stadt wurde nicht gestellt. Die Bindungswirkung des Vorbescheides bezieht sich daher nicht auf die Nachbarn.

**Zu den Einzelfragen:**

- 1. Ist die Bebauung des Grundstückes mit einer Eishockey-Indoorhalle einschl. Nebenräume genehmigungsfähig?**

Die Nutzung mit einer Eishockey-Indoorhalle einschl. Nebenräume ist nach § 8 BauNVO regelzulässig.

**2. Kann die Fläche real geteilt und mit unterschiedlichen Baukörpern bebaut werden.**

Eine Realteilung ist genehmigungsfrei möglich. Hierbei muss geprüft werden, ob alle anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ( z. B. Erschließung, Brandschutz, Abstandsflächen etc.) eingehalten werden. Dies kann jedoch nicht in diesem Vorbescheidsverfahren erfolgen, da hier zu wenig konkrete Angaben vorliegen.

**3. Kann eine Befreiung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze nach Süden in Aussicht gestellt werden?**

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen diese Überschreitung keine Bedenken. Die erforderliche Befreiung kann erteilt werden, da sich das Gebäude durch die Beibehaltung der wesentlichen Baufluchten vor allem nach Osten, also straßenseitig, in das gesamte städtebauliche Bild weiterhin einfügt. Auch wurden bei den bislang vorliegenden Anträgen gleichwertige Befreiungen erteilt. Die gesetzlichen Voraussetzungen sind somit gegeben; die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht verletzt.

**4. Kann die Überschreitung des Höchstmaßes der Grundfläche auf dem Grundstück in Aussicht gestellt werden**

Auch diese Frage kann derzeit nicht beantwortet werden, da die Grundfläche durch dieses Vorhaben derzeit nicht ausgeschöpft wird. Eine Realteilung liegt nicht vor, so dass bei der Berechnung der Grundfläche das gesamte Baugrundstück herangezogen wird.

**5. Ist es möglich die Parkplätze an der Straße im Osten von der Straße aus, wie dargestellt, anzufahren?**

Die Erschließung der Stellplätze von der Strasse aus ist zulässig.

**Beschlussvorschlag:**

Der beantragten Befreiung (Baugrenzenüberschreitung nach Süden) wird zugestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

Steege Astrid  
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum  
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP\_2\_ö\_Anlage\_1\_Lageplan  
TOP\_2\_ö\_Anlage\_2\_Fragenkatalog  
TOP\_2\_ö\_Anlage\_3\_Grundrisse  
TOP\_2\_ö\_Anlage\_4\_Betriebsbeschreibung