

Beschluss-Vorlage 2014/0263 zur Sitzung am 10.07.2014
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

Betreff: Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Streiflacher Straße"
- Beratung Änderungsentwurf
- 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

2014

im Investitions-HH

2014

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

In der Umwelt-, Planungs- und Bauausschusssitzung am 16.05.2013 wurde der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Streiflacher Straße“ erstmals behandelt. Anlass hierzu war der Rückbau der Hochspannungsfreileitung. Beantragt wurde, das westlich der Streiflacher Straße gelegene zweigeschossige Gebäude „Streiflacher Straße 3“ (Fl.Nr. 949/4) um zwei Geschosse zu erhöhen und diese Aufstockung für ein sog. „Boardinghaus“ zu nutzen. Sollte ein „Boardinghaus“ nicht möglich sein, wurde beantragt, stattdessen Wohnungen zu erstellen. Mit einbezogen in die Planungen waren auch die dahinter liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 949/2 und 949/34 (Landsberger Straße 23, 25).

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortete grundsätzlich die beantragte Änderung, mit Ausnahme einer allgemeinen Wohnnutzung (Anlage 1).

Das Änderungsverfahren wurde nicht weitergeführt, da zwischenzeitlich das Grundstück Streiflacher Straße 3 (Fl.Nr. 949/4) zur Veräußerung anstanden.

Der potentielle neue Eigentümer beabsichtigte nicht die Errichtung eines „Boardinghauses“, sondern erwog statt dessen, ein Hotel zu etablieren. Um eine wirtschaftlich erforderliche Bettenzahl zu erreichen, wollte er eine viergeschossige Aufstockung auf insgesamt sechs Geschosse.

Bei den Beratungen wurde stets darauf hingewiesen, dass die für das Projekt erforderlichen notwendigen Stellplätze nicht vollständig auf dem Grundstück Fl.Nr. 949/4 (Streiflacher Straße 3) untergebracht werden können und es unabdingbar sei, sich mit den Eigentümern der Fl.Nr. 949/2 (Landsberger Straße 23) auf eine Mitbenutzung dieses Grundstücks für eine Tiefgarage zu einigen. Ein vollständiger Verzicht auf die nicht auf dem Grundstück erstellbaren Stellplätze wurde seitens der Verwaltung abgelehnt.

Offensichtlich war eine Einigung über den Verkauf des Grundstücks nicht möglich, so dass das Grundstücksgeschäft nicht zustande kam.

Der bisherige Eigentümer möchte nun ebenfalls ein Hotel erstellen und das Gebäude viergeschossig (insgesamt sechs Geschosse) aufstocken. Mit den Eigentümern von Fl.Nr. 949/2 sei er wie bisher, in Bezug auf eine Mitnutzung des Grundstücks für die Tiefgarage, in konstruktiven Gesprächen. Auch möchte der Eigentümer von Fl.Nr. 949/34 das Grundstück nicht mehr gewerblich nutzen, sondern strebt eine gemischte Nutzung - Wohnen und Arbeiten – (Mischgebiet – MI) an.

Planungsrecht:

Der seit 20.08.1992 rechtswirksame Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streiflacher Straße“ (Anlage 2) setzt für den gegenständlichen Bereich als Art der Nutzung „Gewerbegebiet“ fest, wobei nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die ein Wohnen nicht wesentlich stören (sog. „eingeschränktes Gewerbegebiet“).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche, die Geschossfläche, die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale First- bzw. Gebäudehöhe bestimmt.

Durch die damals das Gebiet querende Hochspannungsfreileitung der Bayernwerk AG/e-on war die Höhe der Gebäude im jetzigen Änderungsbereich auf zwei Geschosse beschränkt.

Städtebauliche Würdigung:

Nach dem Wegfall der Hochspannungsfreileitung bietet sich, städtebaulich gesehen, eine Erhöhung auf insgesamt sechs Geschosse, wobei das sechste Geschoss zurückversetzt wird, an der Streiflacher Straße an. Es ergibt sich dadurch ein guter Übergang zur bestehenden fünfgeschossigen Bebauung an der Landsberger Straße, welche (planungsrechtlich) ebenfalls die Möglichkeit für ein sechstes zurückversetztes Geschoss erhält.

Eine Nutzung mit einem Hotelbetrieb erscheint an dieser Stelle, insbesondere wegen der Nähe zur S-Bahn Station Germering - Unterpfaffenhofen und zur Stadthalle, geeignet und ist in einem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ zulässig. Auch die Vorstellung des Architekten, die Aufstockung im südlichen Eckbereich (über dem Restaurant) über den Bestand vorzuziehen also auszukragen, stellt eine architektonische Aufwertung des Gebäudes dar. Der derzeit nicht sehr ansprechende Vorbereich soll neu gestaltet werden, ohne die Zahl der bestehenden notwendigen Stellplätze zu verringern. Dies soll in Zusammenhang mit der Umgestaltung der Streiflacher Straße geschehen. Der Bebauungsplan macht deshalb hierzu keine Aussagen.

Im „rückwärtigen“ Bereich auf Fl.Nr. 943/2 (Landsberger Straße 23) ist nur an der Stichstraße ein viergeschossiges Gebäude möglich und im „Innenhof“ kann nur ein ein- bzw. zweigeschossiges Gebäude festgesetzt werden, um eine Belichtung und Belüftung der viergeschossigen Aufstockung zu gewährleisten.

Der Wunsch des Eigentümers von Fl.Nr. 949/34 (Landsberger Straße 25) auf ein Mischgebiet (MI) ist aus städtebaulicher Sicht möglich und korrespondiert mit der westlich angrenzenden gemischten Nutzung (Geschwister Scholl-Ring).

Da beabsichtigt ist, den Wohnanteil zur S-Bahn hin zu orientieren, sollten die höheren schallschutztechnischen Anforderungen für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die vom S- Bahnbetrieb möglicherweise ausgehenden Erschütterungen können nicht durch Bebauungsplan definiert werden, da sie nicht städtebaulicher Natur sind, sondern sind im Rahmen des Bauvollzugs zu bewerten.

Da eine allgemeine Wohnnutzung auch in einem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ nicht zulässig ist, ist der Bebauungsplan hier entsprechend in ein Mischgebiet zu ändern.

Der Eigentümer von Fl.Nr. 949/4 (Streiflacher Straße 3) hat sich mit städtebaulichem Vertrag zur Planungskostenübernahme verpflichtet.

Herr Architekt Frank B. Reimann hat, entsprechend dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschussbeschluss vom 16.05.2013, die Änderungsplanung erarbeitet (Anlage 3).

Weiteres Verfahren:

Durch die Änderung der Art der Nutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet auf Fl.Nr. 943/2 wie auch des Maßes der Nutzung (Geschossfläche, Zahl der Geschosse), werden die Grundzüge der Planung berührt, so dass kein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB möglich ist.

Da es sich aber um eine Nachverdichtung im Bestand handelt, kann die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Sollte der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung zustimmen, kann der Stadtrat den Änderungsbeschluss sowie den Billigungsbeschluss fassen. Mit der Änderungsplanung kann dann die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortet die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Streiflacher Straße“ in der vorliegenden Fassung vom 10.07.2014 und empfiehlt dem Stadtrat, den Änderungs- und Billigungsbeschluss zu fassen.

Abstimmungsergebnis:

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

UPA10072014TOP2 BPlan rechtwirk
UPA10072014TOP2AktuellerBPlan
UPA10072014TOP2Niederschrift