

Beschluss-Vorlage 2014/0306 zur Sitzung am 25.09.2014
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

Betreff: Bauantrag:
Tektur zum Neubau der Germeringer Einkaufspassage, Fl.Nrn.1263/17 und 1263/34, Gmkg.
Germering, Münchner Straße 1

Sachverhalt:

Dieser vorliegende Tekturantrag beinhaltet mehrere Änderungen im 2. Bauabschnitt, wobei bauplanungsrechtlich nur einige Änderungen relevant sind.

Bei den anderen Änderungen handelt es sich z.B. um Änderungen des Brandwandverlaufs, Änderung der Lüftungstechnik für das Kino, Einbau von Technik- und Sozialräumen etc.

Zu den bauplanungsrechtlich relevanten Änderungen, gehören die Änderung der Anlieferungszone im Osten des Gebäudes, die Vergrößerung der Getränkemarktfläche sowie die Umnutzung eines Raucherbalkons in eine Freischankfläche.

Änderung der Anlieferungszone:

Zur Verbesserung und Vereinfachung der Rangiermöglichkeit der LKW soll die Anlieferungszone verändert werden. (vgl. Anlage 2 a – Auszug Anlieferungszone) Diese Zone wurde im Bebauungsplan sehr großzügig angelegt (vgl. Bebauungsplanausschnitt- Anlage 1). Durch die Optimierung verringert sich diese Fläche, so dass sich das daran angrenzende Lager des Aldi- Marktes um 38 qm vergrößert. Die bislang in der Anlieferungszone (vgl. Anlage 2) vorgesehenen 2 Stellplätze für Mitarbeiter sollen neben 2 weiteren Stellplätzen für höhere Kundenfahrzeuge, die aufgrund der Fahrzeughöhe nicht in die Tiefgarage einfahren können, neben der Tiefgaragenrampe untergebracht werden (vgl. Auszug Freiflächenplan – Anlage 3).

Die Anlieferungsfrequenz bleibt mit max. 70 Anlieferungen unverändert.

Bedenken bestehen gegen die Änderung der Anlieferungszone keine. Der Befreiung hinsichtlich der Festsetzung der Anlieferungszone kann insofern zugestimmt werden.

Vergrößerung des Getränkemarktes:

Der Getränkemarkt im UG des Gebäudes soll eine Größe von 760 qm erhalten. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 qm zulässig. Die Erhöhung der Verkaufsfläche entsteht durch die Zusammenlegung von zwei Läden, so dass sich die festgesetzte, Gesamtverkaufsfläche von 8.150 qm insgesamt nicht erhöht. Insofern bestehen auch gegen diese Befreiung keine Bedenken.

Umnutzung des Raucherbalkons:

Auf der Südseite des Gebäudes war im 1. Obergeschoss des Gebäudes ein Raucherbalkon für die Kinobesucher vorgesehen und genehmigt.

Nunmehr soll anstatt eines Ladens sowie eines Teilbereichs des Kinofoyers ein weiteres Restaurant entstehen. Der Raucherbalkon soll nun als Freischankfläche für das Restaurant verwendet werden (vgl. Grundriss -Anlage 4, Fassade –Anlage 4a-).

Aus dem vorliegenden Lärmschutzgutachten ergibt sich, dass die max. zulässigen Richtwerte auch bei der geplanten Nutzungsänderung eingehalten werden. Die Kinosäle und Plätze bleiben unverändert. Es bestehen daher auch gegen diese Änderung keine baurechtlichen Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die baurechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Änderungen liegen vor. Mit den beantragten Befreiungen (Änderung der Anlieferungszone, Errichtung von 4 Stellplätzen, Erhöhung der Verkaufsfläche des Getränkemarktes) besteht Einverständnis.

Steege Astrid
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

Anlage_2_Anlieferung_genehmigt
Anlage_1_Bebauungsplan
Anlage_2a_Anlieferung_neu
Anlage_3_Freiflaechenplan
Anlage_4_Grundriss_Freischankfläche
Anlage_4a_Fassade_Freischankflaeche