

Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses
am 10.07.2014

2 Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Streiflacher Straße"
- Beratung Änderungsentwurf
- Beschluss weiteres Verfahren
Vorlage: 2014/0263

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt. Über den Bebauungsplan sei in der Vergangenheit bereits gesprochen worden. Der aktuelle Sachverhalt liege nun zur Diskussion vor.

BStR Thum erklärt, dieser Bebauungsplan sei vor ca. einem Jahr das letzte Mal behandelt worden. Nachdem die Hochspannungsleitung nun entfernt worden sei, sei es zwar grundsätzlich möglich, die Bebauung in diesem Bereich aufzustocken. Allerdings sei dies nur realisierbar, wenn sich die Eigentümer der benachbarten Grundstücke einig seien, um dann eine gemeinsame Tiefgarage für die insgesamt notwendigen Stellplätze bauen zu können. Dies sei nun der Fall.

StR Wunderl befürwortet die geplante Hotelbebauung. Allerdings sei dort die Stellplatzsituation sehr angespannt, daher sollte auf jeden Fall die Möglichkeit einer Stellplatzablöse verhindert werden. Vielleicht könnte dies durch eine Festsetzung des Baurechts erzielt werden.

BStR Thum sagt, über eine Stellplatzablöse sei nicht gesprochen worden. Es sei ausdrücklich in den Gesprächen deutlich gemacht worden, dass die Stellplatzproblematik unbedingt gelöst werden müsse. Dieses Bauvorhaben sei daher wohl nur zusammen mit dem Nachbarn realisierbar.

StR Sammiller befürwortet die geplante Bebauung, ein Hotel würde dieses Gebiet städtebaulich aufwerten. Allerdings sollte eine Stellplatzablöse auf keinen Fall möglich sein.

BStR Thum versichert nochmals, die Stellplatzsituation sei bei den Gesprächen zentrales Thema gewesen. In diesem Gremium diskutiere man jedoch über eine Bebauungsplanänderung; der Stellplatznachweis werde konkret erst bei Einreichung eines Bauantrages gefordert. Eine Änderung des Bebauungsplanes sei allerdings die erste Voraussetzung für das geplante Vorhaben.

StR Sammiller fragt, ob in der Bebauungsplanänderung bereits festgelegt werden könne, wie die Tiefgarage auszusehen habe.

BStR Thum antwortet, dies sei nicht möglich; grundsätzlich könnten die Stellplätze auch oberirdisch nachgewiesen werden. Der Bauwerber müsse sich an die Vorgaben der gültigen Stellplatzsatzung halten.

StRin Rausch begrüßt die Planung eines Hotels; durch eine Tiefgarage werde sich dort auch die Parksituation entspannen. Ein Hotel werde das Tagungsgeschäft auch für die Stadthalle sicher positiv beeinflussen.

BStR Thum räumt ein, man könne im Bebauungsplan ein Hotel nur ermöglichen, aber nicht erzwingen.

StRin Sepp fragt, ob es einen Unterschied gebe hinsichtlich der Stellplatzanzahl für Wohnbebauung bzw. für einen Hotelbau.

BStR Thum antwortet, für ein Hotel würden im Verhältnis zur Geschossfläche laut Satzung andere Stellplatzzahlen gefordert als für reine Wohnbebauung. Herr Thum fügt hinzu, dass man seinerzeit bei der Abfassung der neuen Stellplatzsatzung für Germering 1 Stellplatz je 4 Betten festgesetzt habe. Die landesweite Richtlinie fordere erst bei 6 Betten 1 Stellplatz.

StR Dr. Roidl weist auf einen Druckfehler in der Sitzungsvorlage hin: es müsse Fl.-Nr. 949/2 heißen nicht, wie auf Seite 2 unten: Fl.-Nr. 943/2. Die Formulierung in der Sitzungsvorlage Seite 2, erster Absatz: „Ein vollständiger Verzicht auf die nicht auf dem Grundstück erstellbaren Stellplätze wurde seitens der Verwaltung abgelehnt“ sei missverständlich. Es müsse klar sein, dass auf die Stellplätze auf keinen Fall verzichtet werden könne.

Der Vorsitzende versichert, dass das Thema Stellplatznachweis immer sehr wichtig genommen worden sei.

StR Wunderl macht nochmal deutlich, dass eine Stellplatzablöse nicht gewünscht werde. Die Stellplätze müssten auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden und es sollte auch nicht erlaubt sein, die erforderlichen Stellplätze auf einem Nachbargrundstück herzustellen.

BStR Thum sagt, im Bebauungsplan könne diese Forderung nicht festgesetzt werden. Falls der Bauwerber einen Antrag auf Stellplatzablöse stellen sollte, müsse sich der Ausschuss damit sachgerecht auseinandersetzen.

Der Vorsitzende räumt ein, gesetzlich sei eine dingliche Sicherung von Stellplätzen auf einem Nachbargrundstück sei ebenso möglich wie ein Antrag auf Stellplatzablöse.

Zweiter Bgm. Andre stellt fest, dass nun im Bebauungsplan Mischgebiet festgelegt werden müsse, um eine Hotelbebauung möglich zu machen. Falls jedoch dieses Hotel nicht realisiert werde, welche Alternativen gebe es dann?

BStR Thum erklärt, gewerbliche Nutzung sei vorne an der Straße festgelegt, rückwärtig solle Wohnen möglich werden, daher solle nur dort Mischgebiet festgesetzt werden.

StR Hermannsdorfer berichtet, unterirdisch gebe es hier bereits mehrere Tiefgaragen. Es sei wahrscheinlich möglich, nicht genutzte Tiefgaragenplätze von Nachbargrundstücken für den Bedarf heranzuziehen. Herr Hermannsdorfer erkundigt sich, ob auf Fl.Nr. 941/71 ebenfalls eine Tiefgarage errichtet werden könnte.

BStR Thum bejaht dies.

Zweiter Bgm. Andre erkundigt sich, ob der bestehende private Fuß- und Radweg zwischen der Stadthalle und dem Gebäude an der Landsberger Straße weiterhin bestehen bleiben könne.

BStR Thum bejaht dies. Der Weg sei durch eine Dienstbarkeit gesichert.

StRin Kropp-Dürr fragt, ob eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes statisch möglich sei.

BStR Thum antwortet, dies sei nicht bekannt. Die konstruktive Realisierbarkeit werde im Bebauungsplan aber nicht berücksichtigt. Das Baurecht bleibe in vollem Umfang auch bei einem Abriss des bestehenden Gebäudes erhalten.

Beschluss:

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:

15	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen