

Beschluss-Vorlage 2015/0109 zur Sitzung am 23.04.2015
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 5

öffentlich

Betreff: Bauantrag zur Errichtung eines Autohauses auf den Grundstücken Fl. Nr. 259/9 und 259/27, Gemarkung Germering, Maria-von-Linden-Straße / Ecke Emmy-Noether-Straße sowie Errichtung einer Präsentationsfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 259/10, Gemarkung Germering, Maria-von-Linden-Straße

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

| | | |
|---|--------------------------------|---|
| 1. Das Baugrundstück liegt | Entspricht den Festsetzungen | |
| <input checked="" type="checkbox"/> im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Germeringer Norden (§ 30 BauGB, qualifiziert) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |

Bauplanungsrechtliche Prüfung:

| | | | |
|-------------------------------------|---|--|--|
| Art der Nutzung nach Bebauungsplan: | 8 § BauNVO | GE | |
| Nutzung nach Bauvorhaben: | <input checked="" type="checkbox"/> zulässig | <input type="checkbox"/> ausnahme- pflichtig | <input type="checkbox"/> unzulässig |
| GR nach Bebauungsplan: | 1.330 qm | Bauvorhaben: 1.760 qm: | |
| Baugrenzen/Baulinien eingehalten: | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | |

Bauordnungsrechtliche Anmerkungen:

| | | | |
|---|---|----------------------------------|--|
| Nachbarunterschriften vollständig: (Art. 66 BayBO) | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> nicht erforderlich |
|---|---|----------------------------------|--|

Hinweise:

| | | | |
|---------------------------------|----|---------------|-------------|
| Kfz-Stellplätze notwendig: | 33 | Nachgewiesen: | 33 (Gesamt) |
| Fahrradabstellplätze notwendig: | 7 | Nachgewiesen: | 7 |

Sachverhalt:

Auf den Baugrundstücken soll entsprechend dem in Anlage 1 beiliegenden Lageplan ein Neubau eines Autohauses sowie südlich anschließend eine Präsentationsfläche realisiert werden.

Das geplante Autohaus liegt auf dem nördlichen Grundstück (Fl-Nrn. 259/9 und 259/27), welches durch den vorigen Eigentümer realgeteilt wurde, im Zuge des Neubaus jedoch wieder verschmolzen wird. Das Gebäude weist eine Länge von 80,0 m und eine Breite von 22,0 m auf. Die Wandhöhe liegt bei max. 7,08 m und unterschreitet die nach Bebauungsplan zulässige Wandhöhe von 11,0 m um knapp 4,0 m. Die Ansichten des Gebäudes sind in Anlage 2 ersichtlich. Auf dem Flachdach sind Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Durch den Baukörper wird die westliche Baulinie um 10,0 m überschritten. Des Weiteren soll die südliche Baugrenze um 4,50 m überschritten werden.

Laut Bebauungsplan hat das Baufeld eine Länge von 70,0 m und eine Breite von 18,0 m (vgl. Auszug aus dem Bebauungsplan, Anlage 3)

Bei der geplanten Länge von 80,0 m sowie einer Breite von 22,0 m handelt es sich um eine wesentliche Vorgabe des Automobilkonzerns. Laut Angabe des Autohausbetreibers sichert nur die Erfüllung dieser Vorgaben einen Händlervertrag zu.

Durch die Überschreitung der Baulinie wird die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche um ca. 230 qm überbaut. Diese Grünfläche wird jedoch auf dem Baugrundstück selbst, im südlichen Bereich, innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Stellplätze, ausgeglichen. Der vorgelegte Freiflächengestaltungsplan (Anlage 4) wurde vom städtischen Umweltbeauftragten bereits geprüft. Das Gebäude rückt nicht ganz an die nördliche Baugrenze heran, da an der Nordseite des Baugrundstückes eine Entwässerungsmulde benötigt wird.

Aus der Sicht der Verwaltung bestehen gegen diese Überschreitungen keine Bedenken. Solche Befreiungen wurden, innerhalb des Bebauungsplanes, auch für das Baugrundstück selbst, bereits bei verschiedenen Anträgen auf Vorbescheid, positiv beurteilt. Durch die Beibehaltung der wesentlichen Baufluchten vor allem nach Osten, also straßenseitig, fügt sich das Gebäude weiterhin in das gesamte städtebauliche Bild ein. Die gesetzlichen Voraussetzungen sind somit gegeben; die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht verletzt.

Wie aus dem Formblattteil ersichtlich wird auch die festgesetzte Grundfläche (GR) von 1.330 qm durch den Baukörper überschritten. Auch diese Überschreitung von 430 qm ist aus der Sicht der Verwaltung unbedenklich.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen die Grundflächen der Gebäude incl. der Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. eine GRZ von 0,8 nicht überschreiten. Bei dem Bauvorhaben wird durch das Gebäude incl. der Nebenfläche, wie Stellplätze, Zufahrten etc. eine GRZ von 0,69 erreicht, so dass auch bei dieser Befreiung keine städtebaulichen Bedenken bestehen.

Des Weiteren wird eine Befreiung hinsichtlich der, im Bebauungsplan festgesetzten, Fassadenbegrünung beantragt. Begründet wurde der Antrag, dass das Autohaus durch ein modernes Design das Interesse des Kunden an die hochwertige Produktpalette wecken soll. Daher erhält das Gebäude eine moderne Oberfläche aus Glas und Metall.

Aus der Sicht der Verwaltung sollte jedoch auf eine komplette Fassadenbegrünung nicht verzichtet werden.

Es gibt auch bei der geplanten Fassade Möglichkeiten, eine Begrünung durchzuführen. So wurden bei-

spielsweise bei einer zuletzt genehmigten Halle Säulenbäume anstatt der geforderten Berankung gepflanzt.

Eine solche Bepflanzung wäre zumindest an der Westfassade des Gebäudes problemlos möglich.

Wie auf dem Lageplan (Anlage 1) ersichtlich, soll auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Fl-Nr. 259/10) eine Präsentationsfläche entstehen. Diese ist baurechtlich unproblematisch, da diese Fläche in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Autohaus steht. Eine diesbezügliche Auflage wird im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Der notwendige Stellplatznachweis wird in rechtlich zulässiger Art und Weise erbracht.

Die notwendigen Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Mit den erforderlichen Befreiungen (Baulinie, Baugrenze und Grundfläche –GR-) besteht Einverständnis.

Mit der Befreiung hinsichtlich der Fassadenbegrünung besteht kein Einverständnis.

Astrid Steege
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_5_ö_Anlage_1_Lageplan
TOP_5_ö_Anlage_2_Ansichten
TOP_5_ö_Anlage_3_Bebauungsplan
TOP_5_ö_Anlage_4_Freiflächenplan