

**2 Bebauungsplan IG 7a - Änderung im Bereich zwischen Hartstraße und ST 2544
(Spange):
Vorberatung Änderungsentwurf
Beschlussempfehlung weiteres Verfahren
Vorlage: 2015/0174**

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt. Der Eigentümer des Grundstückes habe Ergänzungen beantragt, denen man grundsätzlich zustimmen könne.

BStR Thum fügt hinzu, die Nutzungen könne man unterbringen, allerdings sei dazu eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Planungsrechtlich sei die Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich möglich. Die Aufstockung des Gebäudes sei städtebaulich unproblematisch. Für den Dachgeschoss-Ausbau sei eine nur geringfügige Erhöhung der Kubatur erforderlich. Die Abstandsflächen für den rückwärtigen Anbau seien nun optimiert. Die Überbauung der Tiefgaragen-Einfahrt würde im vorderen Bereich des Grundstückes erfolgen. Bauplanungsrechtlich seien die gewünschten Änderungen verträglich. Die geforderten Stellplätze würden bei der Baugenehmigung relevant. Das Baurecht muss mit der gültigen Stellplatzsatzung vereinbar sein. Dies sei Voraussetzung für die mögliche Planung.

StR Senninger begrüßt das vorgelegte Konzept. Jedes Projekt, was eine Nachverdichtung fördere und neuen Wohnraum schaffe, sei sinnvoll. Allerdings müsse gerade an dieser Stelle die schwierige Stellplatzsituation besonders berücksichtigt werden. Die Parksituation sei bereits jetzt eine Katastrophe. Der Parkplatz dort sei total überlastet. Besonders während des Lieferverkehrs für den bestehenden Einzelhandel sei die Situation untragbar. Sinnvoll wäre, ein konkretes Verkehrs- und Stellplatzkonzept für diesen Bereich vorzulegen. Dringend notwendig sei eine Erweiterung des Tiefgaragenbereiches, wobei Duplex-Parker eher kritisch zu beurteilen seien. Vielleicht könnten zusätzliche oberirdische Parkplätze geschaffen werden.

BStR Thum sagt, der Bauwerber müsse auf jeden Fall die laut Satzung geforderten Stellplätze unterbringen. Dazu bestehe die Möglichkeit, die Tiefgarage zu erweitern. Duplex-Parkplätze für Besucher seien in der Satzung ohnehin ausgeschlossen.

StRin Rausch begrüßt die Idee, dort ein weiteres Ärztezentrum anzusiedeln. Für die notwendigen Stellplätze müsse gesorgt werden; allerdings könnten diese den Parkdruck in der Umgebung auch nicht lösen.

Der Vorsitzende wendet ein, dass dort nur die für das geplante Bauvorhaben notwendigen Stellplätze geschaffen werden müssten, der Parkdruck der Umgebung sei nicht relevant.

StRin Off-Nesselhauf findet ein Ärztezentrum an dieser Stelle sinnvoll. Allerdings seien die Parkplätze sehr schmal, was z.B. für Menschen mit Behinderung eine zusätzliche Schwierigkeit bedeute. Das Parkchaos an dieser Stelle sei vorprogrammiert, vor allem während der Lieferverkehrszeiten. Daher müsse an erster Stelle die Parksituation geklärt werden.

Zweiter Bgm. Andre begrüßt das Konzept, hier nachzuverdichten und ein weiteres Ärztezentrum anzusiedeln. Eine große Anzahl von Ärztezentren könne für den Standort Germering ein positives Herausstellungsmerkmal werden. Allerdings müssten die Bedenken hinsichtlich der Stellplatzproblematik ausgeräumt werden. Dann könne man der Planung zustimmen.

Der Vorsitzende schlägt vor, in diesem Fall vor dem Einstieg in das Bebauungsplanänderungsverfahren den Bauwerber zu bitten, zuerst ein Verkehrs- und Parkkonzept vorzulegen, um die Stellplatzsituation zu klären, da die Stellplatzsatzung zunächst für das Änderungsverfahren zwar nicht relevant, jedoch für den konkreten Bauantrag bindend sei. Schließlich sei ein Bebauungsplanänderungsverfahren für den Bauwerber nicht zielführend, wenn letztendlich das Verkehrs- und Stellplatzproblem nicht gelöst werden könne. Die vorgeschlagene Vorgehensweise sei für den Bauwerber nur fair und sinnvoll.

BStR Thum hält diese Vorgehensweise für möglich. Sobald der Investor das Verkehrs- und Stellplatzkonzept vorlege, könne die Planung weiter betrieben werden.

StR Hermansdorfer merkt an, dass die jetzigen, alten Stellplätze ein Mindestmaß hätten; die neu zu schaffenden Stellplätze müssten auch in den neu festgelegten Maßen hergestellt sein.

Der Vorsitzende bestätigt, sie müssten entsprechend der Satzung hergestellt werden.

StR Baumgartner kommt zur Sitzung hinzu.

StR Sammiller sagt, durch diese Vorgehensweise könne man evtl. ein Konzept für neu zu schaffendes Bäurecht ableiten.

BStR Thum wendet ein, die Stellplatzsituation sei in der Verwaltung bereits geprüft worden. Die Abwicklung des Verkehrs sei möglich. Die notwendigen Stellplätze müssten hergestellt werden.

Der Vorsitzende schlägt vor, den Beschluss der Sitzungsvorlage wie folgt abzuändern und darüber zu beschließen:

Beschluss:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss nimmt die beantragten Änderungen hinsichtlich der Aufstockung des bestehenden rückwärtigen Anbaus, des Dachgeschossausbaus, des südwestlichen Erweiterungsbaus sowie den Neubau des nördlichen Solitärgebäudes zur Kenntnis und begrüßt eine Aufwertung des Standortes. Voraussetzung für eine Weiterplanung ist ein Konzept, das die verkehrliche Abwicklung, sowie die Herstellung der notwendigen Stellplätze, sowie die Abwicklung des Lieferverkehrs umfasst. Die Angelegenheit wird zur weiteren Beratung erneut dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:	14	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

StR Senninger begrüßt diese Entscheidung. Sie sei ein Gebot der Fairness dem Investor gegenüber. Vielleicht gebe es die Möglichkeit der Erschließung des Gebietes über die Eschenstraße mit einer separaten Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt.

BStR Thum antwortet, das Gebiet könne nur über die bestehende Erschließung von der Hartstraße aus angefahren werden.

StR Dr. Roidl regt an, im Konzept die Geschossflächenzahlen einzuarbeiten.

BStR Thum sagt zu, das gesamte Gebiet entsprechend zu bilanzieren. Das geforderte Verkehrs- und Stellplatzkonzept sei vertretbar.