

Beschluss-Vorlage 2015/0420 zur Sitzung am 24.11.2015
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Germeringer Norden" - Änderungen
- Vorberatung
- Beschlussempfehlung 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

2015

im Investitions-HH

2015

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Mit Vorbescheidsantrag vom 25.09.2015 stellte der neue Eigentümer der Fl.Nr. 259/7, an der Emmy-Nöther-Straße (2) die Frage, ob es möglich wäre, anstelle des im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ vorgesehenen 25 m hohen Gebäudes einen ca. 47 m hohen Büroturm zu errichten. Ebenfalls ist ein Betriesbskindertagesstätte eingeplant (siehe Anlagen 1, 1a)

Durch den Wunsch auf Erhöhung des Gebäudes von 25 m auf 47 m können die Grundzüge der Planung berührt sein und deshalb ist eine planungsrechtliche Prüfung erforderlich.

Planungsrechtliche Würdigung:

Der seit 08.06.2007 rechtswirksame Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ bietet für das gegenständliche Grundstück „GE 1“ die Möglichkeit, ein 25 m hohes Gebäude zu errichten. Eine exakte Lage wurde nicht festgesetzt, um eine flexible Umsetzung zu ermöglichen (Anlage 2).

Städtebaulich begründet wurde dies wie folgt: „Das Grundstück im Norden nutzt die spezielle Lage direkt am Abzweig der Ortszufahrt und am Brückenbauwerk als Merkzeichen für das Gebiet. Deshalb ist

hier eine Gebäudehöhe bis zur Hochhausgrenze für ein exponiertes Gebäude zugelassen, jedoch nur auf einer reduzierten Grundfläche für eine angemessene Fernwirkung eines schlanken Baukörpers am Stadtrand.“

Wie in der Begründung ausgeführt, ermöglicht die bisherige Gebäudehöhenfestsetzung nur Gebäude bis zur Hochhausgrenze (Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 m hinsichtlich der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses).

Nunmehr besteht der Bedarf an einem höheren Gebäude mit mehr Geschossen. Da sich bei Gebäuden über den beschriebenen 22 m Höhe die technischen Anforderungen u. a. beim Brandschutz, Rettungswegen und Gründung deutlich erhöhen, soll die Gebäudehöhe mit einer Obergrenze von 47 m festgesetzt werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Erhöhung an dieser Stelle keine Bedenken, da hier bereits ein exponiertes Gebäude mit einer reduzierten Grundfläche gewünscht ist. Auch erzeugt es eine angemessene Fernwirkung und trägt dazu bei, den Gewerbestandort „Germeringer Norden“ aufzuwerten. Die erforderlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung werden eingehalten.

Zum Vergleich:

- das WWK-Hochhaus hat eine Höhe von ca. 46 m mit 15 Geschossen,
- der sog. „Energieturm“ in Freiham ist ca. 40 m und
- der Geothermie-Bohrturm in Freiham ist ca. 52 m hoch.

Betriebskindergarten:

Die Errichtung eines Betriebskindertagens, der auch betriebsfremden Kindern zugänglich sein soll, ist zu begrüßen. Um dies auch für das gesamte Gewerbegebiet zu ermöglichen, sollten die textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt werden, dass ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden können.

Weiteres Verfahren:

Die Grundzüge der Planung sind durch die Erhöhung des Gebäudes selbst nicht berührt, da sich an der Art der Nutzung keine Änderungen ergeben; es wäre auch eine Befreiung möglich. Um jedoch keinen Bezugsfall für andere Grundstücke zu schaffen, ist es aus planungsrechtlicher Sicht geboten, den Bebauungsplan zu ändern.

Sollte der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss den vorgeschlagenen Änderungen hinsichtlich der geänderten Höhe im GE 1 und der ausnahmsweisen Zulassung von sozialen Einrichtungen zustimmen, ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ zu ändern und eine öffentliche Auslegung durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss stimmt einer Erhöhung des Gebäudes auf Fl.Nr. 259/7, Emmy-Nöther-Straße (2) von 25 m auf 47 m zu.

Abstimmungsergebnis

- b) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss stimmt der ausnahmsweisen Zulässigkeit von sozialen Anlagen für das gesamte Gewerbegebiet zu.

Abstimmungsergebnis

- c) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ entsprechend a) und b).

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

UPB241115TOP1oeff BPIAuszug Anl2
UPB241115TOP1oeff Bueroturm Anl1a
UPB241115TOP1oeff Lageplan Anl1