STADT GERMERING

Bauleitplanung
Datum 13.01.2016

Beschluss-Vorlage 2016/0014 zur Sitzung am 19.01.2016
des STADTRATES

TOP 4 öffentlich

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Germeringer Norden" - Änderungen - Beratung und Beschluss

Finanzielle Auswirkungen?	Ja	Nein x

Kosten laut Beschlussvorschlag:	Kosten der Gesamtmaßnahme	Folgekosten
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

Veranschlagt im Ergebnis-HH	im Investitions-HH	mit	Produktkonto
2015	2015	Euro	Haushaltsansatz
			Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin wurde gehört	hat zugestimmt	hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Mit Vorbescheidsantrag vom 25.09.2015 fragte der neue Eigentümer der Fl.Nr. 259/7, an der Emmy-Nöther-Straße (2), ob es möglich wäre, anstelle des im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ möglichen 25 m hohen Gebäudes ein 47 m hohes Bürogebäude zu errichten, sowie eine Betriebskindertagesstätte einzurichten.

Da durch den Wunsch auf Erhöhung des Gebäudes von 25 m auf 47 m die Grundzüge der Planung berührt sein können, war 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 1).

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 bisherge Gebäudehöhenfestsetzung nur Gebäude bis zur Hochhausgrenze (Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 m hinsichtlich der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses).

Nunmehr besteht nach dem Antrag des Investors/Bauherrn 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.

Zum Höhenvergleich:

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

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.

Betriebskindergarten:

Die Errichtung eines Betriebskindergartens, 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.

Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit ist gewährleistet, dass auch eine betriebsunabhängige Kinderbetreuungseinrichtung in einem Gewerbegebiet an einem geeigneten Standort erstellt wird, also z.B. nicht neben einem lärmintensiven Betrieb oder ohne ausreichenden Freiraum.

So sind z.B. im Gewerbegebiet KIM der Gemeinde Krailling oder im Gewerbegebiet GADA der Gemeinde Bergkirchen, Kinderbereuungseinrichtungen vorhanden, in denen vorwiegend Kinder der in den Gewerbegebieten Beschäftigten aber auch für andere Kinder untergebracht sind.

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss stimmte in seiner Sitzung am 24.11.2015 sowohl der Erhöhung des Gebäudes auf 47 m, wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeit von sozialen Anlagen einstimmig zu (siehe Anlage 2) und empfahl dem Stadtrat die Änderung des Bebauungsplanes..

Ausschluss von Lagerplätzen

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 19.03.2013 mit 39 : 0 Stimmen die Nichtzulässigkeit von „Lagerplätzen“ innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ (Anlage 2).

Dies war erforderlich, da seinerzeit vermehrt Anfragen eingingen, ob es möglich wäre, Grundstücke im Gewerbegebiet als reine Abstellplätze für PKWs (Gebrauchtwagenhandel) oder LKWs (Abstellplätze für Möbelwagen) zu nutzen.

Abstellplätze für PKWs oder LKWs gelten nach der Definition des § 8 BauGB (Gewerbegebiete) als Lagerplätze, die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind.

Der rechtswirksame Bebauungsplan schließt diese Lagerplätze bisher nicht aus.
Da es wünschenswert wäre, dass sich im Gewerbegebiet vorwiegend höherwertige Nutzungen wie Gewerbebetriebe, Büronutzungen, Dienstleistungen ansiedeln, sollten “selbstständige Lagerplätze“ als **nicht zulässig** festgesetrzt werden. Dies ist auch deshalb notwendig, da auf Lagerplätzen auch andere

Produkte, wie Altreifen usw., gelagert werden können.

Nicht ausgeschlossen werden dadurch sog. „unselbstständige“ Lagerplätze, die einem Gewerbebetrieb dienen, der hier seinen Hauptsitz hat, wie z.B. einer Spedition oder einem Autohaus. Im übrigen ist ein gesonderter Ausschluss nicht möglich.

Durch den Ausschluss von Lagerplätzen wird der Grundcharakter eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO nicht verletzt, da die weiteren, ein Gewerbegebiet prägenden Nutzungen erhalten bleiben.

Da jedoch keine konkreten Voranfragen oder Bauanträge eingingen, wurde vom umgehenden Vollzug des Beschlusses, d.h.der Änderung des Bebauungsplanes, abgesehen.

Da der Bebauungsplan, sofern der Stadtrat dem zustimmt, geändert wird, kann nun auch der vorgenannte Beschluss umgesetzt werden.

Weiteres Verfahren:

Die Grundzüge der Planung sind durch die Erhöhung des Gebäudes von 25 m auf 47 m nicht berührt, da sich an der Art der Nutzung keine Änderungen ergeben. Um jedoch keinen Bezugsfall für andere Grundstücke zu schaffen, ist es aus planungsrechtlicher Sicht geboten, den Bebauungsplan zu ändern. Eine Bebauungsplanänderung ist sowohl für die ausnahmsweise Zulässigkeit von sozialen Anlagen wie auch für die Nichtzulässigkeit von Lagerplätzen erforderlích.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im „vereinfachte Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt werden, d.h. es ist keine Umweltprüfung oder ein Umweltbericht erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ liegt als Anlage 3 dem Sitzungsvortrag bei.

Beschlussvorschlag:

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

Abstimmungsergebnis

b) Der Stadtrat stimmt der ausnahmsweisen Zulässigkeit von sozialen Anlagen für das gesamte Gewerbegebiet zu.

Abstimmungsergebnis

c) Der Stadtrat beschließt die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin

J. Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

STA190116TOP4oeff AuszugSTA Beschl Lagerplaetze
STA190116TOP4oeff BPlan Aenderung

STA190116TOP4oeff BPlanAuszug