STADT GERMERING

Bauleitplanung
Datum 27.04.2016

Beschluss-Vorlage 2016/0180 zur Sitzung am 03.05.2016
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 5 öffentlich

Betreff: Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet Germeringer Norden"
- Vorberatung eingegangene Stellungnahmen
- Beschlussempfehlung weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?	Ja	Nein

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

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2016	im Investitions-HH 2016	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 fragte der neue Eigentümer von Fl.Nr. 259/7, an der Emmy-Nöther-Straße (2), ob es möglich wäre, anstelle des im rechtswirsamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ möglichen 25 m hohen Gebäudes ein 47 m hohes Bürogebäude zu errichten, sowie eine Betriebskindertagesstätte einzurichten.

Der Stadtrat stimmte am 19.01.2016 der Erhöhung von 25 m auf 47 m zu.

Da eine Kindertagesstätte nicht nur auf dem vorgenannten Grundstück möglich sein soll, sondern dies auch anderen Betrieben ermöglicht werden soll, beschloss der Stadtrat in gleicher Sitzung die ausnahmsweise Zulässigkeit von sozialen Einrichtungen für das gesamte Gewerbegebiet.

Die Bebauungsplanänderung lag in der Zeit vom 26.02.2016 bis 31.03.2016 öffentlich aus.

Der **Umweltbeirat** der Stadt Germering gab eine ergänzende Stellungnahme zu seiner Stelllungnahme vom 12.01.2016 ab (siehe Anlagen 1 und 1 a).

Stellungnahme: Die ergänzende Stellungnahme beinhaltet aus Sicht der Verwaltung keine planungsrechtlichen Argumente, die eine Abkehr von der vorgesehenen Erhöhung des Gebäudes von 25 m auf 47 m erforderlich machen.

Das Gesamtkonzept des Bebauungsplans wird durch die Erhöhung des Gebäudes nicht aufgegeben.

Es war immer ein Hochpunkt an diesem Standort vorgesehen und erwünscht. Wie bereits zur Stellungnahme des Umweltbeirats vom Dezember 2015 erläutert, waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes (2006) die Aussagen zur Höhe des Gebäudes zutreffend. Der Bebauungsplan als Angebotsplan setzte, da keine konkrete Planung vorlag, als Höchstmaß 24 m (Hochhausgrenze) fest.

Zu den weiteren Anregungen ist folgendes auszuführen:

zu 1. Der Ausbau des ÖPNV ist eine Daueraufgabe. Die Schaffung einer Busverbindung in das Gewerbegebiet kann jedoch nicht durch Bebauungsplan festgesetzt werden.

zu 2. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Erst durch eine konkrete Planung kann der genaue Stellplatzbedarf ermittelt werden. Sollte die festgesetzte oberirdische Stellplatzfläche hierfür nicht ausreichen, ist der Bau einer Tiefgarage zu prüfen.

zu 3. Die Begrünung ist im rechtswirksamen Bebauungsplan genau festgelegt. Inwiefern eine verstärkte Begrünung erforderlich ist, kann erst im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Mit der Bebauungsplanänderung ist keine automatische „Genehmigung“ eines Betriebskindergartens verbunden. Es wird hier lediglich die ausnahmsweise planungsrechtliche Zulässigkeit von sozialen Anlagen für das gesamte Gewerbegebiet ermöglicht.
Wo und ob eine Kinderbetreuung möglich ist, kann erst im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

zu 4. Da im Bebauungsplan wie in der Änderung keine gesonderten Aussagen zu Werbeanlagen getroffen werden, gilt die städtische „Werbeanlagensatzung“.

Beschlussvorschlag
Die Anregungen des Umweltbeirats Germering werden zur Kenntnis genommen.

Die Wandhöhe von 47 m auf dem Grundstück Fl.Nr.259/7 soll beibehalten bleiben.

Abstimmungsergebnis

Vom für den Bauherrn planenden Architekten wurde beiliegende Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme

zu 1. Die Baugrenzen wurden gegenüber der festgesetzten Grundfläche von 1.700 m² bewußt größer festgesetzt, um einen Planungsspielraum zu erhalten.
Der rechtsverbindliche Wert ist die festgesetzte Grundfläche und nicht die Baugrenzen.
Eine Erhöhung der Grundfläche um 340 m² würde eine Überschreitung der Grundfläche um ca. 20 % bedeuten. Die Argumentation, dass bei einer Ablehnung der Erhöhung, dies der Realisierung eines Betriebskindergartens entgegen stehen würde, kann nicht überzeugen, da noch nicht gesichert ist, ob und wo eine derartige Einrichtung auf dem Grundstück möglich ist.
Es sollte deshalb die Prüfung einer maßvollen Erhöhung der Grundfläche im konkreten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

zu 2. Um zu vermeiden, dass bei einer Verlängerung des Maßes von 24,5 m um 1,45 m dieser dann insgesamt größere Bauraum vollständig ausgenutzt wird und dann eine Befreiung erforderlich wird, sollte festgesetzt werden, dass für technisch notwendige Anlagen die Baugrenzen entsprechend überschritten werden dürfen.

zu 3. Der Bebauungsplan gibt mit seinen Festsetzungen den städtbaulichen Rahmen für eine Bebauung. Würden die vom Architekten gewünschten Maße konkret festgelegt, so würden bei einer möglichen Umplanung Befreiungen erforderlich.
Es sollte hier geprüft werden, ob eine Reduzierung des Rücksprungs auf 4,5 m möglich ist und für notwendige technische Anlagen entsprechende Ausnahmen zulässig sind.

zu 4. Die Anregung des Architekten auf Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen auch auf der Fläche für Stellplätze, kann entsprochen werden.

zu 5. In einem Bebauungsplan können mangels Ermächtigung keine Festsetzungen bezüglich des Grundwassers erfolgen.
Es wird deshalb unter den Hinweisen festgelegt, dass im Baugenehmigungsverfahren mittels eines geologischen Gutachtens nachzuweisen ist, dass keine Beeinträchtigung des Grundwassers durch ein unterirdisches Bauwerk vorliegt.

zu 6. Der Festlegung des Erdgeschossniveaus kann entsprochen werden.

zu 7. Dies bedarf keiner Änderung des Bebauungsplans.

Beschlußvorschlag:

a) Die Anregungen des Architekten werden zur Kenntnis genommen.

b) Es verbleibt bei der festgesetzten Grundfläche von 1.700 m². Eine Prüfung der Überschreitung soll im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Abstimmungsergebnis

c) Das Maß von 24,5 m wird nicht verändert. Durch eine entsprechende Festsetzung ist festzulegen, dass der Bauraum durch notwendige technischen Anlagen überschritten werden darf.

Abstimmungsergebnis

d) Hinsichtlich des Terassengeschosses ist zu prüfen, mittels welcher Festsetzungen dem Wunsch des Architekten entsprochen werden kann.

Abstimmungsergebnis

e) Der Tiefgaragenbauraum wird um die Stellplatzflächen erweitert.

Abstimmungsergebnis

f) Unter den Hinweisen ist aufzunehmen, dass ein geologisches Gutachten hinsichtlich des Grundwassers erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis

g) Das Erdgeschossniveau ist auf den Fertigfußboden des Erdgeschosses festzusetzen.

Abstimmungsergebnis

Weiteres Verfahren:

Die vorgeschlagenen Änderungen dienen der Konkretisierung der Planung und bedürfen keiner nochmaligen Auslegung. Es kann, sofern der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss den Vorschlägen der Verwaltung zustimmt, dem Stadtrat der Satzungsbeschluss empfohlen werden.

Beschluß Vorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt nach Einarbeitung der Änderungen dem Stadtrat die Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ als Satzung zu beschließen.

S. Köppl
Sachbearbeiterin

J. Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

UPB03052016TOP5oeff BPlan Aenderung
UPB03052016TOP5oeff ErgStellnah UWB
UPB03052016TOP5oeff Stelln UWB
UPB03052016TOP5oeff TV STR19012016
UPB03062016TOP5oeff Einwend Allnet