

Beschluss-Vorlage 2016/0442 zur Sitzung am 29.11.2016  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

---

Betreff: Antrag auf Vorbescheid  
Abbruch eines Geschäftshauses und Neubau eines Geschäftshauses mit Hotel und Tiefgarage  
Oskar-von-Miller-Straße 1, Fl.Nr.949/8, Gemarkung Germering

---

Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid beinhaltet den Abriss und Neubau eines Geschäftshauses und Hotel auf dem vorliegend genannten Grundstück.

Die augenblickliche Situation ist gekennzeichnet durch eine nicht mehr zeitgemäße Ladennutzung in 2 Ebenen (EG und UG) sowie durch einen schlecht organisierten Stellplatzbereich, der auch städtebaulich nicht befriedigend ist.

In den letzten Jahren gab es bereits verschiedene Überlegungen, wie die Attraktivität des Gebäudes durch Sanierung, An- und Umbauten erhöht werden kann.

Von Seiten der Stadt Germering wurde dafür 2006 eine Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet/Landsberger Straße durchgeführt, durch die eine Erweiterung des Einzelhandels ermöglicht wurde.

Auf dieser Grundlage wurde 2010 eine Baugenehmigung zum Umbau und Sanierung des AEZ-Marktes erteilt. Diese Genehmigung wurde jedoch nicht umgesetzt. Stattdessen wurde 2015 ein neuer Bauantrag eingereicht, der ebenfalls die Sanierung sowie eine kleine Erweiterung des AEZ zum Ziel hatte. Außerdem sollte anstatt des bestehenden Getränkemarkts im Untergeschoß eine Tiefgarage errichtet werden. Auch von dieser Genehmigung wurde bislang kein Gebrauch gemacht.

Bei einer vom Bauherrn durchgeführten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde festgestellt, dass die bislang geplanten Umbau- und Erweiterungsabsichten ökonomisch nicht sinnvoll sind. Es wurden daher Überlegungen zum Abriss und Neubau des Gebäudes angestellt.

Der jetzt vorliegende Antrag auf Vorbescheid zielt deshalb darauf ab, das bestehende Gebäude abzubauen und mit einem Neubau zu ersetzen (vgl. Anlage 1 – Lageplan alt sowie Anlage 1 a – Lageplan neu).

Dabei ist im Untergeschoß eine großzügige Tiefgarage mit 114 Stellplätzen geplant (vgl. Anlage 2 – Grundriss Tiefgarage). Weitere 29 Stellplätze sind im Freibereich dargestellt. Die Erschließung der Tiefgarage soll über die Oskar-v.-Miller-Str. erfolgen, die Zufahrt, ist bebauungsplankonform, in die Industriestraße geplant. Eine weitere Einfahrt ist, ebenfalls bebauungsplankonform, zu den oberirdischen Stellplätzen im Freibereich, als auch zur Tiefgarage, von der Streiflacher Straße aus vorgesehen (vgl. Lageplan neu, Anlage 1a).

Im Erdgeschoss ist Einzelhandel vorgesehen. In den Obergeschossen (1. OG und 2. OG) ist neben dem bislang bereits vorhandenen Billardsalon im 1. OG eine Hotelnutzung geplant. Das Hotel soll sich ringförmig über die beiden Obergeschosse erstrecken (vgl. Anlage 3 – Draufsicht). Die Gebäudehöhe soll, mit Ausnahme der Technikaufbauten, 14,70 m betragen. Durch die Technikaufbauten wird eine Höhe von 17,40 m erreicht (vgl. Anlage 4 – Schnitt).

Vor Einreichung eines Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherren zu einzelnen, in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Die Bindungswirkung dieses Vorbescheides bezieht sich ausschließlich auf die Beantwortung der gestellten Einzelfragen (vgl. Anlage 5 – Einzelfragen).

### **Planungsrechtliche Würdigung:**

Wie bereits vorstehend angeführt, wurde 2006 eine Bebauungsplanänderung für dieses Grundstück mit dem Ziel zur Erweiterung des Einzelhandels durchgeführt (vgl. Anlage 6 – Auszug aus Bebauungsplan). Auch die geplante Hotelnutzung in den Obergeschossen ist nach § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet regelzulässig. Der bereits vorhandene Billardsalon ist im Wege einer Ausnahme möglich.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine GFZ von 1,2 zulässig. Dieser Wert wird durch die Planung auf 1,43 überschritten. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich.

Des Weiteren wird die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe nicht eingehalten. Wie aus Anlage 6 ersichtlich, ist diese mit 5,0 m bzw. 16,50 im, jetzigen, dreigeschossigen Bereich festgesetzt.

Der festgesetzte 5,0 m –Bereich soll ringförmig mit einer Höhe von 14,70 m bebaut werden. Städtebaulich ist eine Erhöhung an dieser Stelle durchaus sinnvoll.

Eine weitere Befreiung ist hinsichtlich der Baugrenze im südwestlichen Grundstücksbereich notwendig. Diese Baugrenze wird im Bereich der Anlieferung (nur eingeschossig) überschritten.

Bei diesen beantragten Befreiungen besteht für den Bauherrn ein Rechtsanspruch auf ordnungsgemäße Ermessenausübung.

Es war daher durch die Verwaltung zu prüfen, ob die Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 1 und 2 BauGB vorliegen. Dabei dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; die Befreiung muss städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Belangen und öffentlichen Belangen vereinbar sein. Welche Festsetzungen eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung bestimmen oder jedenfalls zur Planungskonzeption beitragen, lässt sich nicht allgemein beantworten. Je tiefer eine Abweichung von den Festsetzungen in das Interessengeflecht des Planes eingreift, desto näher liegt es, dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Nach der allgemein anerkannten Rechtsauslegung kann als sog. Faustregel jedenfalls gelten, dass eine Abweichung im Hinblick auf die Grundzüge der Planung nicht zugelassen werden darf, wenn sie sich bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde, weil sie oder etwaige Folgewirkungen bodenrechtliche Spannungen in die Umgebung hineinragen oder solche Spannungen erhöhen würde.

Aus der Sicht der Verwaltung ist es durchaus vertretbar, den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen.

Insgesamt fügt sich das Gebäude von den Gebäudeausmaßen und der Höhe in die Umgebung (gewerbliche Nutzung) ein.

Entlang der Industriestraße gibt es mehrere dreigeschossige Gebäude, die z.T. eine weitaus höhere GFZ als die geplante GFZ von 1,43 aufweisen (z. B. Industriestr. 15, GFZ 1,68).

Durch das Vorhaben treten keine bodenrechtlichen Spannungen auf; auch wird der durch die nähere Umgebung gebildete „städtebauliche Rahmen“ durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge der Planung werden daher nicht verletzt.

Auch wird die städtebauliche Struktur durch dieses Vorhaben nicht in einer Weise verändert, dass ein Planungsbedürfnis über die bereits beschriebene Bebauungsplanänderung von 2006 entstünde.

Es liegen keine Nachbarunterschriften vor. Ein Antrag auf Beteiligung durch die Stadt wurde nicht gestellt. Die Bindungswirkung des Vorbescheids bezieht sich daher nicht auf die Nachbarn.

Die Einzelfragen (Anlage 5) können, aus der Sicht der Verwaltung, wie folgt beantwortet werden:

**1. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Landsberger Straße“ weist das Grundstück als Gewerbegebiet aus. Für das Vorhaben ist im Erdgeschoß eine Ladennutzung und in den Obergeschoßen eine Hotelnutzung, sowie eine Vergnügungsstätte geplant. Entsprechen diese Nutzungen dem Bebauungsplan?**

Die Ladennutzung im Erdgeschoß sowie die Hotelnutzung in den Obergeschoßen sind bebauungsplankonform und daher zulässig. Bei der geplanten Vergnügungsstätte handelt es sich um den bestehenden Billardsalon, der sich bereits in dem bisherigen Gebäude befindet. Hierfür kann die notwendige Ausnahme erteilt werden.

**2. Laut Bebauungsplan gibt es eine maximale GFZ von 1,2 – das bedeutet bei einer Grundstücksfläche eine maximale GF (Geschoßfläche) von 7.101 qm. Geplant ist eine GF von 8.448 qm; dies entspricht einer GFZ von 1,43. Kann für das Vorhaben eine Überschreitung von der Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Ausnutzung in Aussicht gestellt werden?**

Der Befreiung zur Überschreitung der GFZ auf 1,43 für die dargestellte Bebauung wird zugestimmt.

**3. Der Bebauungsplan setzt eine maximale Wandhöhe von 5,0 m und teilweise 16,5 m fest. Im Bereich des Hotels wird die Wandhöhe maximal 14,70 sein. Kann für das Vorhaben eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Wandhöhen in Aussicht gestellt werden?**

Der Befreiung zur Überschreitung der Wandhöhe auf max. 14,70 m für die dargestellte Bebauung wird zugestimmt.

**3.1 Die maximale Höhe der Technikaufbauten wird 17,40 m sein. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Größe, Lage und Höhe der Dachaufbauten planungsrechtlich zulässig?**

Für die beiden, wie dargestellten Technikaufbauten, in einer max. Höhe von 17,40 m kann eine Befreiung erteilt werden.

**4. Der Bebauungsplan gibt ein Baufeld in Form einer Baugrenze vor. Diese wird im Bereich der Anlieferung um die Größe der Anlieferung überschritten. Kann für das Vorhaben von der Festsetzung hinsichtlich des Baufeldes eine Überschreitung der Baugrenzen in Aussicht gestellt werden?**

Der Überschreitung der Baugrenze im südwestlichen Grundstücksbereich, wie dargestellt, wird

zugestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

Mit den beantragten Befreiungen (GFZ, Wandhöhe, Baugrenze) besteht Einverständnis.

Astrid Ernst  
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum  
Stadtbaumeister

Genehmigt Zweiter Bgm

TOP\_1\_ö\_Anlage\_1\_Lageplan\_alt  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_1a\_Lageplan\_neu  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_2\_Grundriss\_Tiefgarage  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_3\_Draufsicht  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_4\_Schnitt  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_5\_Einzelfragen  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_6\_Bebauungsplan