

Projekt/Nr.: Abriss eines Geschäftshauses und Neubau eines Geschäftshauses und Hotel mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 949/8, Gemarkung Germering, Oskar-von-Miller-Str.1

Bauherr:

ANLAGE 5

Betreff: BEIBLATT ZUM ANTRAG AUF VORBESCHIED

Fragen:

- 1. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Landsberger Str.“ 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?**

Momentan ist dort in ähnlicher Größe ein Ladenzentrum untergebracht. Geplant ist weiterhin eine Ladennutzung im EG. Ein Hotel soll sich ringförmig über die beiden Obergeschoße erstrecken. Lediglich der Antritt, Foyer mit Aufzügen ist im EG vorgesehen. Weiterhin ist im nördlichen Teil des ersten Obergeschoßes eine Vergnügungsstätte vorgesehen. Zurzeit ist dort auch eine Vergnügungsstätte untergebracht.

- 2. Laut Bebauungsplan gibt es eine maximale GFZ von 1,2 – das bedeutet bei einer Grundstücksfläche von 5.918m² eine maximale GF von 7.101m². Geplant sind eine GF von 8.448m²; dies entspricht eine GFZ von 1,43. Kann für das Vorhaben eine Überschreitung von der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Ausnutzung in Aussicht gestellt werden?**

Aufgrund der dichten Bebauung des Nachbargrundstücks im Osten (gesch. GFZ 1,4) und der sich in den Städtebau einfügenden Kubatur halten wir eine Überschreitung der maximalen GFZ um ein geringes Maß für vertretbar. Darüber hinaus, ermöglicht die Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten eine GFZ von bis zu 2,4.

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

Die Befreiung ist nach unserer Auffassung städtebaulich vertretbar, da sowohl östlich, südlich und westlich des Grundstücks die Nachbargebäude zwischen drei und fünf Geschosse aufweisen. Eine Dreigeschoßigkeit entlang der Landsberger Str. bietet einen baulichen Schallimmissionsschutz Richtung Süden.

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

Aufgrund der Nutzung als Hotel wird es technische Aufbauten auf dem Dach geben. Diese sind von der Fassade eingerückt und werden somit nur geringfügig wahrgenommen.

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Bereich der Anlieferung wurde im Baubescheid vom 31.07.2014 (BV-Nr. 148/2014) genehmigt. Da im aktuellen Konzept der Sachverhalt identisch ist, spräche in unseren Augen nichts gegen oben angeführte Überschreitung. werden aufgrund des Konzepts die großkronigen Bäume an anderer Stelle gepflanzt. Die Qualität und Anzahl der Bäume bleiben erhalten.