STADT GERMERING

Bauleitplanung
Datum 23.11.2016

Beschluss-Vorlage 2016/0445 zur Sitzung am 29.11.2016
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 3 öffentlich

Betreff: Bebauungsplan IG 31 2. Änderung (GerMedicum)
- Vorberatung Änderungen
- Beschlussempfehlung

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 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:

Die Nibelungenhof Germering Grundstücksverwaltungsgesellschaft GmbH & Co.KG beantragt die Änderung des Bebauungsplans IG 31, 2. Änderung (GerMedicum) in zwei Punkten:
- Neubau auf dem Grundstück an der Landsberger Straße, Fl.Nr. 974 (MK 1)
- Aufstockung des Längsbaus (GerMedicum II) (MK 2),

da eine rege Nachfrage nach Praxisräumen und Fachgeschäften im GerMedicum besteht.

Planungsrechtliche Würdigung:

MK 1:

Der seit 06.09.2012 rechtswirksame Bebauungsplan IG 31 2. Änderung setzt im Bereich des MK 1 (Fl.Nr. 974) einen von den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen um 5,0 m zurückversetzen Bauraum fest. Zulässig ist ein dreigeschossiger Baukörper mit einer Wandhöhe von 11,4 m sowie. eine GR (Grundfläche) von 185 m² und eine GF (Geschossfläche) von 555 m² (Anlage 1).

Beantragt wird, den Bauraum um 5 m bis zur nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze zu erweitern, um ein Terassengeschoss (IV Vollgeschoss) aufzustocken und die GR und GF entsprechend anzupassen.

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage, die mit den bestehenden Tiefgaragen verbunden wird, untergebracht werden.

Die GR erhöht sich auf 335 m² (bisher 185 m²) und die GF auf 1.250 m² (bisher 555 m²).

Aus städtebaulicher Sicht ist zu begrüßen, dass durch die Erweiterung des GerMedicums der Südteil der Landsberger Straße (mit Wirtschaftsweg) baulich gefasst wird. Die Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 972 (Landsberger Straße 43) haben ihr Einverständnis zu einer Grenzbebauung gegeben. Auch ist es positiv, dass durch die Konzentration von Facharztpraxen/Läden in zentraler Lage der Stadt weite Wege vermieden werden.

Die Planung berücksichtigt auch die Grundkonzeption des Siegerentwurfs des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (Hotel Huber)

MK 2

Beantragt wird, den bestehenden Längsbau des sog. GerMedicum II, an der Unteren Bahnhofstraße um ein Terassengeschoss aufzustocken.

Auch dies ist aus städtbaulicher Sicht unbedenklich, da durch ein zurückversetztes Terassengeschoss das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

Die zulässige GF erhöht sich um 175 m² auf 2.160 m² (bisher 1.985 m²)

Stellplätze

Weiter wird beantragt, für das MK 1 die Anzahl der Stellplätze mit 14 festzusetzen.
Nach der Stellplatzsatzung wären 20 Stellplätze erforderlich plus 3 Stellplätze für die Aufstockung GerMedicum II.

Damit könnten in den drei Tiefgaragen insgesamt 64 Stellplätze (inkl. oberirdischer Stellplätze) angeboten werden. Die Erläuterungen des Investors zur Zahl der Stellplätze, kann der Anlage 2 entnommen werden.

Weiteres Verfahren

Herr Architekt Frank B. Reimann, der bereits den rechtswirksamen Bebauungsplan erarbeitet hat, hat die beantragten Änderungen in den beiligenden Änderungsentwurf (Anlage 3) eingearbeitet.
Sollte mit hiermit Einverständnis bestehen, kann diese als 3. Änderung des Bebauungsplans IG 31 dem Stadtrat zum Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

a) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag der Nibelungenhof Germering Grundstücksverwaltungsgesellschaft GMbH & Co.KG auf Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans IG 31, 2. Änderung im Bereich des MK 1 und 2 zu.

Abstimmungsergebnis

b) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag zu, die Zahl der zusätzlich erforderlichen Stellplätze mit 14 festzusetzen.

Abstimmungsergebnis

c) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Änderung des Bebauungsplans IG 31, 2. Änderung zuzustimmen und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
Zweiter Bgm

J. Thum
Stadtbaumeister

Genehmigt

UPB29112016TOP3oeff Anlage1 Plan
UPB29112016TOP3oeff Stellplatzermittlung
UPB29112016TOP3oeff Vorentwurf Text