STADT GERMERING

Bauleitplanung
Datum 31.01.2017

Beschluss-Vorlage 2017/0538 zur Sitzung am 09.02.2017
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 7 öffentlich

Betreff: Bebauungsplanänderung IG 7a - Bereich zwischenHartstraße und St 2544 (Spange)
- Vorberatung Änderungen
- Beschlussempfehlung

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	im Investitions-HH	mit	Produktkonto
2017	2017	Euro	Haushaltsansatz
			Bereits vergeben

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

Sachverhalt:

Die Mehrheitseigentümer des Gebäudes Hartstraße 52/54 „Eschenhof“ (Kreuzungsbereich Hartstraße/Spange), beantragten mit Schreiben vom11.09.2014 die Änderung des seit 28.01.1993 rechtswirksamen Bebauungsplans IG 7 a. Die Antragsteller möchten zusätzliche Flächen, um für die im „Eschenhof“ angesiedelten Ärzte ergänzende Leistungen wie eine Röntgen-/Kernspinpraxis oder ein Sanitätshaus anbieten zu können. Weiter benötigt der im Erdgeschoss untergebrachte Lebensmitteldiscounter (Netto) Erweiterungsflächen im Bereich des Lagers. Im Dachgeschoss soll Wohnnutzung ermöglicht werden.

Da der Sachverhalt einige Zeit zurück liegt, nachfolgend nochmals die Erläuterungen (siehe Sitzung vom 19.05..2015, Vorlage 2015/0174).

„Städtebauliche Grundlagen

Grundlage ist der seit 28.01.1993 rechtswirksame Bebauungsplan IG 7 a. Dieser setzt für den Bereich zwischen Hart- und Eschenstraße „Mischgebiet “ (MI - Wohnen und nicht störendes Gewerbe) fest (Anlage 1). Aufgrund der damals starken verkehrlichen Belastung der St. 2544 (Spange) wurde festgesetzt, dass im Bereich Hartstraße/St. 2544 ausschließlich der gewerbliche Anteil des Mischgebietes zulässig

ist; Wohnnutzung war somit ausgeschlossen.
Genutzt wird das viergeschossige Gebäude mit teilweise erdgeschossigen rückwärtigen Anbauten von einem Lebensmitteldiscounter und Gastronomie im Erdgeschoss sowie Arztpraxen und Büros in den übrigen Geschossen.

***Beantragte Änderungen**:*

1. Aufstockung

Es wird die Aufstockung des rückwärtigen derzeit eingeschossigen Anbaus um ein Geschoss beantragt.

Diesem Wunsch kann nach Ansicht der Verwaltung entsprochen werden, da diese Aufstockung keine städtebaulich relevanten Auswirkungen hat.

Im Bebauungsplan werden zwei Vollgeschosse (II), eine traufseitige Außenwandhöhe (TAW) von 8,0 m sowie ein Flachdach (FD) festgesetzt.

2. Dachgeschossausbau

Das derzeit ungenutzte Dachgeschoss soll für Wohnzwecke ausgebaut werden.

Hierzu ist eine Erhöhung des Firstes um 0,7 m und eine Änderung der Dachneigung von 25° auf 30° erforderlich, um ausreichende Raumhöhen für eine Wohnnutzung zu erhalten. Die Dachform bleibt mit Satteldach (SD) bzw. versetztem Pultdach (vPD) unverändert.

Das städtebauliche Bild verändert sich durch Erhöhung des Firstes und der Dachneigung auch in Bezug auf das westlich anschließende siebengeschossige Gebäude nicht wesentlich.

Da sich seit Eröffnung der B 2 neu die Verkehrsmenge auf der St. 2544 (Spange) deutlich reduziert hat, kann heute auch an dieser Stelle Wohnnutzung ermöglicht werden. Ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten hierzu wird noch erarbeitet.

3. Südwestlicher Anbau (Erweiterung Ärztehaus)

Zur Erweiterung des ärztlichen Angebots ist ein zweigeschossiger rückwärtiger Anbau mit einer Grundfläche von ca. 12,2 m x 15,0 m im Südwesten vorgesehen.

Das Erdgeschoss wird mit einer Wandhöhe von 3,7 m festgesetzt; im zweiten Geschoss erfolgt ein Rücksprung um 3,0 m mit einer Wandhöhe von 3,0 m. Als Dachform ist ein Walmdach (bis 40° Dachneigung) vorgesehen.

Der Rücksprung sowie das Walmdach ist erforderlich, um die nachbarlichen Belange, insbesondere die Abstandsflächen, zu wahren.

Da sich der Anbau im rückwärtigen Bereich befindet und aufgrund seiner Zweischossigkeit nicht dominant wirkt, sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

4. Sanitätshaus:

Durch den Neubau eines Sanitätshauses soll das medizinische Spektrum ergänzt werden.

Im nördlichen Grundstücksbereich soll durch teilweise Überbauung der Tiefgaragenzu-/abfahrt ein eingeschossiges Gebäude mit einer Wandhöhe von 5,0 m und Flachdach erstellt werden.

Durch den Neubau des Solitärgebäudes wird die Eingangssituation an der Hartstraße wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Allnet) baulich gefasst.

Stellplätze, Tiefgarage

Durch die Nachverdichtung werden auch zusätzliche Stellplätze notwendig. Von Seiten der Antragsteller werden hierzu im südöstlichen Bereich nach der Garagenanlage weitere Flächen für Stellplätze sowie ein Ausbau der bestehenden Garagen zu Duplexgaragen angeboten.

Um die angebotenen südöstlichen Stellplätze erstellen zu können, ist es erforderlich, den bestehenden Lärmschutzwall zu entfernen. Durch das zu erstellende schalltechnische Gutachten ist zu klären, inwieweit eine Lärmschutzeinrichtung weiterhin erforderlich ist.

Erst im Baugenehmigungsverfahren kann die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die Erweiterungs-/ Neubauflächen errechnet werden, da erst hier die genauen Nutzungen feststehen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die angebotenen Stellplätze für die neuen Nutzungen nicht ausreichen, wird im Bebauungsplan eine Erweiterung der Tiefgarage ermöglicht. Das bestehende Stellplatzangebot wird nicht verändert.

Aufgrund der bekannten angespannten Stellplatzsituation wird seitens der Verwaltung im Bauvollzug ein besonderes Augenmerk auf die Erfüllung der Stellplatzpflicht gelegt."

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befasste sich erstmals mit den Änderungswünschen in seiner Sitzung am 19.05.2015. Es bestand grundsätzlich Einverständnis mit den beantragten Änderungen. Hinsichtlich der bestehenden angespannten Stellplatzsituation , die sich durch die Änderungen nochmals verschärfen werde, bestand noch Klärungsbedarf.

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss fasste mit 14 : 0 Stimmen nachfolgenden Beschluss:

„Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss nimmt die beantragten Änderungen hinsichtlich der Aufstockung des bestehenden rückwärtigen Anbaus, des Dachgeschossausbaus, des südwestlichen Erweiterungsbaus sowie den Neubau des nördlichen Solitärgebäudes zur Kenntnis und begrüßt eine Aufwertung des Standorts. Voraussetzung für eine Weiterplanung ist ein Konzept, das die verkehrliche Abwicklung sowie die Herstellung der notwendigen Stellplätze sowie die Abwicklung des Lieferverkehrs umfasst
Die Angelegenheit wird zur weiteren Beratung erneut dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss vorgelegt."

Zur Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses am 23.06.2015 wurde durch den Antragsteller ein Stellplatzkonzept vorgelegt.

Es seien 9 Stellplätze überzählig vorhanden; zusätzlich sind 26 Stellplätze erforderlich. Diese würden durch 7 oberirdische Stellplätze , 11 Stellplätze durch den Umbau der Garagen in Duplexanlagen und 8 Stellplätze durch die erweiterte Tiefgarage nachgewiesen. Der Lieferverkehr erfolge außerhalb der Praxisöffnungszeiten und des Lokals. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes sei ein zusätzlicher Eingangsbereich geschaffen worden, um den Parkdruck im vorderen Bereich des Grundstücks durch rückwärtige Parkmöglichkeiten zu entzerren.

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss nahm mit 15 : 0 Stimmen die Ausführungen zur Stellplatzsituation und zum Anlieferverkehr zur Kenntnis und empfahl dem Stadtrat den Änderungs- und Billigungsbeschluss zu fassen.

Der Stadtrat fasste in seiner Sitzung am 14.07.2015 mit 31 : 0 Stimmen den Änderungsbeschluss sowie den Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Bebauungsplan siehe Anlage 1).

Die Bebauungsplanänderung lag in der Zeit vom 04. September bis 06. Oktober 2015 öffentlich aus.

Im Zuge dieser öffentlichen Auslegung gingen von den Mit-Eigentümerinnen der Garagenanlagen Stellungnahmen ein, die ihre Zustimmung zur Umwandlung von Einzelgaragen in Duplexanlagen verweigerten.
Die Antragsteller wurden darauf hin um Stellungnahme gebeten.

Im August 2016 legten die Antragsteller neue Vorschläge vor. Diese beinhalteten u. a. die Erstellung einer Tiefgarage unter dem neuen süd-/westlichen Anbau mit Duplexanlagen sowie die Umwandlung von 8 Garagen (in seinem Eigentum) in Duplexgaragen als Nachweis der Besucherstellplätze. Duplexgaragen sind jedoch lt. Stellplatzsatzung als Besucherstellplätze nicht zulässig.

Darauf hin wurde im November 2016 der Vorschlag unterbreitet, eine zweigeschossige Tiefgarage unter dem neuen Anbau zu erstellen. Die Zufahrt für dieser Tiefgarage erfolgt für das 1. Geschoss über eine Rampe und für das 2. Geschoss mittels eines Aufzugs (siehe Anlage 2).

Sowohl bauordnungsrechtlich wie auch planungsrechtlich ist eine Zufahrt mittels eines Aufszugs zulässig. Es entfallen durch die Rampe für die erste TG-Ebene zwei Bäume zur südlichen Grundstücksgrenze.

Dachgeschoss:

In 2016 kam der Eigentümer des Dachgeschosses bzw. dessen Architekt auf die Verwaltung zu und bat um Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs.
Beantragt werden im rückwärtigen Bereich vier Zwerchgiebel. Diese sind durch die Dachgaubensatzung der Stadt nicht gedeckt und bedürfen einer Festsetzung durch Bebauungsplan. Auch wird eine Dachterrasse mit zurückversetzter Außenwand gewünscht. Auch diese ist durch den Bebauungsplan festzusetzen.

Da die Änderungen der Dachlandschaft mehrheitlich dem Innenbereich zugewandt sind, sind sie städtebaulich und gestalterisch als unbedenklich zu betrachten. Zur Vorderseite sind fünf Gauben vorgesehen. Diese entsprechen der Dachgaubensatzung und bedürfen keiner gesonderten Festsetzung.

Weiteres Verfahren:

Sollte der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss den beantragten Änderungen zustimmen, wäre es sinnvoll, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange sowie Beiräte zu wiederholen. Zum einen, da die letzte Beteiligung in 2015 stattfand und zweitens die Änderungen,insbesondere die neue Tiefgarage, die Grundzüge der Planung berühren.

Beschlussvorschlag:

a) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss befürwortet die Erstellung einer zweigeschossigen Tiefgarage sowie die Änderungen im Bereich des Dachgeschosses.

Abstimmungsergebnis

b) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Billigungsbeschluss und den Beschluss zur nochmaligen öffentlichen Auslegung.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin

J. Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

UPB090217TOP7oeff Systemschnitt UG Anlage 2
UPB09022017TOP7oeff BPlanentwurf Anlage1