

Beschluss-Vorlage 2017/0584 zur Sitzung am 21.03.2017
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

Betreff: Bauantrag: Neubau eines Wohn-, Büro-, Geschäftshauses, Kindertagesstätte und Tiefgarage,
Fl.Nrn. 542/20, 545/6, 543/3, 543/14, 543/15, 543/2, Gemarkung Unterpfaffenhofen, am Kleinen
Stachus

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

1. Das Baugrundstück liegt

**Entspricht den
Festsetzungen**

im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes **3. Änderung „Kleiner Stachus“**

(§ 30 BauGB, qualifiziert)

ja nein

Datum der Rechtskraft 26.09.2014
Anwendbare BauNVO:1990

sowie

im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanplanes **„Kleiner Stachus“**

ja nein

Datum der Rechtskraft 16.02.2006
Anwendbare BauNVO :1990

2. Bauplanungsrechtliche Prüfung:

Art der Nutzung nach Bebauungsplan: MK § 7 BauNVO

Nutzung nach Bauvorhaben: zulässig ausnahme-
pflichtig unzulässig

GR nach Bebauungsplan (3. Änderung „Kleiner Stachus“)

MK 3: 565 qm

MK 4: 1.045 qm

**Bauvorhaben: Gesamt 1683 qm
Überschreitung 73 qm**

GR nach Bebauungsplan (Kleiner Stachus)

280 qm

**Bauvorhaben:332 qm
Überschreitung 52 qm**

GF nach Bebauungsplan (**3. Änderung „Kleiner Stachus**) keine Festsetzung

GF nach Bebauungsplan (**Kleiner Stachus**) **800qm** Bauvorhaben: **ca. 1010 qm**

Zahl der Vollgeschosse
laut Bebauungsplan: **vgl. Anmerkung im Text**

Dachneigung laut Bebauungsplan ((**3. Änderung „Kleiner Stachus“**)
(„**Kleiner Stachus**“)) **0° - 15°**
10° – 15°

: Bauvorhaben: **Flachdach**

Baugrenzen/Baulinien eingehalten: ja nein

Kfz-Stellplätze notwendig: **89** Nachgewiesen: **89 (Gesamt)**
durch TGA: **68**
durch Stellplätze: **21**

Fahrradabstellplätze notwendig: **109** nachgewiesen: **153**

Sachverhalt:

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Wohn-, Büro-, Geschäftshauses mit Kindertagesstätte und Tiefgarage auf den vorstehend genannten Grundstücken, am „Kleinen Stachus“ (vgl. amtlichen Lageplan – Anlage 1). Die, im Lageplan rot markierten, Baugrundstücke werden noch grundbuchrechtlich vereinigt.

Die genaue Situierung sowie die Höhenentwicklung des Gebäudes ergeben sich aus dem in Anlage 2 beigefügten gezeichneten Lageplan. Außerdem wird in der Sitzung ein Modell vorgestellt.

Die Gebäudeausmaße des Kopfbauteils im Norden betragen bis zum 3. OG 16,60m x 19,70 m. Die beiden darüber liegenden Geschosse sind entsprechend der Bebauungsplanfestsetzung um 2,0 m eingerückt.

Der langgestreckte Baukörper entlang der Planegger Straße soll 15,0 m breit und ca. 38 m lang werden. Auch dieser Baukörper rückt ab dem 3. OG im Westen und Osten um jeweils 2 m ein.

Der eingeschossige Gebäudeteil im östlichen Grundstücksbereich weist, baubauungsplankonform, entlang der Hartstraße eine Breite von ca. 17,0 m und insgesamt eine Länge von ca. 38 m auf.

Im Erdgeschoß des geplanten Neubaus sind Einzelhandelsflächen mit insgesamt ca. 940 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Des Weiteren ist eine 2-gruppige Kindertagesstätte geplant.

Der Kopfbauteil beinhaltet ab dem 1. OG nur gewerbliche Nutzung (Büronutzung)

In dem langgestreckten Baukörper entlang der Planegger Straße soll ab dem 1. OG ausschließlich Wohnnutzung untergebracht werden. Insgesamt sind 29 Wohnungen geplant. Diese werden in 5 1-Zimmerwohnungen, 12 2-Zimmerwohnungen, 9 3-Zimmerwohnungen und 3 4-Zimmerwohnungen aufgeteilt.

Im südlichen Gebäudeteil ist eine überbaute Tiefgaragenzu- und abfahrt für insgesamt 68 Stellplätze vorgesehen. 21 oberirdische Stellplätze werden im östlichen Grundstücksbereich mit Zufahrt von der Hartstraße aus nachgewiesen, so dass der erforderliche Stellplatznachweis in rechtlich zulässiger Weise erfüllt ist.

Bauplanungsrechtliche Würdigung:

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich zweier unterschiedlicher Bebauungspläne (Bebauungsplan „Kleiner Stachus“ und Bebauungsplan 3. Änderung „Kleiner Stachus“)

Der nördliche Kopfbauteil sowie ein Teilbereich des langgestreckten Baukörpers befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes 3. Änderung „Kleiner Stachus“; der südliche Gebäudebereich befindet sich in dem „alten“ Bebauungsplan „Kleiner Stachus“, dem noch ein etwas anderes Konzept zugrunde lag. Eine Kopie, in der beide Bebauungspläne abgebildet sind, liegt als Anlage 3 bei.

Wie aus dem Formblattteil ersichtlich, sind für das Bauvorhaben mehrere Befreiungen erforderlich.

Baugrenzen:

Die östliche Baugrenze wird bei beiden Bebauungsplänen überschritten.

Bei dem langgestreckten Baukörper wird eine Befreiung für 70 cm Überschreitung der östlichen Baugrenze ab dem 1. OG (Bebauungsplan 3. Änderung „Kleiner Stachus“) beantragt. Bei dem „alten“ Bebauungsplan „Kleiner Stachus“ beträgt diese Überschreitung für den südlichen Gebäudebereich, aufgrund einer geringeren Bauraumausweisung, 1,0 m.

Im Erdgeschoß ist eine weitere Baugrenzenüberschreitung des Bebauungsplanes 3. Änderung „Kleiner Stachus“ im Bereich der Kindertagesstätte von ca. 4,45 m in einer Länge von ca. 17 m notwendig, damit die notwendige Gruppenraumgröße zur ruhigen Ostseite realisiert werden kann.

Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenze im südlichen Gebäudebereich („alter“ Bebauungsplan „Kleiner Stachus“) im 1. OG notwendig. Im Erdgeschoß befindet sich hier die Tiefgaragenrampe, die an dieser Stelle zulässig ist. Durch die Überbauung der Rampe im 1. OG mit Räumen einer Wohnung wird diese Baugrenze (nur im 1. OG) um ca. 8,0 m nach Osten überschritten. Zur besseren Darstellung sind die Überschreitungen der Baugrenzen in dem gezeichneten Lageplan (Anlage 2) farbig markiert.

Aus der Sicht der Verwaltung bestehen gegen diese Überschreitungen keine Bedenken. Die Baulinien für den Kopfbauteil sowie die Baugrenzen zu den Straßen sind eingehalten. Die rückwärtigen Überschreitungen der Baugrenzen sind städtebaulich unproblematisch und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Sie haben sich aus der weiteren Gebäudeplanung ergeben.

Wandhöhe:

Bei dem Kopfbauteil soll die zulässige Wandhöhe von 13,8 m um ein zusätzliches Geschloß auf 17,30 m überschritten werden (Festsetzung des Bebauungsplanes 3. Änderung „Kleiner Stachus“).

Wie aus der in Anlage 4 beigefügten Fotomontage ersichtlich, fügt sich das Gebäude städtebaulich gut in die Umgebung ein und setzt durch das V. Geschoss einen räumlichen Akzent zum Kleinen Stachus.

Die Grundzüge der Planung werden durch eine solche Befreiung nicht verletzt, zumal das Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Untere Bahnhofstraße/Hartstraße) sowie das Gebäude Otto-Wagner-Str. 2a ebenfalls ein V. Geschloß aufweisen.

Die Wandhöhe des langgestreckten Baukörpers entspricht mit 13,80 m bzw. 10,80 m im eingerückten Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes 3. Änderung „Kleiner Stachus“.

Der Gebäudeteil der im Geltungsbereich des „alten“ Bebauungsplanes „Kleiner Stachus“ liegt, überschreitet die darin festgesetzte Wandhöhe von 13,0 m bzw. 10,0 m um 80 cm.

Auch gegen diese Befreiung bestehen, aus der Sicht der Verwaltung, keine Bedenken.

Dachneigung:

Eine weitere Befreiung von dem „alten“ Bebauungsplan „Kleiner Stachus“ ist hinsichtlich der Dachneigung erforderlich. Der Bebauungsplan setzt ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° fest. Das Gebäude erhält ein Flachdach, so dass für den südlichen Gebäudeteil eine Befreiung von dieser Festsetzung erforderlich ist. Die Befreiung kann, nach Auffassung der Verwaltung, erteilt werden.

Wohnnutzung:

Wie bereits vorstehend erläutert, ist geplant, in dem langgestreckten Baukörper ab dem 1. Oberge-

schoß Wohnnutzung unterzubringen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (3. Änderung „Kleiner Stachus) ist Wohnnutzung jedoch nur in den obersten beiden Geschoßen zulässig.

Nachdem der Kopfbauteil ausschließlich für gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, bestehen gegen diese Befreiung ebenfalls keine Bedenken, da das notwendige Mischungsverhältnis (Wohn- und gewerbliche Nutzung) weiterhin ausgeglichen ist und somit die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes gewahrt bleibt.

Eine von der Verwaltung durchgeführte Vergleichsberechnung ergab, dass bei einer bebauungsplan-konformen Bebauung, ca. 2.500 qm Wohnfläche realisiert werden könnten. Bei dem vorliegenden Antrag werden ca. 2.350 qm Wohnfläche geschaffen. Es ist aus der Sicht der Verwaltung sinnvoll, die Wohnungen vom Platz abgewandt zur ruhigeren Lage zur orientieren.

Nutzungszahlen:

Wie aus dem Formblattteil ersichtlich, wird die festgesetzte GR (Grundfläche) bei beiden Bebauungs-plänen überschritten. Des Weiteren wird durch den südlichen Bauteil, im Geltungsbereich des „alten“ Bebauungsplanes „Kleiner Stachus“ die GF überschritten.

Die Überschreitungen sind jedoch geringfügig, so dass, nach Auffassung der Verwaltung, keine Be-denken bestehen.

Nachbarbeteiligung:

Die Nachbarunterschriften liegen derzeit noch nicht vor. Ggf. ergeht hierzu Bericht in der Sitzung

Stellplätze (Kfz und Fahrräder):

Wie aus dem Formblattteil ersichtlich, werden die Stellplätze in ausreichender Anzahl sowie Bebau-ungsplan- bzw. satzungskonform nachgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Mit den beantragten Befreiungen von den beiden Bebauungsplänen („Kleiner Stachus“ und 3. Änderung „Kleiner Stachus“) hinsichtlich der Baugrenzen, der Wandhöhe, der Dachneigung, der Wohnung ab dem 1. OG sowie der Nutzungszahlen besteht Einverständnis.

Ernst Astrid
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

Genehmigt Zweiter Bgm

TOP_2_ö_Anlage_1_amtlicher_Lageplan
TOP_2_ö_Anlage_2_gezeichneter_Lageplan
TOP_2_ö_Anlage_3_Bebauungsplaene
TOP_2_ö_Anlage_4_Fotomontage