

Beschluss-Vorlage 2017/0697 zur Sitzung am 20.06.2017
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Ausnahme von der Veränderungssperre wegen Nutzungsänderung einer Tennishalle in ein Lager und Verkauf für einen Tennishandel, Fl.Nr.1654, Gemarkung Germering, Schmiedstr.16

Sachverhalt:

Der vorliegende Antrag beinhaltet die Nutzungsänderung einer Tennishalle in eine Lager- und Verkaufshalle für einen Online-Handel mit Teppichen und Zubehör auf dem o.g. Grundstück.

Für den Bereich, auf dem sich das Baugrundstück befindet, wurde in der letzten Sitzung des Stadtrates am 23. 05.2017 eine Veränderungssperre beschlossen.

Anlass für diese Sicherungsmaßnahme war ebenfalls ein Antrag auf Nutzungsänderung für dieses Baugrundstück. Der Antrag beinhaltete die Nutzungsänderung der gesamten Tennishalle in eine Eventhalle (640 Sitzplätze), eine Lager- und Verkaufshalle (1.793,00 qm) und eine Indoorgolf-Halle (1.022,00 qm).

Bei einer Verwirklichung des Vorhabens wären die im Zuge der Rahmenplanung, sowie des gefassten Aufstellungsbeschlusses konkretisierten Planungsabsichten der Stadt, wenn überhaupt, nur unter erschwerten Bedingungen (z.B. Lärmschutz) möglich.

Die Veränderungssperre ist zwischenzeitlich in Kraft getreten.

Damit dürfen u.a. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, im Regelfall, nicht durchgeführt werden.

Der Erlass einer Veränderungssperre bedeutet jedoch nicht, dass überhaupt keine Vorhaben mehr durchgeführt werden können. § 14 Abs. 2 BauGB lässt Ausnahmen zu, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das bedeutet, Vorhaben, die dem zu sichernden Zweck nicht entgegenstehen, können im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

Um für die Umnutzung der Tennishalle eine Lösung zu finden, fanden zwischenzeitlich mehrere Gespräche mit den Pächtern der Tennishalle statt.

Die „große“ Nutzungsänderung mit Eventhalle kann keinesfalls im Wege einer Ausnahme zugelassen werden, da eine solche Nutzung gerade im Hinblick auf die zu erwartenden

Immissionen dem Schutzzweck der Veränderungssperre entgegenstehen würde.

Aus Sicht der Verwaltung wäre es jedoch möglich, eine Ausnahme für den jetzt vorliegenden Antrag auf Nutzungsänderung für eine Lager –und Verkaufshalle (Teppich-Onlinehandel) zu erteilen.

Hierfür soll in dem nordwestlichen Gebäudeteil (vgl. Anlage 1 – amtl. Lageplan) ein insgesamt 1.793 qm großer Lagerraum, in dem sich ein Büro sowie ein kleiner Verkaufsraum befinden, abgeteilt werden.

Wie aus der in Anlage 2 beigefügten Betriebsbeschreibung ersichtlich, ist der, auf dem Betriebsgelände, tägliche Fahrverkehr für die dortige Gebietsart (Mischgebiet) unbedenklich. Auch die tägliche Betriebszeit (Montag bis Samstag von 8.00 bis 18.00 Uhr) entspricht dem zulässigen Rahmen.

Um die Anwohner in der Schmiedstraße und des Hochrainweges verkehrstechnisch zu entlasten, ist die Zu- und Abfahrt über die Augsburgs Straße geplant.

Der Gebäudeteil, in dem bei dem letzten Antrag auf Nutzungsänderung eine Eventhalle geplant war, bleibt zunächst unverändert. Ggf. findet der Pächter eine Nutzung für die eine Ausnahme von der Veränderungssperre möglich wäre.

Der Gebäudeteil, in dem sich die Indoorgolfanlage befindet, ist von der Nutzungsänderung nicht betroffen, da sich die Golfanlage bereits seit mehreren Jahren in der Halle (zulässigerweise) befindet und dort weiterhin betrieben werden soll.

Aus Sicht der Verwaltung steht diese beantragte Nutzungsänderung den Überlegungen der Stadt, in diesem Areal gemischt genutzte Bauflächen auszuweisen (also Wohnbebauung wie auch gewerbliche Nutzungen) unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmsituationen, nicht entgegen, so dass die Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gegeben sind.

Beschlussvorschlag:

Für den Antrag auf Nutzungsänderung einer Tennishalle in eine Lager- und Verkaufshalle (Online-Handel mit Teppichen und Zubehör) wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt.

Ernst Astrid
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_1_ö_Anlage_1_aml_Lageplan
TOP_1_ö_Anlage_2_Betriebsbeschreibung