

Beschluss-Vorlage 2017/0798 zur Sitzung am 26.09.2017
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

Betreff: Bebauungsplanänderung IG 7a - Bereich zwischen Hartstraße und St 2544 (Spange), sog. Eschenhof
- Vorberaterung der eingegangenen Stellungnahmen
- Beschlussempfehlung weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2017

im Investitions-HH

2017

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Die Mehrheitseigentümer des Gebäudes Hartstraße 52/54, dem sog. „Eschenhof“, beantragten mit Schreiben vom 11.09.2014 die Änderung des seit 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. Im Dachgeschoss soll Wohnnutzung ermöglicht werden.

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 neuen Nutzungen 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.

Während der öffentlichen Auslegung im September/Oktober 2015 gingen von den Eigentümerinnen der Garagenanlage Stellungnahmen ein, in denen sie ihre Zustimmung zur Umwandlung der Einzelgaragen in Duplexgaragen verweigerten.

Im August 2016 legten die Antragsteller neue Vorschläge zum Stellplatznachweis vor. Diese beinhalteten die Erstellung einer zweigeschossigen Tiefgarage unter dem südlichen neuen Anbau. Die Zufahrt zur ersten Ebene soll über eine Rampe und die zweite Ebene soll durch einen Aufzug erfolgen.

Weiter wurden vom Eigentümer des Dachgeschosses noch Änderungswünsche angetragen.

Der Stadtrat stimmte in seiner Sitzung am 07.03.2017, nach Vorberatung im Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss am 09.02.2017, den Änderungen zu und billigte den Änderungsplan.

Die Bebauungsplanänderung des IG 7 a lag in der Zeit vom 24.04.2017 bis 26.05.2017 nochmals öffentlich aus.

Die Träger öffentlicher Belange sowie der Umweltbeirat wurden benachrichtigt.

Die Bebauungsplanänderung liegt als Anlage 1 bei.

Sowohl von den Trägern öffentlicher Belange wie auch dem Umweltbeirat gingen keine Stellungnahmen ein.

Von Bürgern und Bürgerinnen gingen nachfolgende Stellungnahmen ein.

Schreiben vom 26.05.2017 der Rechtsanwaltskanzlei Eversheds Sutherland (Germany) LLP

(Anlage 2)

Eine Stellungnahme zu der geänderten Planung erfolgte von den Eigentümerinnen der Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss. Von der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei ging mit Schreiben vom 26.05.2017 eine Stellungnahme ein. (Anlage 1).

Stellungnahme zu Bauausführung, Verkehrssicherheit, Verkehrskonzept, Anlieferung:

Es wird moniert, dass die geplante Tiefgaragenzufahrt sowie das Aufzuggebäude die Anlieferung des Einzelhandels erschweren und dies das Mietverhältnis zwischen ihren Mandantinnen und dem Einzelhandel gefährden.

Dem Bauherren wurde dieser Sachverhalt zur Kenntnis gegeben und um Stellungnahme gebeten. Dessen beauftragte Rechtsanwaltskanzlei teilte hierauf mit, das ihrem Mandanten aufgrund der Gemeinschaftsordnung von 1996 ein Sondernutzungsrecht für die streitgegenständlichen Flächen eingeräumt ist und er diese Sondernutzungsfläche über- wie auch unterbauen könne.

Durch den Bau einer Tiefgarage hat der Bauherr objektiv nachgewiesen, dass er die durch den Neubau erforderlichen Stellplätze herstellen kann. Ob Besucher/Patienten der neuen Nutzungen auch die bestehenden oberirdischen Stellplätzen mitnutzen, kann durch einen Bebauungsplan nicht geregelt werden sondern nur privatrechtlich.

Fazit: Eine Abwägung der privaten Interessen der Eigentümerinnen der Einzelhandelsfläche (Mietvertrag) und dem privaten Interessen des Bauherrn und Sondernutzungsberechtigten kann nicht in Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen, da diese Konflikte ausschließlich privater Natur sind und nur privatrechtlich geregelt werden können.

Stellungnahme zum Maß der baulichen Nutzung, Schallschutz, Abstandsflächen, Ausstrahlungswirkung, Naturschutzrechtliche Aspekte, Klimapolitische Ziele

Bei der Erarbeitung der Bebauungsplanänderung wurden alle städtebaulich relevanten Interessen wie Nutzungsintensität, Freiflächen und klimapolitische Ziele abgewogen und bewertet. Sofern sich Abweichungen ergaben, wie die Verkürzung der Abstandsflächen, wurden die Abweichungen städtebaulich begründet.

Auch hat sich ein Bebauungsplan an die Regelungen der Baunutzungsverordnung zu halten und nicht an das Einfügungsgebot welches sich aus § 34 BauGB ergibt. Abweichungen von den Vorschriften der BauNVO sind städtebaulich begründet.

Fazit: Die Argumente der Rechtsanwaltskanzlei aus dem Schreiben vom 26.05.2017 von der Bebauungsplanänderung abzusehen, greifen nicht. Zum einen sind sie ausschließlich privater Natur oder städtebaulich nicht begründet. Inwieweit der Bauherr seine Bauabsichten umsetzen kann, ist im Rahmen der Eigentümergeinschaft zu regeln.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Eversheds Sutherland (Germany) LLP vom 26.05.2017 wird zu Kenntnis genommen.

An den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung IG 7 ergeben sich hieraus keine Änderungen.

Abstimmungsergebnis

Schreiben vom 06.06.2017 der Baubetreuung GmbH & Co.KG, Hausverwaltung

Von der Baubetreuung GmbH & Co. KG, Hausverwaltung ging im Rahmen der Eigentumswohnanlage Eschenstraße 1 – 11 mit Schreiben vom 06.06.2017 beiliegende Stellungnahme ein (Anlage 3)

Stellungnahme zu Punkt 1 und 2

Durch die Bebauungsplanänderung wird an der südlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung durch die überdachte Tiefgaragenrampe ermöglicht.

Dies entspricht der gesetzlichen Regelung des Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 BayBO.

Mit der gestalterischen Festsetzung von begrünten Flachdächern wird sicher gestellt, dass diese Höhe nicht durch Giebelflächen überschritten wird.

Da die Grenzbebauung an der Nordgrenze der Fl.Nr. 563 verläuft und der Sonnenlauf sich von Ost über Süd nach West bewegt, sind über den Jahresverlauf keine Verschattungen der Nordseite des Wohngebäudes und des Wohnweges erkennbar.

Stellungnahme zu Punkt 3

Es wird zu diesem Punkt eine schalltechnische Stellungnahme des Ing.büros Greiner eingeholt. Soweit erforderlich, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Stellungnahme zu Punkt 4

Der Bebauungsplanänderung IG 7 liegt der amtliche Lageplan zu Grunde.

In einem Bebauungsplan können keine Grundstücksteilungen verbindlich festgesetzt werden, sondern nur vorgeschlagen werden. Insofern kann bei einer Realteilung hiervon zulässigerweise abgewichen werden.

Bei Realisierung des Bauvorhabens ist es unumgänglich, die bestehende Begrünung an der südlichen Grundstücksgrenze zu entfernen. Hier wird dem Belang einer Innenentwicklung gegenüber der Begrünung der Vorrang eingeräumt. Mit der Festsetzung der Begrünung von Flachdächern bzw. der Regelung zur Tiefgaragenüberdeckung wird ein Kompromiss geschaffen.

Stellungnahme zu Punkt 5

Der bestehende leicht nach Osten verschwenkte Gehweg mit einer Breite von ca. 2,5 m wird nun geradlinig entlang der westlichen Grundstücksgrenze geführt. Dies entspricht auch dem rechtswirksamen Bebauungsplan. Eine Beeinträchtigung der Wegebeziehung ist nicht erkennbar.

Ebenso war im rechtswirksamen Bebauungsplan keine Bepflanzung entlang des Gehweges festgesetzt. Die Festsetzung im Änderungsplan, die Bepflanzung im Nordbereich des Weges zu erhalten, stellt eine deutliche Verbesserung dar.

Beschlussvorschlag

a) Das Schreiben der Baubetreuung GmbH & Co.KG, Hausverwaltung vom 06.06.2017 wird zur Kenntnis genommen.

- b) An den Festsetzungen der Bebauungsplanänderungen IG 7 a ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen.
- c) Es ist eine schalltechnische Stellungnahme bezüglich der Tiefgaragenzufahrt einzuholen. Erforderliche Festsetzungen sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis

Weiteres Verfahren

Es ergeben sich durch die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen keine Anhaltspunkte für eine grundsätzliche Änderung der Bebauungsplanänderung IG 7 a. Dem Stadtrat kann der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB empfohlen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Bebauungsplanänderung des IG 7 a als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
Bgm

J. Thum
Stadtbaumeister

Genehmigt Dritter

UPB26092017/TOP2oeff_BPlan
UPB26092017TOP2oeff_Anlage2RASchreiben
UPB26092017TOP2oeff_Anlage3Hausverw