

Beschluss-Vorlage 2018/0109 zur Sitzung am 13.03.2018
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 3

öffentlich

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

Sachverhalt:

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet eine Tektur zum Neubau eines Wohn-, Büro-, Geschäftshaus mit Kindertagesstätte und Tiefgarage auf den vorstehend genannten Grundstücken Am Kleinen Stachus. Der Antrag zum Neubau lag dem Umwelt-, Planung- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 21.03.2017 zur Entscheidung vor. Die bauaufsichtliche Genehmigung wurde im Juli 2017 erteilt.

Zwischenzeitlich gibt es für die Büronutzung einen Mietinteressenten der jedoch wesentlich mehr als die ursprünglich genehmigten ca. 1.500 qm Bürofläche, benötigt.

Die Tekturplanung zielt deshalb darauf ab, auf den eingeschossigen Anbau im östlichen Gebäudebereich (vgl. Anlage 1 – gezeichneter Lageplan) zwei zusätzliche Geschosse zu errichten. Außerdem sollen anstatt der im 1. und 2. OG geplanten Wohnnutzungen ebenfalls Büroflächen entstehen.

Durch diese Änderungen entstehen insgesamt ca. 4000 qm Büroflächen.

Von den ursprünglich geplanten 29 Wohnungen sind nun nur noch 7 Wohnungen (4 Dreizimmerwohnungen, 2 Zweizimmerwohnungen und 1 Einzimmerappartement) im 3. OG vorgesehen.

Die Wandhöhe wird durch die Aufstockung des eingeschossigen Bauteils, anstatt der nach Bebauungsplan (vgl. Anlage 2 – Bebauungsplan 3. Änderung „Kleiner Stachus“ vom 26.09.2014) zulässigen Höhe von 5,3 m, eine Höhe von 10,8 m erreichen. Für diese Erhöhung ist eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich.

Die Nutzungsänderung der Wohnungen zu Büroflächen ist bebauungsplankonform, da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Büronutzung in allen Geschossen zulässig ist.

Die erforderlichen 89 Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden (68 in der Tiefgarage und 21 oberirdisch).

Die anderen Nutzungen (Einzelhandel und Kindertagesstätte) bleiben im Wesentlichen unverändert. Im Bereich der Kindertagesstätte gibt es mehrere Grundrissänderungen, die noch mit der dafür zuständigen Kindergartenaufsicht im Landratsamt Fürstenfeldbruck abgestimmt werden müssen.

Wie aus den Anlagen 3 und 4 (Schnitt und Ansicht) ersichtlich, fügt sich das Gebäude auch mit den beiden zusätzlichen Geschossen städtebaulich gut in die Umgebung ein.
Auch die Grundzüge der Planung werden durch diese Befreiung nicht verletzt, so dass aus der Sicht der Verwaltung der Befreiung zugestimmt werden kann.

Des Weiteren möchte der Mietinteressent an der Südwestfassade zwei Werbeanlagen, analog des gegenüberliegenden Sparkassengebäudes, errichten (vgl. Anlage 5 - Ansicht - Werbeanlagen). Die Situierung der Werbeanlage an der Fassade (zwischen dem 3. und 4. Obergeschoss) entspricht zwar nicht den Vorschriften der Werbesatzung, da nach § 3 Abs. 5 WerbS Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände angebracht werden dürfen, kann jedoch, aufgrund der Höhe des Gebäudes, im Wege einer Abweichung, zugelassen werden, zumal sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf dem Sparkassengebäude ebenfalls eine Werbeanlage in dieser Höhe befindet.

Beschlussvorschlag:

Mit der beantragten Befreiung sowie der geplanten Werbeanlage besteht Einverständnis.

Ernst Astrid
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_3_ö_Anlage_1_Lageplan
TOP_3_ö_Anlage_2_Bebaungsplan
TOP_3_ö_Anlage_3_Schnitt
TOP_3_ö_Anlage_4_Ansicht Erweiterung
TOP_3_ö_Anlage_5_Ansicht Werbeanlagen