

Beschluss-Vorlage 2018/0348 zur Sitzung am 16.10.2018
 des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet "Germeringer Norden" für Fl.Nr. 259/7, Emmy-Noether-Straße
 - Vorberatung Änderung
 - Beschluss weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

Euro

einmalig

lfd. jährl.

Veranschlagt

im Ergebnis-HH
2018im Investitions-HH
2018mit
EuroProduktkonto
Haushaltsansatz
Bereits vergebenDer zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Der Eigentümer von Fl.Nr. 259/7, an der Emmy-Noether-Straße (2), beantragte im September 2015 die Erhöhung des Hauptgebäudes von ursprünglich 25 m auf 47,0 m.

Der Stadtrat stimmte am 19.01.2016 dieser Erhöhung zu.

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung fasste der Stadtrat am 07.06.2016 den Satzungsbeschluss.

Einige Zeit später kamen der Bauherr und sein Architekt auf die Verwaltung zu und stellten neue Planungsüberlegungen hinsichtlich der Tiefgarage und oberirdischer Stellplätze vor. Es wurde daher vereinbart, von der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Rechtskraft des Bebauungsplans zunächst abzusehen.

Im Dezember 2016 stellte der planende Architekt wiederum neue Planungen vor. So sollte anstelle einer zweigeschossigen Tiefgarage, auf der Ebene der oberirdischen Stellplätze, ein Parkdeck entstehen. Grund hierfür war der inhomogene Baugrund und die daraus resultierenden hohen Baukosten.

Außerdem sollte das Gebäude um 2,5 m angehoben werden, damit der Bereich unter dem Erdgeschoss durchgängig als Parkebene genutzt werden kann.
Damit würde die Gesamthöhe des Gebäudes 50,0 m betragen.

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss beriet in seiner Sitzung am 09.02.2016 über die beantragten Änderungen.

Wie aus dem Auszug aus der Niederschrift (Anlage 1) zu entnehmen ist, befürwortete der Ausschuss die Errichtung eines Parkdecks, lehnte aber die Erhöhung des Gesamtgebäudes von 47,0 m auf 50,0 m ab.

Eine Vorlage an den Stadtrat erfolgte auf Bitten des planenden Architekten nicht.

Nunmehr stellte der planende Architekt im September 2018 einen Bauantrag.

Nach Vergleich mit dem bis dahin vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf (Anlage 2) ergaben sich Abweichungen, die die Grundzüge der Planung teilweise berühren und somit nicht über Befreiungen gelöst werden können.

Freiflächen für die Kinderbetreuung

Es ist geplant, einen Betriebskindergarten in das Gebäude zu integrieren.

Problematisch ist dabei nur die Anordnung des hierfür erforderlichen Freibereichs. Ursprünglich war vorgesehen, diesen Freibereich auf dem Basisgebäude anzuordnen. Erreichbar wäre dieser aber nur über eine Außentreppe. Die östlich des Bauraums festgesetzte Ausgleichsfläche war hierfür nicht nutzbar.

Vorgeschlagen wird nun, nördlich des Parkdecks, im Bereich der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) eine flächengleiche Ausgleichsfläche festzusetzen. Damit kann die bisher als Ausgleichsfläche vorgesehene und nun freiwerdende Fläche als Freibereich für die Kinderbetreuung genutzt werden

Stellungnahme:

Seitens der Verwaltung wird dieser Vorschlag begrüßt. Die vorgeschlagene neue Ausgleichsfläche grenzt direkt an die bestehende Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 259/6, an und ist daher eine sinnvolle Erweiterung.

Gebäudehöhe

Nach den vorliegenden Bauplänen ist statt eines Terrassengeschosses nun ein sog. Technikgeschoss mit ca. 170 m² im Nordwesten des Turm geplant (Anlage 3).
Damit würde sich eine Gesamtgebäudehöhe von 50,30 m ergeben.

Stellungnahme:

Wie oben ausgeführt, hat der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss einer Gesamthöhe von 50,0 m des Gebäudes nicht zugestimmt.

Das sog. Technikgeschoss würde mit einer Grundfläche von 170 m² ca. die Hälfte der Turmgrundfläche einnehmen und damit deutlich sichtbar in Erscheinung treten, zumal das Geschoss ein Dach erhalten soll.

Um dem Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses vom 09.02.2016 zu entsprechen, der eine Gesamthöhe des Gebäudes von 47 m zugelassen hat, schlägt die Verwaltung vor, technische Aufbauten wie bisher zuzulassen, jedoch kein ganzes Geschoss.

Nachdem auf dem Grundstück bereits Geländeänderungen stattgefunden haben, ist eine natürliche Geländeoberfläche als Bezugspunkt für die Abmessung der Gebäudehöhe nicht mehr eindeutig feststellbar. Es sollte deshalb die Gehwegoberkante der Emmy-Nöther-Straße als unterer Bezugspunkt

festgesetzt werden.

„Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Gehwegoberkante der Emmy-Noether-Straße“.

Grundfläche

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist eine Grundfläche von 1.700 m² festgesetzt. Die vorgesehene Bebauung benötigt aber die gesamte Ausnutzung des festgesetzten Bauraums, somit insgesamt 1.805 m².

Stellungnahme

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Erhöhung der Grundfläche auf 1.805 m² möglich. Für die neu hinzugekommene Grundfläche von 105 m² ist die Ausgleichsfläche entsprechend zu erhöhen.

Weiteres Verfahren:

Sollte der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss den Beschlussvorschlägen der Verwaltung entsprechen, kann die Überarbeitung des Bebauungsplans erfolgen und dem Stadtrat zur Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 17.06.2016 und erneutem Billigungsbeschluss vorgelegt werden. Der überarbeitete Bebauungsplan ist erneut öffentlich auszulegen.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss stimmt der flächengleichen Verlegung der östlich festgesetzten Ausgleichsfläche an die Nordwestgrenze von Fl.Nr, 259/7 zu.

Abstimmungsergebnis

- b) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss stimmt einer Erhöhung des Gesamtgebäudes um ein Technikgeschoss auf 50,3 m nicht zu.
Technische Aufbauten werden zugelassen.
Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Gehwegoberkante der Emmy-Noether-Straße.

Abstimmungsergebnis

- c) Die Grundfläche wird mit 1.805 m² festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend zu erhöhen.

Abstimmungsergebnis

- d) Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Satzungsbeschluss vom 17.06.2016 aufzuheben und für den entsprechend der Buchstaben a) bis c) überarbeiteten Bebauungsplan den Billigungsbeschluss zu fassen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

J. Thum
Stadtbaumeister

UPB16102018TOP1oeff AuszNiederschrJPB09022018 Anlage1
UPB16102018TOP1oeff AuszugBPlan Anlage2
UPB16102018TOP1oeff Lageplan Bauantrag
UPB16102018TOP1oeff Technikgeschoss Anlage3