

Beschluss-Vorlage 2020/0331 zur Sitzung am 15.09.2020
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Antrag auf Vorbescheid:
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Fl.-Nr. 978/3, Gde. Germering, Hartstraße 3

Sachverhalt:

Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid beinhaltet den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem vorstehend genannten Grundstück (vgl. amtlicher Lageplan – Anlage 1).

Das bestehende Gebäude soll abgebrochen werden. Die Situierung des geplanten Gebäudes ist aus dem in Anlage 2 beigefügten, gezeichneten Lageplan ersichtlich. Es soll ein bis zu 4-geschossiges Gebäude mit 9 Wohneinheiten, ein Laden mit ca. 100 qm Verkaufsfläche, 12 Tiefgaragenstellplätze und 3 oberirdische Stellplätze an der Hartstraße errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes IG 13.2 (rechtsverbindlich seit 03.07.1996). Wie aus dem in Anlage 3 beigefügten Lageplan ersichtlich, werden die südlichen Baugrenzen im vorderen Grundstücksbereich durch einen Erker und 2 Balkone um 1,5 m überschritten. Im rückwärtigen, nördlichen, Grundstücksbereich ist eine Bauraumüberschreitung von 8,66 m und im Osten eine Überschreitung von 0,66 m geplant.

Der Bauraum ist in 2 Bereiche unterteilt. Im vorderen Grundstücksbereich (an der Hartstraße) ist eine viergeschossige Bebauung (III + Terrassengeschoss), der die Konturen des Gebäudebestandes nachzieht und im rückwärtigen Bereich eine zweigeschossige Bebauung möglich (vgl. Anlage 4, Auszug aus dem Bebauungsplan). Für den zur Hartstraße gelegenen Baukörper ist die östliche Wandhöhe für das III. Geschoss auf 7,8 m und für das Terrassengeschoss auf 9,8 m begrenzt. Die Planung weist für das 3. Obergeschoss eine Höhe von 9,05 m und für das Terrassengeschoss eine Höhe von 12,05 m auf (vgl. Ansicht – Ost, Anlage 5). Diese geplanten Wandhöhen ergeben sich aus der nach Bebauungsplan prinzipiell zulässigen 3 – 4 geschossigen Bebauung und Angleichung an das westlich angrenzende Gebäude, welches diese Gebäudehöhen ebenfalls aufweist. In dem rückwärtigen Bereich, in dem, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, nur eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist, wird ebenfalls eine dreige-

schossige Bebauung, wobei das oberste Geschoss terrassenartig zurück versetzt ist, geplant.

Mit der geplanten Bebauung wird die Höhe des westlich angrenzenden Gebäudes, an welches kommun angebaut wird, aufgenommen.

Der geplante Neubau weist eine Geschossfläche von 1.156 qm auf.

Im Bebauungsplan wird für das (Gesamt)Grundstück Fl.Nr. 978/3 eine maximale Geschossfläche von 1.180 qm festgesetzt.

Diese Geschossfläche verteilt sich auf einen Teil des Gartengebäudes (Hartstr. 1a) soweit es im Bebauungsplan auf dem Grundstück Fl.Nr. 978/3 gelegen ist und auf das geplante Gebäude.

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung war das Grundstück Fl.Nr. 978/3 noch nicht geteilt. Erst zum Zeitpunkt der Bebauung des Anwesens Hartstr. 1 und 1a (2010) wurde der rückwärtige Teil des Grundstückes Fl.Nr. 978/3 abgetrennt und mit dem westlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 977/2 vereint.

Im Bebauungsplan ist nicht geregelt, wie sich die Geschossfläche von 1.180 qm auf die Gebäude Hartstr. 1 a und Hartstr. 3 aufteilt.

Es wurde deshalb von der Verwaltung ermittelt, dass gemäß den festgesetzten Baugrenzen und zulässigen Vollgeschossen, anteilig eine Geschossfläche von ca. 850 qm möglich wäre.

Es wäre demnach eine Befreiung für ca. 306 qm Geschossfläche erforderlich.

Aus der Sicht der Verwaltung ist die Beurteilung des Vorhabens nach den Nutzungszahlen äußerst problematisch, da die Aufteilung der, im Bebauungsplan festgesetzten, Geschossfläche nicht konkret nachvollziehbar ist. Eine durchgeführte Vergleichsberechnung für das westlich angrenzende Nachbargrundstück (Hartstr. 1, 1a) ergab eine Geschossfläche von ca. 1780 qm, welche im Jahre 2010 ebenfalls nur im Befreiungsweg möglich war.

In der Vergangenheit wurden auch bereits für mehrere Gebäude in der näheren Umgebung (entlang des „Kleinen Stachus“ sowie der Unteren Bahnhofstraße und Otto-Wagner-Straße) vergleichbare Befreiungen von der Geschossfläche erteilt.

Eine sogenannte SoBoN-Anwendung (Schaffung von gefördertem Wohnraum) wird durch diese Überschreitung nicht erreicht.

Die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 wird durch das Vorhaben deutlich unterschritten und liegt bei 0,54.

Für die vom Bebauungsplan erforderlichen Befreiungen besteht für den Bauherrn ein Rechtsanspruch auf ordnungsgemäße Ermessensausübung.

Es war daher durch die Verwaltung zu prüfen, ob die Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 1 und 2 BauGB vorliegen.

Dabei dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; die Befreiung muss städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Welche Festsetzungen eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung bestimmen oder jedenfalls zur Planungskonzeption beitragen, lässt sich nicht allgemein beantworten. Je tiefer eine Abweichung von den Festsetzungen in das Interessengeflecht des Planes eingreift, desto näher liegt es, dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Nach der allgemein anerkannten Rechtsauslegung kann als sog. Faustregel jedenfalls gelten, dass eine Abweichung im Hinblick auf die Grundzüge

der Planung nicht zugelassen werden darf, wenn sie sich bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde, weil sie oder etwaige Folgewirkungen bodenrechtliche Spannungen in die Umgebung hineinbringen oder solche Spannungen erhöhen würde.

Die dargestellte Bebauung fügt sich, aus der Sicht der Verwaltung, durchaus in die Umgebung ein und ist im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung städtebaulich vertretbar.

Insgesamt fügt sich das Gebäude von den Gebäudeausmaßen und der Höhe in die Umgebung ein.

Durch die Planung treten keine bodenrechtlichen Spannungen auf; auch wird der durch die nähere Umgebung gebildete „städtebauliche Rahmen“ nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge der Bauleitplanung werden daher nicht verletzt.

Auch wird die städtebauliche Struktur durch dieses Vorhaben nicht in einer Weise verändert, dass ein Planungsbedürfnis entstünde. Es ist, nach Auffassung der Verwaltung, durchaus vertretbar, bei einem Grundstück dieser Größe, dieses Zuschnitts und der Lage die notwendigen Befreiungen zu erteilen.

Des Weiteren gibt es in der näheren Umgebung mehrere Gebäude, bei denen vergleichbare Befreiungen, sowohl hinsichtlich der Baugrenzen, der Geschosßfläche sowie der Vollgeschosse erteilt wurden.

Vor Einreichung eines Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen, in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Die Bindungswirkung dieses Vorhabens bezieht sich ausschließlich auf die Beantwortung der gestellten Einzelfragen.

Die gestellten Einzelfragen können wie folgt beantwortet werden:

1. Ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze im Norden um 8,66 m für einen 3-geschossigen Baukörper und im Osten um 0,66 für einen 1-geschossigen Baukörper möglich?

Nachdem an das westlich angrenzende Gebäude (Hartstraße 1) aufgrund der festgesetzten Baulinie angebaut werden muss und somit keine natürliche Belichtung von Westen erfolgen kann, ist ein länglicher Baukörper mit geringer Gebäudetiefe geplant, der über eine lange östliche Fassadenabwicklung ausreichend mit Tageslicht versorgt werden kann.

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Überschreitung der nördlichen und östlichen Baugrenze ist in der dargestellten Form möglich. Eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen kann erteilt werden.

2. Ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze im Süden (Hartstraße) um 1,5 m für einen 2-geschossigen Erker und 2 Balkone im 1. OG und 2. OG möglich?

Es ist geplant im 1. und 2. OG 2 Balkone und einen Teil des Gebäudes erkerartig 1,5 auskragend über die südliche Baugrenze vorstehen zu lassen.

Die Überschreitung der südlichen Baugrenze (Hartstraße) durch 2 Balkone im 1. und 2. OG sowie durch einen 2-geschossigen Erker ist in der dargestellten Form möglich. Eine Befreiung von der südlichen Baugrenze kann erteilt werden.

3. Ist eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhe um 1,25 für das 3. OG und von 2,25 m für das Terrassengeschoss möglich?

Wie bereits vorstehend erläutert, weist das westlich angrenzende Gebäude (Hartstr. 1) dieselben Gebäudehöhen auf, so dass auch hierfür eine Befreiung erteilt werden kann.

4. Ist im rückwärtigen Gebäudeteil eine 3-geschossige Bebauung möglich?

Mit der geplanten Bebauung wird kommun an das westlich angrenzende Gebäude (Hartsr.1) angebaut und die Höhe dieses Gebäudes aufgenommen. Die fensterlose Brandwand des Nachbargebäudes wird mit dem geplanten Neubau in ihrer Länge und Höhe fast vollständig verdeckt und gestalterisch abgeschlossen.

Der Neubau fügt sich in die umliegende Bebauung ein.

Des Weiteren wurde für das Gartengebäude (Hartstr. 1a) ebenfalls eine Befreiung für eine 3-geschossige Bebauung erteilt.

Eine Befreiung für eine 3-geschossige Bebauung kann erteilt werden.

5. Maß der baulichen Nutzung: Ist eine Geschossfläche von 1.156 qm möglich.

Eine Geschossfläche von 1.156 qm ist möglich. Die Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche kann erteilt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Der Bauherr hat einen Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung gestellt. Die Bindungswirkung des Vorbescheids bezieht sich daher nicht auf die Nachbarn. Aus der Sicht der Verwaltung werden durch das Vorhaben keine nachbarrechtlich schützenswerte Belange verletzt.

Beschlussvorschlag:

Folgenden Befreiungen wird zugestimmt:

- Befreiung Baugrenze nach Norden um 8,66 m
- Befreiung Baugrenze nach Osten um 0,66 m für einen 1-geschossigen Baukörper
- Befreiung Baugrenze nach Süden um 1,5 m für einen 2-geschossigen Erker und 2 Balkone im 1. und 2. OG
- Befreiung der festgesetzten Wandhöhe
- Befreiung für eine 3-geschossige Bebauung
- Befreiung Geschossfläche

Astrid Ernst
Sachbearbeiter

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_1_ö_Anlage_1_amtlicher_Lageplan
TOP_1_ö_Anlage_2_gezeichneter_Lageplan
TOP_1_ö_Anlage_3_Lageplan_Baugrenzen
TOP_1_ö_Anlage_4_Auszug_Bebauungsplan
TOP_1_ö_Anlage_5_Ansicht_Ost