

Beschluss-Vorlage 2013/0023 zur Sitzung am 22.01.2013
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Grundstück "Autohaus Morigl" an der Landsberger Straße/Münchener Straße
- Vorstellung der städtebaulichen Planung
- Beschlussempfehlung weiteres Verfahren

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein x

<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u>	<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u>	<u>Folgekosten</u>
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2012	im Investitions-HH 2012	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört hat zugestimmt hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Nach Aufgabe des Betriebes des „Autohauses Morigl“ auf dem Gelände Ecke Landsberger Straße/Münchener Straße werden die Gebäude nicht mehr genutzt. Nunmehr wurden die Grundstücke Fl.Nrn. 1127, 1127/1 und 1128 veräußert und es ist beabsichtigt, ein gewerblich genutztes Gebäude zu errichten.

Durch das Architekturbüro Stürzer, Gilching, wurde, im Auftrag des Käufers, ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet (Anlagen 1a – g). Die Architektin Frau Stürzer steht in der Sitzung zur Vorstellung des Projekts und für Fragen zur Verfügung.

In dem geplanten Gebäude sind im Erdgeschoss Ladennutzungen mit insgesamt ca. 1.700 m² Fläche vorgesehen. In den darüberliegenden Geschossen stehen Flächen für Büros und Dienstleistungen mit insgesamt ca. 6.500 m² zur Verfügung. Die Geschosse sind nach Westen hin terrassiert und reduzieren sich nach oben, so dass die Geschosse unterschiedliche Flächen beinhalten. In einem umlaufend zurückgesetzten Laternengeschoss könnte ein Restaurant mit ca. 280 m² Fläche untergebracht werden. Das Gebäude erreicht mit dem Laternengeschoss eine Höhe von ca. 25 m.

Die Stellplätze können in zwei Tiefgaragenebenen mit ca. 202 Stellplätzen und oberirdisch mit ca. 48 Stellplätzen nachgewiesen werden.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Münchener Straße. Die Zufahrten zu den oberirdischen Stellplätzen sind von der Landsberger Straße und von der Münchener Straße aus möglich.

Die eingehauste Anlieferzone für die Ladennutzungen befindet sich im Westen des Grundstücks und wird von der Landsberger Straße aus angefahren.

Die Grundstücke haben eine Gesamtfläche von 5.048 m².

Für die Planung ergibt sich nachfolgendes Maß der baulichen Nutzung:

Geschossflächen (GF): 9.057 m² = Geschossflächenzahl (GFZ) 1,81

Grundfläche (GR): 4.057 m² = Grundflächenzahl (GRZ) 0,80

unbebaute Freibereiche: 698,31 m²

Planungsrechtliche Grundlagen:

Die Grundstücke Fl.Nrn. 1127, 1127/1, 1128 liegen im Umgriff des seit 1970 rechtswirksamen Bebauungsplans IG 20 (Anlage 2).

Als Art der Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, sowie „Autoreparaturwerkstätte und Tankstelle“.

Das Maß der Nutzung beträgt:	für 2 Vollgeschosse	für 3 Vollgeschosse
	GFZ 0,7	GFZ 0,9
	GRZ 0,4	GRZ 0,3

Städtebauliche Beurteilung:

Mit der Überplanung besteht für die Stadt Germering die Möglichkeit, einen wichtigen Eingangsbereich zur Stadt aufzuwerten und einen städtebaulichen Akzent zu setzen.

Die vorgeschlagenen Ladennutzungen können das Versorgungsangebot in diesem Stadtteil deutlich verbessern. Die Flächen für Büros und Dienstleistungen erweitern dieses Angebot und verbessern das Arbeitsplatzangebot in Germering. Die Nähe zum S-Bahn Haltepunkt Harthaus erhöht die Attraktivität dieses Standorts sowohl inner- als auch überörtlich. Die Erhöhung der städtebaulichen Nutzung ist an diesem Standort daher gerechtfertigt.

Durch die Terrassierung des Gebäudes nach Westen liegt der Schwerpunkt des Gebäudes an der Ecke Landsberger Straße/Münchener Straße. Einerseits ist dieser Akzent an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll, andererseits ist das Gebäudevolumen dadurch verträglich in die anschließende und umgebende Bebauung eingepasst.

Die vorliegenden Verschattungsstudien haben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der umliegenden Gebäude ergeben. Durch das deutliche Zurücksetzen des Laternengeschosses wird die Gebäudehöhe für den Betrachter auf der Straße optisch reduziert. Die wahrnehmbare Höhe beträgt somit noch 22,50 m.

Die Erschließungssituation einschließlich der Tiefgaragenzufahrt und der Anlieferungszone wurde in Zusammenarbeit mit Ingenieurbüros hinsichtlich Verkehrsverträglichkeit und Immissionen für die umliegende Bebauung geplant und bereits optimiert.

Weiteres Verfahren:

Sollte die vorgestellte Planung grundsätzlich die Zustimmung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses finden, kann auf dieser Grundlage ein Bebauungsplan für diesen Bereich erarbeitet werden.

Aufgrund des Alters des bestehenden Bebauungsplanes ist von einer Änderung des Bebauungsplans IG 20 abzusehen und ein „neuer“ Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt und die Gesamtgrundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, das Absehen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Verzicht auf einen Umweltbericht sowie der Verzicht von Ausgleichsflächen nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird, sofern erforderlich, im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Verfahren wird mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss stimmt der vorgelegten städtebaulichen Planung für den Bereich zu.

Nachfolgende Änderung sind noch einzuarbeiten:

.....

Auf Grundlage der vorgestellten Planung ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu erarbeiten und dem Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss zur Vorberatung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis

J. Thum
Stadtbaumeister
genehmigt OB

UPA220113TOP3Anlage1a
UPA220113TOP3Anlage1b
UPA220113TOP3Anlage1c
UPA220113TOP3Anlage1d
UPA220113TOP3Anlage1e
UPA220113TOP3Anlage1f
UPA220113TOP3Anlage1g
UPA220113TOP3Anlage2