STADT GERMERING

Bauordnung
Datum 08.04.2013

Beschluss-Vorlage 2013/0140 zur Sitzung am 18.04.2013
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1 öffentlich

Betreff: Tektur zum Neubau der Germeringer Einkaufspassagen (GEP) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1263/17 und 1263/34, Gemarkung Germering, Münchner Straße 1

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

Das Baugrundstück liegt		Entspricht den Festsetzungen
[X] im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB, qualifiziert)	[ ] ja	[X] nein

IG Sondergebiet – Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchener Straße

Datum der Rechtskraft: 27.10.2011

Bauplanungsrechtliche Prüfung:

Art der Nutzung nach Bebauungsplan: SO (Sondergebiet) § 11 Abs. 2 BauNVO

Sachverhalt:

Es liegt eine Tektur zum Neubau der Germeringer Einkaufspassagen (GEP) vor. Die Baugenehmigung wurde bereits am 27.10.2011 erteilt.
Nunmehr werden verschiedene Grundrissänderungen, die Vergrößerung der Verkaufsflächen, eine Änderung und Verschiebung innerhalb der Sortimentsflächen, die Erhöhung der Sitzplatzanzahl im Kino, sowie geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen und eine Änderung der Höhe der Dachaufbauten beantragt.

a) Verkaufsflächen (VF)

	Festsetzung Bebauungsplan	Genehmigung	Tekturantrag	Gesamtüberschreitung
AEZ	3.100 m² VF	27,44 m² Überschreitung	150,15 m²	177,59 m²
Textilmärkte	1.200 m² VF	27,72 m² Überschreitung	131,90 m²	159,62 m²

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „IG Sondergebiet – Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchener Straße“ sind Textilmärkte mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² zulässig.
Die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums darf insgesamt 8.150 m² nicht überschreiten.
Der Tekturantrag beinhaltet geringfügige Überschreitungen der einzelnen Verkaufsflächen im Bereich des AEZ-Marktes, der Fläche für Blumen und Fisch sowie die Fläche für Textilmärkte.

Der AEZ-Supermarkt soll in seiner Verkaufsfläche um 177,59 m² größer werden. In der ursprünglichen Genehmigung wurde bereits eine Überschreitung von 27,44 m² erteilt. Infolge wird eine erneute Befreiung von 150,15 m² notwendig. Als Ausgleich für diese Flächenmehrung soll der AEZ-Getränkemarkt in etwa um diese Fläche reduziert werden. Nach Aussage des Bauherrn liegt der Grund darin, dass in den letzten Jahren der Trend zur sogenannten Mehrwegpraxis verstärkt zugenommen hat und diese vom Verbraucher nicht mehr über den Getränkemarkt sondern bevorzugt über den Supermarkteinkauf getätigt werden. Die Getränkeabteilung im Supermarkt soll deshalb entsprechend vergrößert werden.
Bei den Überschreitungen des Sortiments Blumen (um 11,28 m²) und Fisch (um 14,65 m²) entsteht die Überschreitung durch die Optimierung der Verkaufspräsentation.

Die beantragte Überschreitung der Verkaufsflächen für Textilläden beträgt 159,62 m² (davon wurden bereits 27,72 m² in der Erstgenehmigung gestattet).
Nach der landesplanerischen Beurteilung durch die Regierung von Oberbayern vom 30.04.2008 wurde für das Sortiment Textilien/Bekleidung eine Verkaufsfläche von 1.200 m² als verträglich angesehen. Dementsprechend erfolgte die Festsetzung im Bebauungsplan.

Der Bauherr hat wegen der Überschreitung bei der Regierung von Oberbayern als höherer Landesplanungsbehörde eine landesplanerische Beurteilung beantragt. Die Regierung von Oberbayern kommt zu dem Ergebnis, dass aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen, da die Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.360 m² für das Textilsortiment noch als grundsätzlich verträglich zu bewerten ist. Die Erteilung der Befreiung wurde damit in das Ermessen der Stadt Germering gestellt. Ein Konflikt mit den Planungen zur Innenstadtentwicklung ist nicht anzunehmen, da die Flächenmehrung geringfügig ist.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen somit gegen die beantragte Befreiung keine Bedenken zumal auch die gesamt zulässige Verkaufsfläche des Einkaufszentrums von 8.150 m² nicht überschritten wird.

b) Erweiterung des Kinos

Des Weiteren soll die Anzahl der Kinosäle von 5 auf 7 erhöht werden.
Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein Kinocenter mit bis zu 800 Sitzplätzen zulässig. Die Anzahl der Kinosäle war nicht festgeschrieben. Der Tekturantrag beinhaltet nunmehr 1.011 Sitzplätze, was einer Mehrung von 211 Plätzen entspricht.
Die Verwaltung beurteilt diese Mehrung als vertretbar. Sinn und Zweck ist es, das Angebot an Freizeitmöglichkeiten in Germering zu erhöhen.

Städtebauliche Bendenken bestehen nicht. Auch die Grundzüge der Planung werden nicht verletzt.
Die Anzahl der Kfz-Stellplätze sowie die verkehrliche Abwicklung werden als unproblematisch angesehen, da zu den Hauptvorführungszeiten des Kinos die Stellplätze in wechselseitiger Nutzung mit dem Einkaufszentrum genutzt werden können. Bei der Nutzung des Kinos handelt es sich um eine sogenannte „Beinutzung“ des Gesamtkonzeptes mit Einzelhandel, Gastronomie, Anlagen für sportliche Zwecke, Arztpraxen etc. Es wird jedoch empfohlen, das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch ein Gutachten untersuchen zu lassen.

Auswirkungen auf Flucht- und Rettungswege sind damit nicht verbunden. Der Brandschutz wird durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt.

c) Erweiterung des Kinos / Baugrenzenüberschreitungen

Dadurch kommt es zu einer Baugrenzenüberschreitung in einer Tiefe von 8,40 m und in einer Breite von 11,19 m Richtung Nordosten sowie in einer Tiefe von 8,40 m und einer Breite von 6,30 m nach Südosten. Ein Teil der Baugrenzenüberschreitung (8,15 m x 23,29 m Richtung Osten) wurde bereits in der ursprünglichen Genehmigung erteilt. Diese Gebäudeflucht wird nun fortgeführt (vgl. Anlage 1 – Lageplan).

Auch im Eckbereich Danziger Straße/Dresdner Straße wird die Baugrenze um 0,80 m Richtung Osten überschritten. Im Gegenzug wird die Baugrenze nach Norden um 3,54 m bzw. um 6,19 m unterschritten (vgl. rote Straffierung in Anlage 1).

Die Voraussetzungen für die Gewährung der erforderlichen Befreiungen sind nach Auffassung der Verwaltung gegeben. Städtebauliche Bedenken bestehen keine.

d) Höhe der Dachaufbauten

Ferner ist eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der traufseitigen Gebäudehöhe um 0,20 m erforderlich. Diese ist durch die Ausführung der Tragwerkkonstruktion erforderlich geworden.
Auch die zulässige Höhe der Dachaufbauten (haustechnische Anlagen etc.) von 1,50 m wird um 0,70 m überschritten (vgl. Anlage 2 – Schnitt der Dachaufbauten).

Die beantragte Erhöhung der Dachaufbauten wirkt sich nicht negativ auf die Verschattung der Nachbargrundstücke aus. Der im Bebauungsplan festgesetzte Abstand von 4,20 m zur Außenwand sowie die festgesetzte Flächenbegrenzung von max. 5 % des darunter liegenden Geschosses werden weiterhin eingehalten.
Insofern bestehen auch hier keine städtebaulichen Bedenken, sodass die Befreiung erteilt werden kann.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist die Möglichkeit einer Befreiung gegeben, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Grundzüge der Planung sind das jeweilige planerische Leitbild der Gemeinde, wie es in den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Ausdruck kommt.
Die beantragten Befreiungen sind von untergeordneter Bedeutung. Städtebauliche Belange stehen nicht entgegen. Die gesetzlichen Voraussetzungen sind gegeben. Die Grundzüge der Planung werden nicht verletzt.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Mit den erforderlichen Befreiungen unter Buchstabe a) besteht Einverständnis.

Mit den erforderlichen Befreiungen unter Buchstabe b) besteht Einverständnis, sofern durch ein, vom Bauherrn beauftragtes, Gutachten nachgewiesen wird, dass keine Bedenken hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bestehen.

Mit den erforderlichen Befreiungen unter Buchstabe c) besteht Einverständnis.

Mit den erforderlichen Befreiungen unter Buchstabe d) besteht Einverständnis.

Tina Brunnhuber
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_1_ö_Anlage_1_Lageplan
TOP_1_ö_Anlage_2_Dachaufbauten