STADT GERMERING

Bauordnung
Datum 10.09.2013

Beschluss-Vorlage 2013/0330 zur Sitzung am 19.09.2013
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2 öffentlich

Betreff: Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung einer mechanisierten Zustellbasis, Fl.Nr.136/2, Gemarkung Germering, Lise-Meitner-Straße

1.Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

1. Das Baugrundstück liegt	Entspricht den Festsetzungen
[x] im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	
Gewerbegebiet Germeringer Norden (§ 30 BauGB, qualifiziert)	[ ] ja [x] nein

2. Bauplanungsrechtliche Prüfung:

Art der Nutzung nach Bebauungsplan: 8 § BauNVO GE

Nutzung nach Bauvorhaben:	[x] zulässig	[ ] ausnahme-pflichtig	[ ] unzulässig
Baulinien eingehalten:		[ ] ja	[x] nein

Bauordnungsrechtliche Anmerkungen:

Nachbarunterschriften vollständig: (Art. 66 BayBO)	[ ] ja	[ ] nein	[ ] nicht erforderlich

Vgl. Anmerkung im Text

Weiterer Sachverhalt:

Auf dem Baugrundstück soll entsprechend der Anlage 1 (Lageplan) eine Gewerbehalle für eine mechanisierte Zustellbasis errichtet werden.

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll zunächst abgeklärt werden, ob

1. das Gebäude von der nördlichen und südlichen Baulinie abgerückt werden kann,
2. für die im Bebauungsplan geforderte Grünzone entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Reduzierung möglich ist,
3. für die festgesetzte Fassadenbegrünung eine Befreiung möglich ist und
4. anstatt der möglichen 1,80 m hohen Einfriedung eine 2,0 m hohe Einfriedung, direkt an der Grundstücksgrenze möglich ist.

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 Vorbescheides bezieht sich ausschließlich auf die Beantwortung dieser gestellten Einzelfragen.

Das Gebäude befindet sich vollständig innerhalb des Bauraumes, wobei die im Norden und Süden festgesetzte Baulinie nicht erreicht wird. Der Bauraum ist in dem Lageplan (Anlage 1) ersichtlich, wobei die Baulinien im Süden und Norden des Grundstückes rot und die Baugrenzen im westlichen und östlichen Grundstücksbereich blau dargestellt sind.
Die max. Baukörperlänge beträgt 116,40m, die max. Breite ist mit 45,52 m angegeben.
Auf dem Dach des Gebäudes sind, nach Aussage des Bauherrn, Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Das Raumprogramm umfasst eine 4.408,16 qm große mechanisierte Zustellbasis, deren Grundfunktion darin besteht Packstücke wirtschaftlich, beschädigungsfrei und bestimmungsgemäß zu sortieren und zu kommissionieren. Im nordöstlichen Gebäudebereich ist ein zweigeschossiger Verwaltungstrakt mit Büros sowie Sozial- und Aufenthaltsräumen geplant.

Wie aus dem, in Anlage 2 beigefügten, Freiflächenplan ersichtlich, sind an der Nordseite des Grundstückes 28 Pkw-Stelplätze geplant. An der Süd- und Südostseite werden 23 bzw. 17 Van-Stellplätze vorgesehen.
Um das Gebäude herum ist eine Umfahrung mit entsprechenden Rangierflächen für LKW nötig.

Aufgrund der Funktion des Gebäudes sind an der Ost- und Westseite die Anlieferungstore geplant. Daher muss an diesen Seiten die Umfahrung für die Rangierflächen der LKWs verbreitert werden, so dass die, nach Bebauungsplan festgesetzte, Grünfläche an der Westseite des Grundstückes entsprechend reduziert wird. Als Ausgleich werden verschiedene Grünflächen innerhalb des Grundstückes angepflanzt.

Des Weiteren sind, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, 1/3 der Fassaden zu schattieren (begrünen). Hierzu sind hochwüchsige, selbstklimmende Gehölze, Rank- oder Klettergehölze an geeigneten Rankhilfen zu verwenden.
Bei dem geplanten Gebäude müssten ca. 100 m Fassade schattiert werden.
Durch die nötigen Anlieferungstore an der Ost- und Westseite ist an diesen (längsten) Fassaden eine Schattierung nicht möglich.
Als Kompensation dafür ist an der Südfassade eine nahezu vollständige Begrünung mit 10 Säulenbäumen auf eine Länge von 42,7 m geplant. Des Weiteren sind an der Nordfassade auf eine Länge von 17,5 m 5 Säulenbäume vorgesehen. Insgesamt können dadurch ca. 60 m der Fassaden schattiert werden.
Nachdem die Fassaden aus Blechelementen bestehen, ist die geforderte Berankung wegen einer erhöhten Aufhitzung der Fassade nur schwer möglich. Es wurde daher stattdessen die Pflanzung von Säulenbäumen vorgeschlagen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Einfriedung in einer Höhe von 1,80 m, außerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen zulässig.
Da in der geplanten Halle wertvolle Güter gelagert werden, wird eine Erhöhung der Einfriedung um 20 cm auf 2,0 m beantragt. Außerdem soll der Zaun an den jeweiligen Grundstücksgrenzen, d.h. innerhalb der festgesetzten Grünzone errichtet werden.

Es liegen keine Nachbarunterschriften vor. Ein Antrag auf Beteiligung der Stadt wurde nicht gestellt. Nachbarrechtlich schützenswerte Belange werden durch die Planung nicht verletzt.

Zu den Einzelfragen:

1. **Kann das Gebäude, wie im Lageplan dargestellt, im Abstand von den Baulinien errichtet werden?**

Wie aus dem, in Anlage 1 beigefügten, Lageplan ersichtlich, wird der Bauraum durch das geplante Gebäude nicht ausgeschöpft. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist eine Umfahrung mit den entsprechenden Rangierflächen nötig, so dass nicht an die festgesetzten Baulinien gebaut werden kann.
Die hierfür erforderliche Befreiung kann aus der Sicht der Verwaltung erteilt werden, da keine städtebaulichen Bedenken bestehen. Das Gebäude auf dem östlich angrenzenden Grundstück hält den gleichen Abstand zur südlichen Baulinie ein, so dass eine Beibehaltung der Bauflucht gegeben ist und sich die Halle in das städtebauliche Bild einfügt.
Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht verletzt.

2. **Ist für die festgesetzte Grünfläche an der Westseite des Grundstückes eine Reduzierung möglich?**

Wie vorstehend bereits erläutert, ist die geforderte Grünzone an der westlichen Grundstücksgrenze aufgrund der erforderlichen Rangierflächen für die LKWs nicht in der festgesetzten Breite möglich.
Aus dem beiliegenden Übersichtsplan „Grünordnung“ – Anlage 3- geht hervor, dass 1.112 qm Grünflächen (blau) erforderlich sind. Als Kompensation werden auf dem Grundstück dafür 1.177 qm Grünflächen (grün) angepflanzt, so dass gegen diese Befreiung, nach Auffassung der Verwaltung, keine Bedenken bestehen.

3. **Ist für die festgesetzte Fassadenbegrünung eine Befreiung möglich?**

Die, nach Bebauungsplan, notwendige ca. 100 m Fassadenbegrünung ist wegen der Funktion der Halle nicht möglich, da sich die Anlieferungstore jeweils an den längeren Gebäudeseiten befinden.
Dem vorgeschlagenen Ausgleich ca. 60 m sowohl an der Süd- und Nordfassade mit Säulenbäumen zu begrünen, kann nach Meinung der Verwaltung, zugestimmt werden.
Auch für die Art der Bepflanzung (Säulenbäume anstatt Berankung) wird vorgeschlagen, eine Befreiung zu erteilen.

4. **Ist anstatt der möglichen 1,8 m hohen Einfriedung eine 2,0 m hohe Einfriedung, direkt an der Grundstücksgrenze möglich?**

Der Erhöhung der Einfriedung um 20 cm auf 2,0 m ist, aus der Sicht der Verwaltung, möglich, zumal die Einfriedung mit einer einreihigen Wildhecke begrünt wird.

Die Situierung des Zaunes an den Grundstücksgrenzen und somit innerhalb der Grünzonen ist notwendig, da die insgesamt 73 Bäume, die an den Grundstücksgrenzen gepflanzt werden, einen Abstand von 2,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze einhalten müssen. Würde der Zaun vor den Bäumen, d.h. außerhalb der Grünzonen errichtet, würde er z.T. in die Rangierflächen ragen.
Insofern kann auch hier einer Befreiung zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Mit der Befreiung für die Nichteinhaltung der Baulinien im Süden und Norden sowie für die Situierung und Höhe der Einfriedung besteht Einverständnis.

Mit den Befreiungen hinsichtlich der Reduzierung der Grünflächen und der Fassadenbegrünung besteht ebenfalls Einverständnis, sofern die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Steege Astrid
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_2_ö_Anlage_1_Lageplan_Lise_Meitner_Str
TOP_2_ö_Anlage_2_Freiflaechenplan_Lise_Meitner_Str
TOP_2_ö_Anlage_3_Uebersichtsplan_Gruenordnung_Lise_Meitner_Str