

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 1527/2018

56. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates (Ferienausschuss)

Betreff/Sach-antragsnr.	ESG Immobilien GmbH & Co. KG; Erweiterung der ESG Firmenzentrale (Aufstockung, Neubau, Tiefgarage); Livry-Gargan-Str. 6; Fl. Nr. 961/0 Gem. FFB			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	30.05.2018	
Verfasser	Höppner, Sandra	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	26.07.2018	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	21.08.2018	Ö

Anlagen:	Anlage 1 Lageplan Anlage 2 Plan Befreiung Geschoss + Wandhöhe Anlage 3 Plan Befreiung Stellplätze
----------	---

Beschlussvorschlag:

Den beantragten Befreiungen wird planungsrechtlich zugestimmt.

Referent/in	Stangl / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			
Umweltauswirkungen			
Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€
Folgekosten			€

Sachvortrag:

Die ESG Immobilien GmbH & Co KG beantragt die Erweiterung Ihrer Firmenzentrale in der Livry-Gargan-Str. 6.

Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

- Aufstockung Bauteil E
- Neubau Bauteil F samt Tiefgarage
- Umbau Parkplatz

Das Bauvorhaben befindet sich im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 „ESG“.

Im Bplan festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Dabei ist im Bplan vorgesehen eine viergeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 15 m, einer GRZ von 0,6 und einer max. GF von 23.000 m². Desweiteren sind ein Bauraum sowie Flächen für Stellplätze festgelegt. Die Tiefgarage ist nur innerhalb des Bauraumes zulässig.

Für die Errichtung der o.g. Maßnahmen sind folgende Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt:

- Geschosszahl und Wandhöhe
- Geschossfläche
- Überschreitung Baugrenze durch Bauteil E und F - Überschreitung Baufläche durch Stellplätze und Tiefgarage
- Überbauung der Fläche mit Gehrecht

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption, sprich das Grundkonzept des Bebauungsplanes wie z.B. Gebietscharakter, Bauweise und Baudichte. Ebenfalls ist Erteilung einer Befreiung ausgeschlossen, wenn sie so sehr in die Planung eingreift, dass das Planungskonzept geändert und umgeplant werden muss (Bplan-Änderung).

Sind bei einem Bauvorhaben, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht, die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung erfüllt und kommen für die Gemeinde Nachteile durch eine Zulassung des Vorhabens nicht in Betracht, so kann sich das von ihr ausübende Ermessen dahingehend verdichten, dass sie zur Erteilung von Befreiungen verpflichtet ist (BGH Urteil vom 23.09.1993 III ZR 54.92) (Ermessensreduzierung auf Null).

Durch das Bauvorhaben bleibt der Gebietstyp des eingeschränkten Gewerbegebietes erhalten.

Ziel und Zweck des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes war die Ansiedlung der Firma ESG. Dazu wurde parallel ein Plangutachten durchgeführt. Die Festsetzungen

des Bebauungsplanes basieren auf dem Wettbewerbsergebnis. Laut Antragssteller ist zur aktuellen Standortsicherung ein erheblicher Flächenbedarf erforderlich, der die festgesetzte Gebäudestruktur überschreitet und derzeit nicht durch Erweiterungsbauten auf umliegenden Grundstücken gedeckt werden kann.

1. Geschosszahl und Wandhöhe:

Im Bebauungsplan ist eine Wandhöhe von max. 15,0 m (mit einer Überschreitung für eine Teilfläche der Bebauung bis zu 0,5 m, wenn diese Teilfläche weniger als 20 % der Dachfläche ausmacht) und eine Geschosszahl von IV festgesetzt. Der Antragsteller möchte für die Aufstockung des Bauteils E und für den Neubau Bauteil F eine Geschossigkeit von V Geschossen errichten. Die Wandhöhe soll bei beiden Bauteilen auf 17,7 m erhöht und so um 2,7 m überschritten werden.

Begründet wird die Überschreitung mit der Geschossigkeit der umgebenden Bebauung und des vorhandenen Platzmangels (Standortsicherung).

Die Gründe, die vom Antragssteller vorgetragen werden, sind nachvollziehbar. Die Erweiterung und damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen wird begrüßt. Allerdings befindet sich das Gebäude der ESG im Randbereich und die den Antrag betreffenden Gebäudeteile reichen fast bis auf Höhe der Turnhalle des Viscardi Gymnasiums. Die beabsichtigte Neubebauung überschreitet mit 2,7 m deutlich die mit maximal 15 m festgesetzte Wandhöhe + der unter B 2.1 im Bebauungsplan festgesetzten Überschreitung von 0,5 m bei einer maximalen Teilfläche von 20 %. Ein Rücksprung, wie er im 4. OG an der Ostseite bei beiden neuen Gebäudeteilen vorgesehen ist, sollte gemäß Vorbesprechungen auch im westlichen Bereich der Gebäudeteile vorgesehen werden. Diesbezüglich wurde mit dem Bauherr gesprochen.

Ergebnis: Die ESG sieht von der Einrückung des 4. OG im Westen ab, da sich die Nettogeschossfläche bei gleich hohen Baukosten um 115 m² verringern würde. Die fehlende Einrückung wird nur von den Autofahrern der B471 wahrgenommen, was als städtebaulich verträglich angesehen wird.

Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn nachbarschaftliche Belange gemäß § 15 BauNVO nicht betroffen sind.

Aufgrund der zur Livry-Gargan-Straße zurückversetzten Aufstockung, kann von einer erdrückenden Wirkung auf die gegenüberliegende Nachbarschaft nicht gesprochen werden. Die Betriebsart wird durch die Aufstockung und den Neubau eines weiteren Gebäuderiegels nicht geändert. Dieselbe Nutzung wird lediglich mit mehr Personal ausgeführt. Das Betriebskonzept bleibt gleich. Die ESG ist als Bürogebäude ein leises und nichtstörendes Gewerbe. Die Vorgaben des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz sind einzuhalten.

Es sind keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten. Der Gebietscharakter wird durch die baulichen Anlagen nicht geändert. Der Nachbarschutz gemäß § 15 BauNVO ist eingehalten.

Die o.g. Befreiungen können aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

2. Geschossfläche

Im Bebauungsplan ist eine Geschossfläche von 23.000 qm festgesetzt. Durch die geplante Neubebauung wird die festgesetzte Geschossfläche von 23.000 qm um 1.630 qm überschritten. Als Begründung führt der Antragsteller wiederum den für die Standortsicherung notwendigen Flächenbedarf auf.

Die Überschreitung der Geschossfläche um ca. 7% ist städtebaulich vertretbar. Nachbarschützende Belange sind nicht betroffen.

Die Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

3. Baugrenze:

Beantragt ist die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze auf einer Länge von 50 m um ca. 4 m.

Begründet wird dies durch die betriebsbedingte notwendige Größe des Gebäudes.

Die Städtebauliche Grundstruktur bleibt aufgrund der geringfügigen Überschreitung der festgesetzten Baugrenze erhalten (auf einer Länge von ca. 50 m um ca. 4m; ca. 2,7 % bezogen auf Gesamtlänge; Ausdehnung Gebäude erhöht sich von ca. 146,5 m auf 150,5m). Eine Überschreitung der Baugrenze um 4 m ist städtebaulich vertretbar.

Nachbarschützende Belange sind nicht betroffen.

Die Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

4. Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen

Durch die Neubebauung kommt es zu einer Erhöhung der Stellplätze und so zu einer Überschreitung der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Fläche im Norden (Im UG um ca. 17 m) und Osten (im UG um ca. 11,5 m).

Die festgesetzte GRZ beträgt 0,6 und darf nach Punkt 7.2 der Begründung des Bebauungsplanes bis maximal 0,8 überschritten werden. Bei der Überschreitung der Anzahl der Stellplätze, die errichtet werden, handelt es sich um 20 Stellplätze (Errichtet werden 457 Stellplätze; gemäß städtischer Stellplatzsatzung benötigt werden 437).

Begründet wird die hohe Anzahl der Stellplätzen damit, dass aufgrund der Mitarbeiterstruktur (von auswärts kommende Mitarbeiter) der tatsächliche Bedarf höher liegt als die Satzung fordert. Die zusätzlichen Parkplätze sollen nach Angaben des Bauherren bei eventuellen nochmaligen Erweiterungen angerechnet werden bzw. bei Bedarf auf Fahrradstellplätze umgewidmet werden.

Die zusätzlichen Stellplätze liegen im Norden, abseits der Wohnbebauung. Die Immissionsschutzrechtlichen Belange sind eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegen vor. Nachbarschützende Belange sind somit nicht betroffen.

Die GRZ von 0,8 wird eingehalten. Die städtebauliche Grundstruktur, die Stellplätze im Norden anzuordnen, bleibt erhalten. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Nachbarschützende Belange sind nicht betroffen.

Die Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

5. Überbauung Gehrecht

Durch die beantragte Anzahl der Stellplätze wird die 2,0 m breite festgesetzte Fläche für ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit an der Nordgrenze teilweise überbaut.

Als Begründung hierfür nennt der Antragsteller die optimale Ausnutzung der nördlichen Freifläche und demzufolge die in Teilflächen geringfügige Überschreitung des Gehrechtes. Falls die Stadt von dem Gehrecht Gebrauch machen will, wird der Antragsteller die Stellplätze auf Kosten der ESG entsprechend zurückbauen. Die Rückbauverpflichtung wird vertraglich gesichert.

Bei dem Weg handelt es sich um keinen Grundzug der Planung.

Die Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.