

Vorlage Nr.: 2-BV/274/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 17.12.2021
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Hotel-/Kliniknutzung im Parking, u.a. Fl.Nrn. 1222/19 und 1208/23

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
13.01.2022	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller legt einen Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Hotel-/Kliniknutzung im Parking, u.a. Fl.Nrn. 1222/19 und 1208/23 vor. Im Antrag werden zwei verschiedene Alternativen vorgelegt und entsprechende Fragen zu den Alternativen gestellt (siehe Anhang).

Variante 1 sieht zwei runde Gebäudekörper mit einem Verbindungsbau vor. Der südliche, größere Gebäudeteil mit einem Durchmesser von 60 m und einem Innenhof (Durchmesser 25 m) sieht eine Nutzung als Hotel/Klinik vor, soll eine Wandhöhe von 19 m und eine GR/GF von 2826 m²/11759 m² erhalten und ist mit fünf Vollgeschossen geplant. Der Zwischenbau mit 4 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 15,5 m soll eine GR/GF von 521 m²/2083 m² erhalten. Der nördlich an den Zwischenbau angrenzende runde Bürobau mit einem Durchmesser von 30 m ist mit einer Wandhöhe von 27 m bei 8 Vollgeschossen und einer GR/GF von 707 m²/5652 m² geplant. Die Gesamtgrundfläche, inklusive der unter dem Gebäude geplanten Tiefgarage soll 4636 m² betragen. Die Gesamtgeschossfläche liegt dann bei 19500 m².

Auch Variante 2 sieht zwei runde Gebäudekörper mit einem Zwischenbau vor, ist aber kompakter gehalten. So soll der südliche Gebäudeteil mit Hotel/Klinik-Nutzung einen Durchmesser von 58 m mit Innenhof (Durchmesser 23,3 m), eine Wandhöhe von 19 m und eine GR/GF von 2640 m²/11070 m² erhalten. Der ebenfalls kleinere Zwischenbau mit 4 Vollgeschossen (Wandhöhe 15,5 m) ist mit einer GR/GF von 396 m²/1582 m² geplant. Der nördliche Bürotrakt ist wiederum größer als in Variante 1 vorgesehen. Der Durchmesser beträgt hier 33 m. Bei einer Wandhöhe von 27 m und 8 Vollgeschossen ergibt sich eine GR/GF von 855 m²/6837 m². Die geplante Gesamtgrundfläche, inklusive der geplanten Tiefgarage liegt bei 3891 m², die geplante Gesamtgeschossfläche ist mit 19497 m² nur unbedeutend niedriger als bei Variante 1. In dieser Variante sind eine Fahrspur und Längsparker in den Freiflächen vorgesehen. Eine Berechnung der Grundfläche einschließlich der Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten und eine Stellplatzermittlung fehlt im Antrag.

Die betroffenen Grundstück liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“. Dieser teilt die Grundstücke las GE 4 b und GE 4 a auf. In GE 4b (südlicher Teil) beträgt die maximale Wandhöhe 19 m, in GE 4 a (nördlicher Teil) beträgt diese 27 m. Die maximale GR/GF wird für beide GE mit 5109 m²/19500 m², ebenso wie ein Bauraum festgesetzt. Zur Art der Nutzung wird festgelegt, dass Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche

Betriebe, Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind. Ausnahmeweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Entlang der Schleißheimer Straße sind Baumpflanzungen vorgesehen. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt oder können aufgrund fehlender Unterlagen nicht geprüft werden.

Zu den Fragen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Variante 1:

1. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus §30 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sind und die Erschließung gesichert ist. Die Grundfläche und die Höhe werden eingehalten. Die überbaute Grundstücksfläche kann aufgrund der fehlenden Berechnung nicht geprüft werden. Der Bauraum wird nach Norden mit einer Grundfläche von 206 m² überschritten und auch zu den Baumpflanzungen wird eine Befreiung angefragt. Planungsrechtlich zulässig wäre die Planung nur, wenn die Befreiungen erteilt werden würden.
2. Der Befreiung wegen der Bauraumüberschreitung sollte aus Verwaltungssicht nicht zugestimmt werden, da die Überschreitung nicht mehr untergeordnet ist und zu Vergleichsfällen führen kann.
3. Auch der Befreiung hinsichtlich der Baumpflanzungen sollte aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Die Pflanzungen entlang der öffentlichen Straßen dienen nicht nur der Qualität des Arbeitsumfelds, sondern haben auch eine klimatische Wirkung. Eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle würde zwar die Grünbilanz aufrechterhalten, der Planungsgedanke des Bebauungsplans wäre jedoch nicht mehr umgesetzt. Die Baumpflanzungen wurden im restlichen Business Campus wie geplant durchgeführt.
4. Die Nutzung als Hotel ist hier planungsrechtlich zulässig. Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass für das Hotel im Planungsbereich ein Sondergebiet festgesetzt wurde und ein weiterer Hotelstandort als nicht notwendig erachtet wird.
5. Die Nutzung als Tagesklinik würde einen Ausnahmetatbestand erfüllen, da es sich hier um eine medizinische Nutzung handelt. Der Patientenkreis und die Betriebszeiten sind der Verwaltung nicht bekannt. Daher sollte die Ausnahme aus Verwaltungssicht nur vorbehaltlich einer detaillierten Betriebsbeschreibung erteilt werden.

Variante 2:

1. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus §30 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sind und die Erschließung gesichert ist. Auch hier ist wieder entscheidend, ob etwaigen Befreiungen oder Ausnahmen zugestimmt wird. Zur Grundfläche, Höhenentwicklung, überbauter Grundstücksfläche und Situierung des Gebäudes liegt nach derzeitigen Planungsstand kein Befreiungstatbestand vor. Allerdings liegt dem Antrag keine Berechnung der GR einschließlich Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen vor.
2. Wie Frage 4 bei Variante 1.
3. Wie Frage 5 bei Variante 1.

4. Die Fahrspur ist als Nebenanlage innerhalb und außerhalb des Bauraums (als Stellplatzzufahrt) gemäß Bebauungsplan zulässig. Es ist darauf zu achten, dass die GR mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten nicht überschritten wird.
5. Die Längsparker innerhalb des Bauraums sind als Nebenanlagen zulässig. Hier sind jedoch die Festsetzungen der Stellplatzsatzung zur Beschaffenheit der Stellplätze zu beachten (bspw. Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen, Ladestationen etc.). Zudem ist auch hier die GR mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten zu beachten. Des Weiteren würde die Verwaltung einen zentralen Stellplatz bevorzugen, durch den weniger Fläche versiegelt werden würde. Hierdurch könnte man auch auf die Fahrspur verzichten und so nochmal versiegelte Fläche sparen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Variante 2 des Vorbescheidsantrags zugestimmt werden, wenn die GR eingehalten wird. Die Stellplatzberechnung und die Berechnung der GR nach §19 Abs. 4 BauNVO sind spätestens im Bauantrag nachzureichen.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Hotel-/Kliniknutzung im Parkring, u.a. Fl.Nrn. 1222/19 und 1208/23 zu erteilen. Das Einvernehmen wird zur Variante 2 erteilt, wenn die GR nach §19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. Die Fragen 1-3 bei Variante 1 werden verneint. Die Frage 4 wird bejaht. Frage 5 wird vorbehaltlich der detaillierten Betriebsbeschreibung bejaht. Die Fragen 1, 2 und 4 bei Variante 2 werden bejaht. Frage 3 wird vorbehaltlich der detaillierten Betriebsbeschreibung bejaht. Frage 5 wird bejaht. In der weiteren Planung sollte jedoch eine Alternative mit weniger Flächenversiegelung geprüft werden. Die Stellplatzberechnung und die Berechnung der GR nach §19 Abs. 4 BauNVO sind spätestens im Bauantragsverfahren nachzureichen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

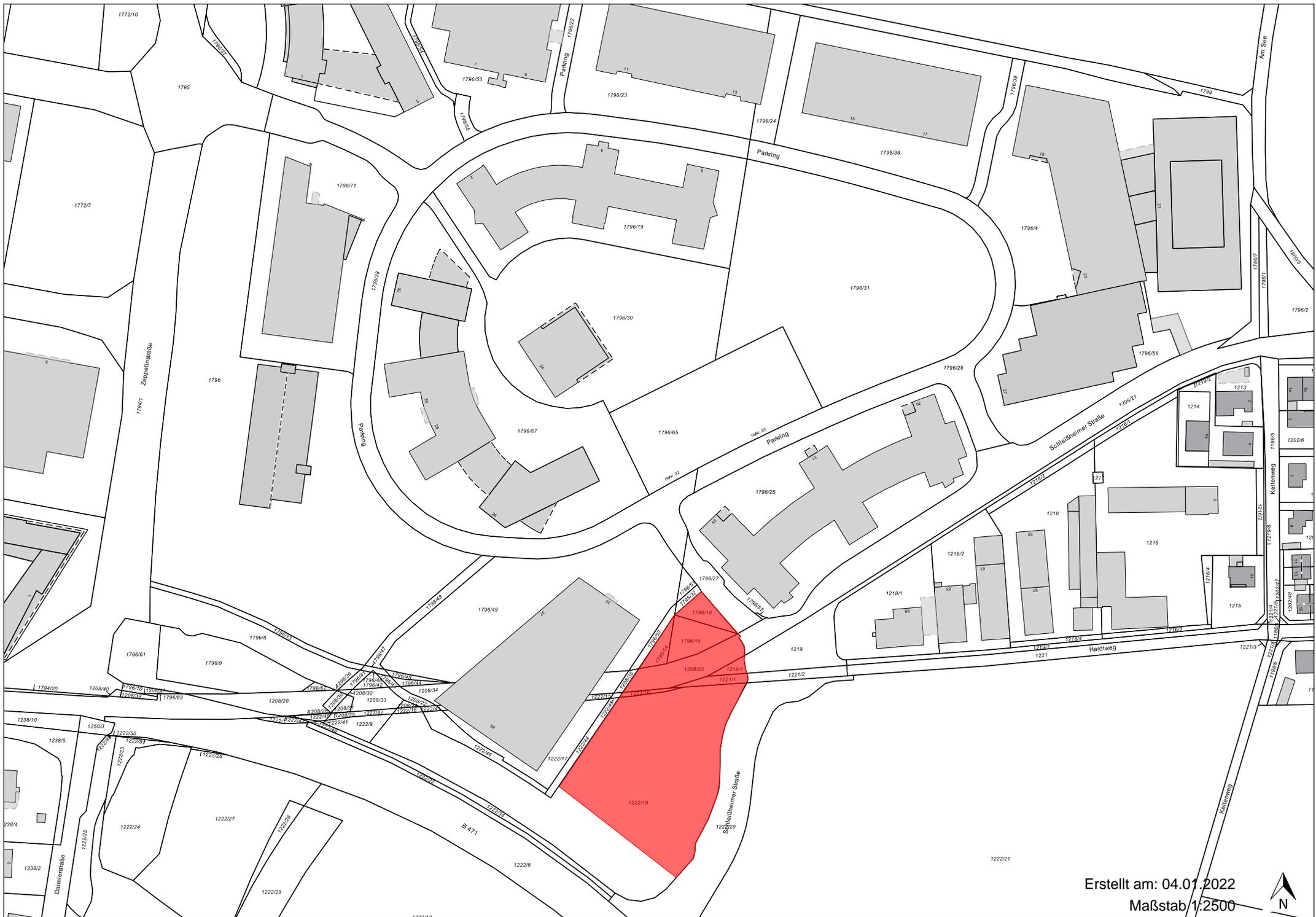
- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

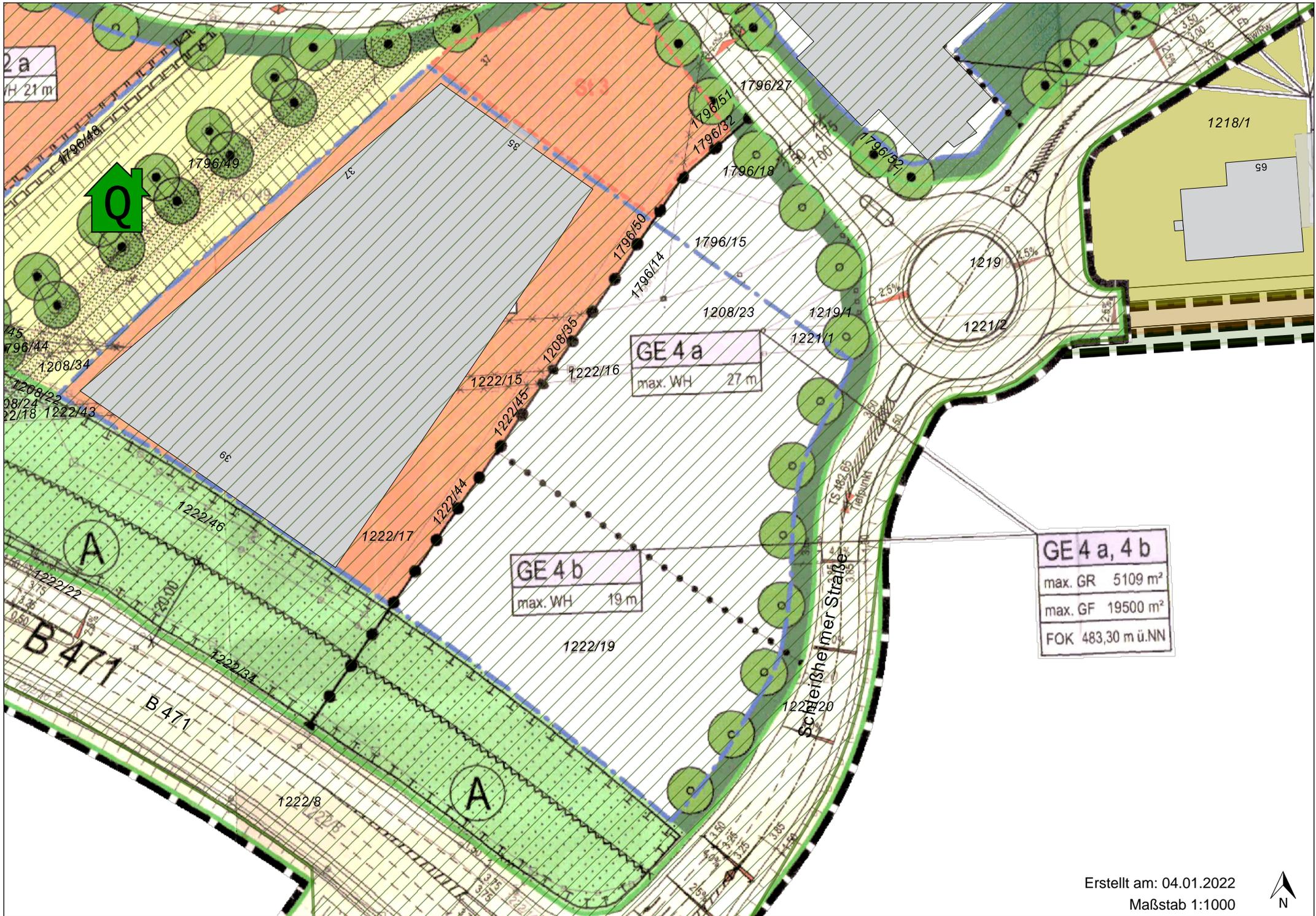
Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 BPlan
- Anlage 3 Freiflächenplan Variante 1
- Anlage 4 Freiflächenplan Variante 2
- Anlage 5 Ansichten Variante 1
- Anlage 6 Ansichten Variante 2
- Anlage 7 Fragen zum Vorbescheid



Erstellt am: 04.01.2022
Maßstab 1:2500





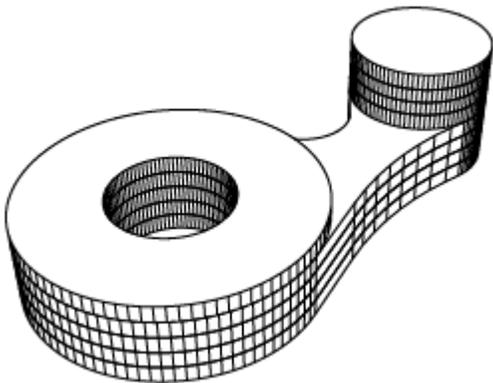
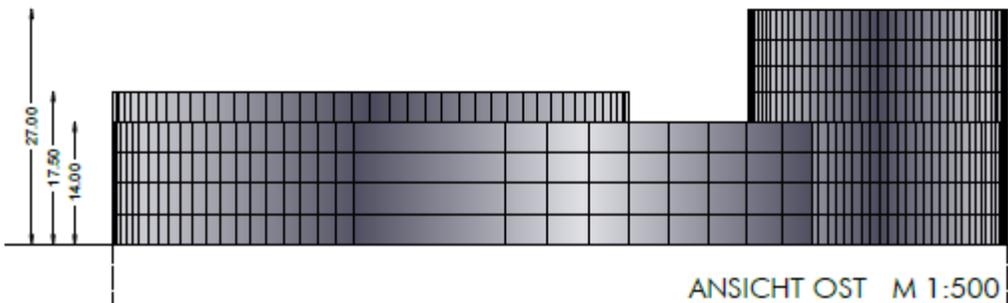
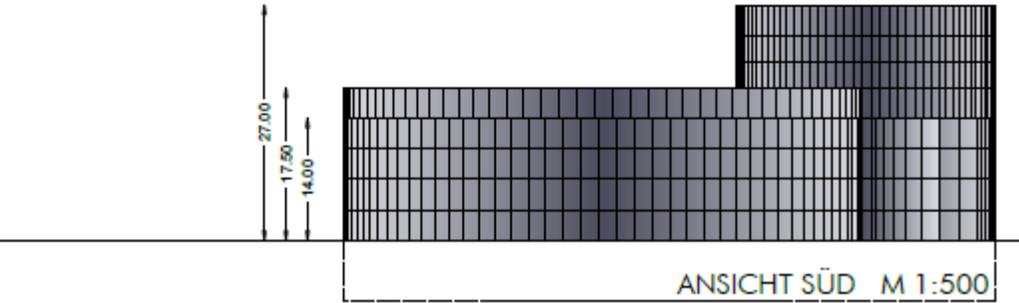
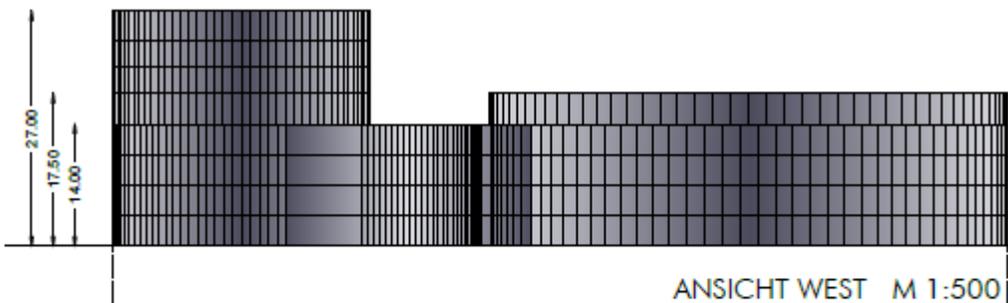
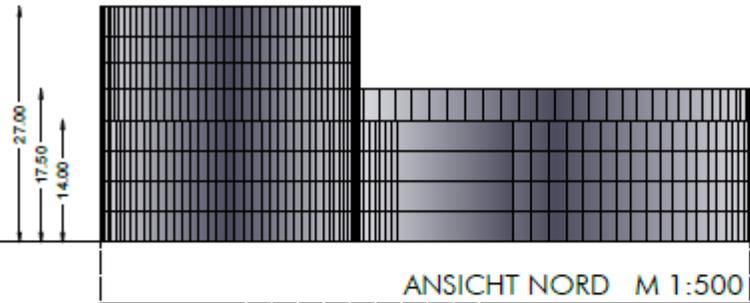
GE 4 a
max. WH 27 m

GE 4 b
max. WH 19 m

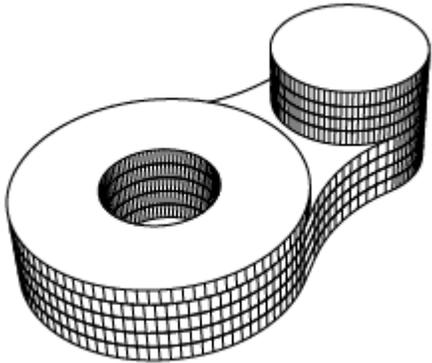
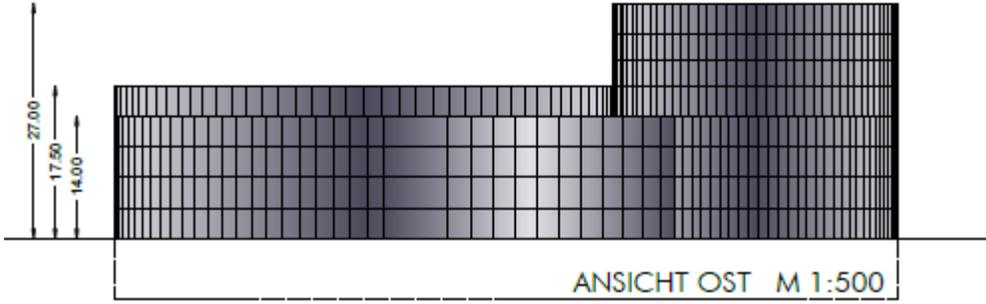
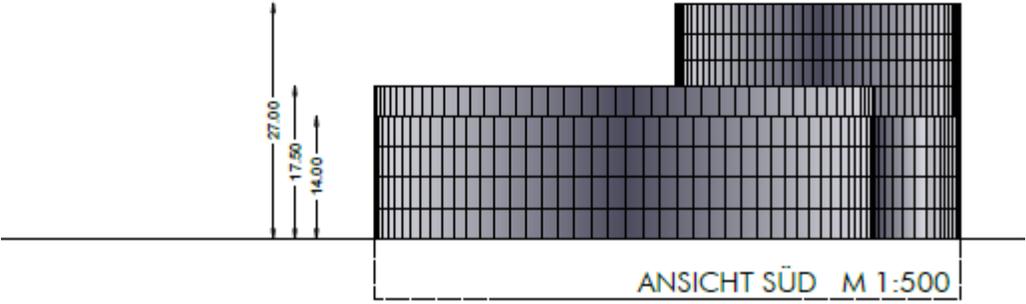
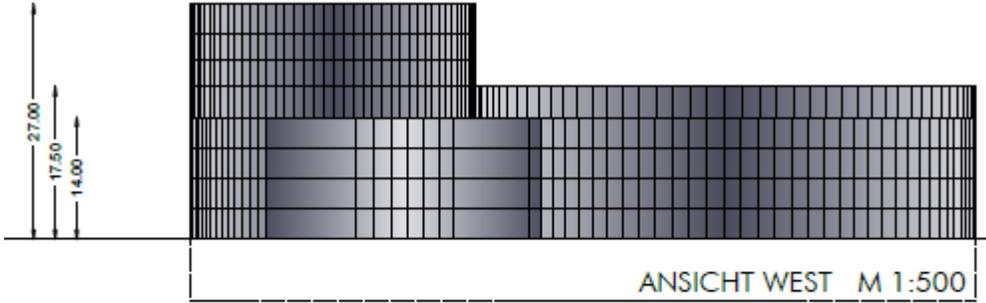
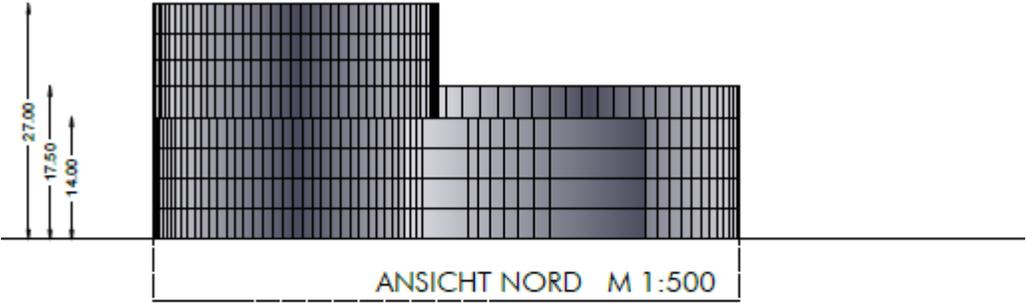
GE 4 a, 4 b
max. GR 5109 m²
max. GF 19500 m²
FOK 483,30 m ü.NN



Ansichten Variante 1



Ansichten Variante 2



II. Zu Plan Variante 1

1. Ist der im Plan Variante 1 dargestellte Baukörper planungsrechtlich zulässig, insbesondere hinsichtlich Grundfläche, Höhenentwicklung, überbauter Grundstücksfläche und Situierung des Baukörpers?
2. Kann für die im Plan Variante 1 dargestellte Überschreitung der nördlichen Baugrenze (um eine Grundfläche von 206 m² und eine Geschossfläche von 1.648 m²) eine Befreiung von der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt werden?
3. Kann eine Befreiung von den Baumpflanzungen auf der entlang der Schleißheimer Straße festgesetzten privaten Grünfläche (vgl. Planzeichnung und §8 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen) in Aussicht gestellt werden unter der Voraussetzung, dass entlang der westlichen Grundstücksgrenze, wie im Plan Variante 1 dargestellt, Baumpflanzungen in gleicher Anzahl und Qualität erfolgen?
4. Ist eine ganze oder teilweise Nutzung als Hotel zulässig?
5. Kann – gegebenenfalls im Wege einer Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung – einer ganzen oder teilweisen Nutzung als Tagesklinik zum Zwecke der ambulanten bzw. teilstationären Patientenbetreuung zugestimmt werden?

III. Zu Plan Variante 2

1. Ist der im Plan Variante 2 dargestellte Baukörper planungsrechtlich zulässig, insbesondere hinsichtlich Grundfläche, Höhenentwicklung, überbauter Grundstücksfläche und Situierung des Baukörpers?
2. Ist eine ganze oder teilweise Nutzung als Hotel zulässig?
3. Kann – gegebenenfalls im Wege einer Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung – einer ganzen oder teilweisen Nutzung als Tagesklinik zum Zwecke der ambulanten bzw. teilstationären Patientenbetreuung zugestimmt werden?
4. Ist die im Plan Variante 2 im östlichen und südlichen Grundstücksbereich innerhalb der Baugrenzen dargestellte Fahrspur zulässig?
5. Sind die im Plan Variante 2 im östlichen Grundstücksbereich innerhalb der Baugrenzen dargestellten Pkw-Abstellflächen („Längsparken“) zulässig?