

Vorlage Nr.: 2-BV/101/2019  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 20.11.2019  
Verfasser: Knott Annette

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 181 "Parkhaus südlich des Graf-Zeppelin-Platzes";  
Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

---

Beratungsfolge:

Datum            Gremium

03.12.2019      Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Mit Schreiben vom 25.11.2019 hat das Unternehmen den Antrag für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Errichtung eines Parkhauses gestellt.

Das Parkhaus soll auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1255, südlich des Graf-Zeppelin-Platzes errichtet werden. Derzeit ist geplant, dass Parkhaus in zwei Bauabschnitten zu realisieren.

Das Unternehmen plant die Kfz-Stellplätze für die Erweiterung der Konzernzentrale nicht in der Tiefgarage nachzuweisen, sondern im Parkhaus (1. Bauabschnitt). Die Fahrradabstellplätze sind hiervon nicht berührt. Diese werden oberirdisch oder in der Tiefgarage nachgewiesen. Die Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage sind über eine Rampe anfahrbar.

Nach Art. 47 BayBO Abs. (3) kann die Stellplatzpflicht erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück,
2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder
3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).

Diese Alternativen sind rechtlich gleichwertig zu sehen. Aus Sicht der Verwaltung befindet sich das potenzielle Parkhaus-Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks und ist daher für den Stellplatznachweis grundsätzlich geeignet.

Derzeit ist offen, ob das Grundstück langfristig über die Zufahrt des nördlichen Nachbarn oder über die künftige Erschließungsstraße zum Wohngebiet Hochbrück erschlossen wird. Daher besteht ggf. Bedarf, im Rahmen des Verfahrens gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Umgriff anzupassen. Die erforderlichen Grundabtretungen für den Straßenraum mit Geh- und Radweg und Grünstreifen sind in der Planung berücksichtigt.

Fassadengestaltung des Parkhauses:

Das geplante Parkhaus befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet und der geplanten Wohngebietserweiterung in Hochbrück. Im Flächennutzungsplan ist der Grundstücksteil als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Südfassade des Parkhauses soll begrünt werden und ein ansprechendes Erscheinungsbild

erhalten. Weiterhin ist insbesondere die Südseite der Fassade baulich so zu gestalten, dass keine Lärmbeeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet entstehen. Der Nachweis ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen. Die weiteren Fassaden orientieren sich am bestehenden Parkhaus des Unternehmens.

Das Parkhaus soll ca. 100 m lang, 33 m breit und ca. 13 m hoch werden. Insgesamt sollen ca. 570 Stellplätze auf 9 Ebenen entstehen. Das Parkhaus ist von einer 6 m breiten Umfahrung umgeben.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 181 „Parkhaus südlich des Graf-Zeppelin-Platzes“ (Planstand 12.12.2019) zu fassen.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen: