

Federführung:	Bauamt	Datum:	16.09.2021
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	632.21:Bauanträge im Jahr 2021/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	23.11.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- **Neubau eines Gebäudes mit 2 Büro- und 3 Parkgeschossen**
- **Errichtung einer Pkw-Garage**
- **Befreiung vom Pflanzgebot "Verkehrsgrün"**
- **Schloßhaldenstraße 6 (Flst. Nr. 1865/2)**

Sachverhalt:

Die Antragstellerin plant den Neubau eines kombinierten Bürogebäudes und Parkhauses. In den oberen beiden Geschossen befinden sich Büroräume mit einer Bruttofläche von ca. 3.750 m². In den unteren beiden Geschossen werden 224 Stellplätze entstehen, wobei jedes Parkgeschoss über einen eigenen Zugang über die Schloßhalden- bzw. die Patronatstraße angefahren werden kann. Im Süden soll eine weitere Pkw-Garage errichtet werden, die zukünftig über den Huthüttenweg angefahren werden soll.

Nachrichtlich ist ein für den privaten Gebrauch vorgesehenes Schwimmbecken dargestellt.

Das Vorhaben auf dem Baugrundstück selbst liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II“, rechtskräftig seit dem 29.04.2021. Die Maßnahmen auf den umliegenden Verkehrsflächen sind nach dem ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II“ zu beurteilen, der bereits 2002 in Kraft trat. Der Eingriff ins das Verkehrsgrün im Bereich der Zufahrt zum untersten Parkgeschoss wird durch die Begrünung des Garagenflachdaches großzügig ausgeglichen. Im Übrigen werden alle erforderlichen Pflanzgebote erfüllt.

Mit dem nun vorliegenden Baugesuch wurde der Wunsch der Gemeinde aufgegriffen, die verbliebenen freien Gewerbeflächen nicht ausschließlich dem erheblich gestiegenen Stellplatzbedarf im nördlichen Gewerbegebiet „zu opfern“, sondern auch neue gewerbliche Betätigungsmöglichkeiten zu fördern. Mit zwei Büroetagen auf drei Parkdecks und den zweckmäßigen Zufahrten, durch welche unnötige Bewegungsflächen innerhalb der Park-etagen entfallen, wird dieses Ziel bei optimaler Flächenausnutzung erfüllt.

Die Garage im Südwesten des Grundstücks, deren Dach extensiv begrünt wird, bietet Platz für vier Pkw-Stellplätze. Die Zufahrt soll über den südlichen Teil des Huthüttenwegs erfolgen. Die Tatsache, dass es sich um drei gefangene Stellplätze handelt, lässt nur wenige Fahrten erwarten. Für den unmittelbar angrenzenden, denkmalgeschützten Friedhof sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Die Einziehung des öffentlichen Gehwegs, der bislang jedoch selten genutzt wird, erfolgt in einem ordnungsrechtlichen Parallelverfahren.

Das nachrichtlich dargestellte Schwimmbecken (96 m³) kann verfahrensfrei erstellt werden und ist als Nebenanlage zu einer genehmigten Betriebswohnung auf dem angrenzenden Grundstück Patronatstr. 23 zu betrachten.

Seitens der Verwaltung wird ebenfalls begrüßt, dass für das geplante Hotel auf dem Grundstück Patronatstr. 27 auf freiwilliger Basis weitere 29 Stellplätze im von der Patronatstraße anfahrbaren Parkdeck vorgesehen werden. Es handelt sich zwar nicht um einen rechtlich verbindlichen Stellplatznachweis, jedoch um ein Bekenntnis der Bauherrin, dem befürchteten Parkplatzmangel zuvorzukommen. Insgesamt stehen nun für immerhin 40 Hotelzimmer 51 Stellplätze zur Verfügung.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Entwässerungsmulde zwischen den Flurstücken 1864/4 und 1865/2 wird nach Eingang der beiden Baugesuche als auf die Dauer nicht mehr erforderlich angesehen, da die Grundstücksentwässerung jeweils über die Mulden entlang der Schloßhaldenstraße und der Patronatstraße erfolgen kann. Es besteht somit kein Bedarf, den Bestand dieser zentralen Mulde öffentlich-rechtlich oder zivilrechtlich zu sichern.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Bauvorhaben zur Kenntnis zu nehmen und das Einvernehmen in Bezug auf die geringfügige Umnutzung öffentlicher Grünflächen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dazu zu erteilen, eine Zufahrt über das im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsgrün zu führen und, neben den beiden Zufahrten über die Schloßhaldenstraße eine weitere Zuwegung für Fußgänger zuzulassen. Die extensive Begrünung des Garagendaches wird als Ausgleich anerkannt. Im Übrigen wird das Bauvorhaben zur Kenntnis genommen.

Auf eine öffentlich-rechtliche und eine zivilrechtliche Sicherung der Mulde auf der gemeinsamen Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 1864/4 und Nr. 1865/2 wird seitens der Gemeinde verzichtet.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

Anlagenverzeichnis:

Lageplan, Ansichten, Grundrisse und Schnitt