



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 6102/11-21/Mü

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	23.04.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/STOCKDORF für den Bereich östlich der Gautinger Straße zwischen Ganghofer-, Anzengruber, Heim- und Karl-Stieler-Straße; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB für das Grundstück Gautinger Str. 25 in Stockdorf

Anlagen:

20240404_BP_49_2_STO_Umgriff
20240408_Freianlagen_Stellplätze_Bäume

Sachverhalt:

Aus dem Antrag des Vorhabenträgers:

Für die Fl.Nr. 1625/3 in Stockdorf wurde der Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/STOCKDORF für den Bereich östlich der Gautinger Straße zwischen Ganghofer-, Anzengruber, Heim- und Karl-Stieler-Straße gestellt.

Es ist beabsichtigt, auf dem bislang als Autowerkstatt genutzten Grundstück Fl.Nr. 1625/3 an der Gautinger Straße 25 in Stockdorf einen Drogeriemarkt zu errichten. Dieser befindet sich auf dem Nachbargrundstück zum Lebensmittel-Vollsortimenter EDEKA in der Gautinger Straße 23. Mit dem Vorhaben wird die Nahversorgung im Bereich Drogeriewaren im Ortsteil Stockdorf und der nördlich angrenzenden Gemeinde Krailling deutlich verbessert.

Das Grundstück Fl.Nr. 1625/3 hat eine Größe von 2.195 qm. Es ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 830 qm (inkl. Vordächer) mit einer Verkaufsfläche von ca. 680 qm geplant. Das Grundstück ist direkt von der Gautinger Straße (Staatsstraße St 2063) erschlossen.

Der derzeitige Bebauungsplan Nr. 49/STOCKDORF für den Bereich östlich der Gautinger Straße zwischen Ganghofer-, Anzengruber, Heim- und Karl-Stieler-Straße sieht auf dem Grundstück im Mischgebiet eine bauliche Nutzung von 550 qm bei drei Vollgeschossen vor.

Aufgrund der höheren Nutzung der Bebauung - insbesondere der erforderlichen Überschreitung der Grundfläche für Zufahrt und Stellplätze - ist eine Änderung des Bebauungsplans mit Fassungsdatum vom 22.05.2012 erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplans ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB vorgesehen. Der Gebietscharakter als Mischgebiet soll erhalten bleiben, eine Änderung ist aufgrund des geplanten Vorhabens nicht erforderlich. Der im Vorentwurf vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Zufahrt von der Gautinger Straße von Westen her am südlichen Teil des Grundstücks vor. Das Gebäude ist um ca. 32 – 36 m von der Gautinger Straße zurückversetzt geplant, um im Zwischenbereich Stellplätze unterzubringen. Das Gebäude soll im zweigeschossigen Teil ein flach geneigtes Pultdach mit 7,7 m Wandhöhe von der Straße aus gesehen erhalten. Der

dahinter liegende, eingeschossige Gebäudeteil ist mit einer Wandhöhe von ca. 5,7 m mit einem Flachdach vorgesehen. Auf beiden Dächern sollen Photovoltaik-Module aufgebracht werden sowie eine extensive Begrünung vorgesehen werden.

Auf dem im Bestand nahezu vollständig versiegelten Grundstück ist eine Entsiegelung vorgesehen. Entlang der Süd- und der Nordgrenze sollen mind. **5 mittelgroße Laubbäume** gepflanzt werden. Die fensterlosen Fassaden auf der Nord- und der Südseite sollen mit Klettergehölzen begrünt werden, auf der Südseite sollen nur kleinere Bäume oder Sträucher gepflanzt werden, um mittelfristig die PV-Module nicht zu verschatten.

Kennzahlen zum Projekt (Stand 04.04.2024):

Grundstücksgröße:	ca. 2.195 qm
GF:	ca. 1.026 (EG und OG)
GFZ:	0,47
GR:	ca. 830 qm (inkl. Vordach)
GRZ:	ca. 0.81
Zu begrünende Fläche:	ca. 420 qm (entspricht ca. 19%)

Anmerkungen der Bauverwaltung:

Versiegelung: derzeit ist das gewerblich genutzte Grundstück nahezu vollversiegelt. Der Bebauungsplan Nr. 49/STOCKDORF sieht für die Hauptnutzung GR 550 vor. Überschreitungen für Stellplätze und Zuwegungen richten sich nach § 19 Abs. 3 BauNVO „Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen [Stellplätze mit ihren Zufahrten] bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,8**; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Der Vorhabenträger beabsichtigt, dieses Maß voll auszuschöpfen.

In einem Vorgespräch wurde dem Vorhabenträger wegen des Restgrüns von nur 19% nahegelegt, ausschließlich die Fahrgassen zu versiegeln / zu teeren und für die übrigen Flächen Kfz- und Fahrradabstellplätze, Zuwegungen mit wasser- und luftdurchlässigem Pflaster vorzusehen (ebenso wie der benachbarte Vollsortimenter s. Anlage). Eine solche Ausführung sieht auch die gemeindliche Stellplatzsatzung vor.

Begrünung mit Bäumen:

Im Bebauungsplan Nr. 49/STOCKDORF ist je angefangene 200 qm Gesamtgrundstück ein Baum heimischer Art zu pflanzen – auf das Grundstück des Vorhabens angewendet somit 11 statt 5. Dieser Maßstab wurde auf dem benachbarten Grundstück des Vollsortimenters annähernd eingehalten. Daher wäre im Freiflächenplan nachzubessern.

Es wurde auf die gemeindliche Stellplatzsatzung hingewiesen - insbesondere auf die Anzahl und Ausführung der Fahrradabstellplätze. Auch Abstellplätze für Lastenräder sollten vorgesehen werden.

Auf die gemeindliche Stellplatzsatzung § 4 Abs. 5 und § 5 Abs. 7 – Elektroladestation wurde hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö 0606 vom 08.04.2024.
2. Der Bauausschuss beschließt für das im beigefügten Lageplan schwarz umrandete Gebiet

die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/GAUTING für den Bereich östlich der Gautinger Straße zwischen Ganghofer-, Anzengruber, Heim- und Karl-Stieler-Straße für das Grundstück Gautinger Straße 25, Fl.Nr. 1625/3. Der Bebauungsplan ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB vorgesehen ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

3. Die Bebauungsplanänderung erhält die Bezeichnung: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/GAUTING für den Bereich östlich der Gautinger Straße zwischen Ganghofer-, Anzengruber, Heim- und Karl-Stieler-Straße für das Grundstück Gautinger Straße 25, Fl.Nr. 1625/3.
4. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Starnberg beauftragt.
5. Die von der Bauverwaltung gegebenen Hinweise sind bei der Erarbeitung des Vorhabenplans / Bebauungsplans zu beachten.
6. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sowie erforderliche Gutachten und Rechtsberatung trägt der Vorhabensträger. Darüber sowie über weitere grundstücksbezogene Vereinbarungen wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.
7. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung des Aufstellungs- / Änderungsbeschlusses.

Gauting, 18.04.2024

Unterschrift