Ortsverband Emmering

Artikel vom 18.03.2021

Änderung Bebauungsplan

Nr. 550 „Gewerbegebiet südlich der Roggensteiner Straße

Bebauungsplan Nr. 550 „Gewerbegebiet südlich der Roggensteiner Straße" geht in die 6. Änderung

Die 6. Änderung des o.g. Bebauungsplans hat der Gemeinderat beschlossen, nachdem sich zuvor der Bauausschuss ausführlich mit der Thematik befasst und einstimmig die Überarbeitung empfohlen hatte.

Die Lage:

Das überwiegend bebaute Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Untere Au zwischen der FFB 17 im Norden und der Bahnlinie im Süden. Erschlossen wird es über die Moosfeldstraße, die Dr.-Rank-Straße und die FFB 17. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets nach Osten wurde vor einigen Jahren begonnen.

Der Hintergrund:

Der Bebauungsplan wurde mehrfach geändert. Die 5. Änderung wurde Mitte 2017 angestoßen und im Frühjahr 2020 als Satzung beschlossen. Anlass war damals die Entstehung von Wohnraum in einem als Mischgebiet ausgewiesenem Teil an der Dr.-Rank-Straße. Im Zuge der Änderungen wurde der Wunsch nach dem Bau eines Hochregallagers auf einem der Nachbargrundstücke bekannt. Mit

den Themen haben sich die Gremien des Gemeinderates intensiv befasst, besonders mit den schalltechnischen und optischen Aspekten. Letztlich wurde die Fläche für die Wohnbebauung sogar aus dem Umgriff des Bebauungsplans herausgelöst und in einen eigenen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingebettet. Dem Bau eines Hochregallagers mit einer Höhe bis zu 20 m wurde nach intensiver Abwägung damals mehrheitlich zugestimmt.

Die Änderung:

Zu einer Umsetzung des Vorhabens ist es aber nicht gekommen, da sich in der Zwischenzeit die Planungen des Unternehmens geändert haben. An Stelle des Hochregallagers möchte die Firma nun ein Werkstätten- und Bürogebäude mit nahezu ähnlicher Höhe an gleicher Stelle errichten. Eine großzügige Tiefgarage soll unter dem Gebäude situiert werden. Der gültige Bebauungsplan lässt Bürogebäude nur mit einer Höhe von max. 14 m zu. Befreiungen davon können nicht erteilt werden. Weil jedoch aus Unternehmenssicht eine höhere Nutzung und damit eine Aufstockung eines künftigen Bürogebäudes unabdingbar ist, hat die Firma eine Änderung des Bebauungsplans beantragt.

Die Behandlung im Bauausschuss:

Verschiedenen Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses bezeichneten die Höhe von 20 m für das bereits genehmigte Hochregallager als Obergrenze. Diese sollte auch bei einer möglichen „Umwidmung" in ein Bürogebäude nicht überschritten werden. Positiv wurde das neue Vorhaben hinsichtlich der Gebäudeansicht gewertet. Ein mit Fenstern versehenes Gebäude, in dem Menschen agieren und arbeiten, wurde deutlich attraktiver als ein „gesichtsloses" Lagergebäude empfunden. Aber auch die nun vorgesehene Art der Nutzung mit Büros zur Entwicklung und Produktion ist aus Sicht der teilnehmenden Gemeinderats-Mitglieder besser als ein Lager. Es stärkt zugleich das Gewerbe am Standort Emmering, Arbeitsplätze können gehalten werden oder neu entstehen und das Auspendeln nach München kann vielleicht ein Stück weit reduziert werden.

Das Verfahren:

In dem Planänderungsverfahren wird es auch um die Auswirkungen der zur Disposition stehenden Gebäudehöhe auf die Bebauung der umliegenden Grundstücke gehen. Eine Beschränkung auf nur ein Grundstück – wie beim Hochregallager der Fall – wird nicht in Frage kommen können. Im Dialog mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, der mit Änderung beauftragt wird, ist eine ausgewogene Regelung zu finden. Die Übernahme der Planungskosten durch die Antragsteller soll im Rahmen eines Kostenerstattungsvertrages vereinbart werden.