

Vorlage Nr.: 2-BV/246/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 01.09.2021
Verfasser: Meinhardt Felix

Formlose Bauvoranfrage auf Errichtung eines Laborgebäudes mit Büronutzung in der Lichtenbergstr. 2, Fl.Nrn. 1899 u. 1898

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
16.09.2021	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Büro- und Laborgebäudes in der Lichtenbergstraße 2, Fl.Nrn. 1899 u. 1898.

Geplant ist, östlich der alten Mensa ein Büro- und Laborgebäude mit den Maßen 78 m x 16 m zu errichten. Dieses soll von den Lehrstühlen für naturwissenschaftliche Didaktik und Teilen der Bauchemie genutzt werden. Das Gebäude soll 3 Vollgeschosse und ein darüber liegendes, kleineres Technikgeschoss erhalten. Die Wandhöhe über dem Technikgeschoss soll 16,43 m betragen. Dies ist der höchste Punkt des Gebäudes. Im Dachbereich südlich des Technikgeschosses soll ein Dachgarten mit Hochbeeten entstehen, der nördliche Bereich soll mit PV-Anlagen versehen werden. Der nördliche Bereich könnte jedoch durch ein weiteres Geschoss überbaut werden. Der Bauherr ist hier in interner Abstimmung. Östlich des Büro- und Laborgebäude soll eine Versorgungsstation für eine Trafo-Station, eine Müllsammelstelle und als Lager für Gastanks errichtet werden. Dieses Gebäude ist eingeschossig mit begrünten Flachdach geplant. Zudem sollen die bestehenden Fahrradstellplätze westlich des geplanten Gebäudes erweitert werden, um den Mehrbedarf an Fahrradstellplätzen abzudecken. Die KFZ-Stellplätze sollen im Gesamtstellplatznachweis und am Gebäude (3, davon einer barrierefrei) nachgewiesen werden. Für das Vorhaben müssen 21 Bäume gefällt werden, 6 neue Bäume sollen gepflanzt werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Innenbereich gem. §34 BauGB. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zudem liegt das betroffene Grundstück im Geltungsbereich des Masterplans „Science City“ (Baufeld B6). Im Zuge der Bauvoranfrage werden vier Fragen vom Bauherrn gestellt (siehe Anlage). Die Verwaltung nimmt zu diesen Fragen wie folgt Stellung:

Frage 1: Die Baufeldüberschreitung nach Norden um 7,74 m sieht die Verwaltung unkritisch, da die Konturpräsenz im Süden eingehalten wird, der Abstand zu den Gebäuden nach Norden immer noch groß genug ist und weil die Begründung des Bauherrn plausibel ist. Der Bauherr begründet die Überschreitung mit dem westlich des geplanten Gebäudes gelegenen Medienkanal der nicht überbaut werden kann. Da das künftige Gebäude der Fakultät Chemie zugeordnet werden soll, macht eine Errichtung in diesem Bereich Sinn, um die Wege auf dem Gelände kurz zu halten.

Frage 2: Da die Stadt Garching keine Baumschutzverordnung hat, dürfen die Bäume grundsätzlich auch gefällt werden. In der Vergangenheit wurden Baumfällungen jedoch immer zu 100 % kompensiert. Dies würde die Verwaltung hier auch fordern. Es müssten also noch 15 weitere Bäume neu gepflanzt werden. Es sollte auch eine Versetzung der Bäume geprüft werden. Der Bauherr hat in einem Vorgespräch bereits grundsätzliche Bereitschaft zur höheren Kompensation signalisiert.

Fragen 3 und 4: Die Verbreiterung der Zufahrten und die Neuanlegung der Zufahrtsstraße zur Versorgungsstation ist zulässig, da die Gesamtversiegelung auf dem Baufeld nach der Baumaßnahme 9964 m² beträgt und diese durch den Masterplan auf 12139 m² beschränkt ist. Es ist also trotz der zusätzlichen Verkehrsflächen eine Reserve von 2175 m² vorhanden.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage zugestimmt werden. Die wegfallenden Bäume sollten vollständig kompensiert werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Büro- und Laborgebäudes in der Lichtenbergstraße 2, Fl.Nrn. 1899 u. 1898 zuzustimmen. Die Fragen werden bejaht. Die wegfallenden Bäume sind vollständig zu kompensieren.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- | | |
|----------|-----------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | Ausschnitt Masterplan |
| Anlage 3 | Baumbestandsplan |
| Anlage 4 | Freiflächenplan |
| Anlage 5 | Schnitte |
| Anlage 6 | Fragenkatalog |



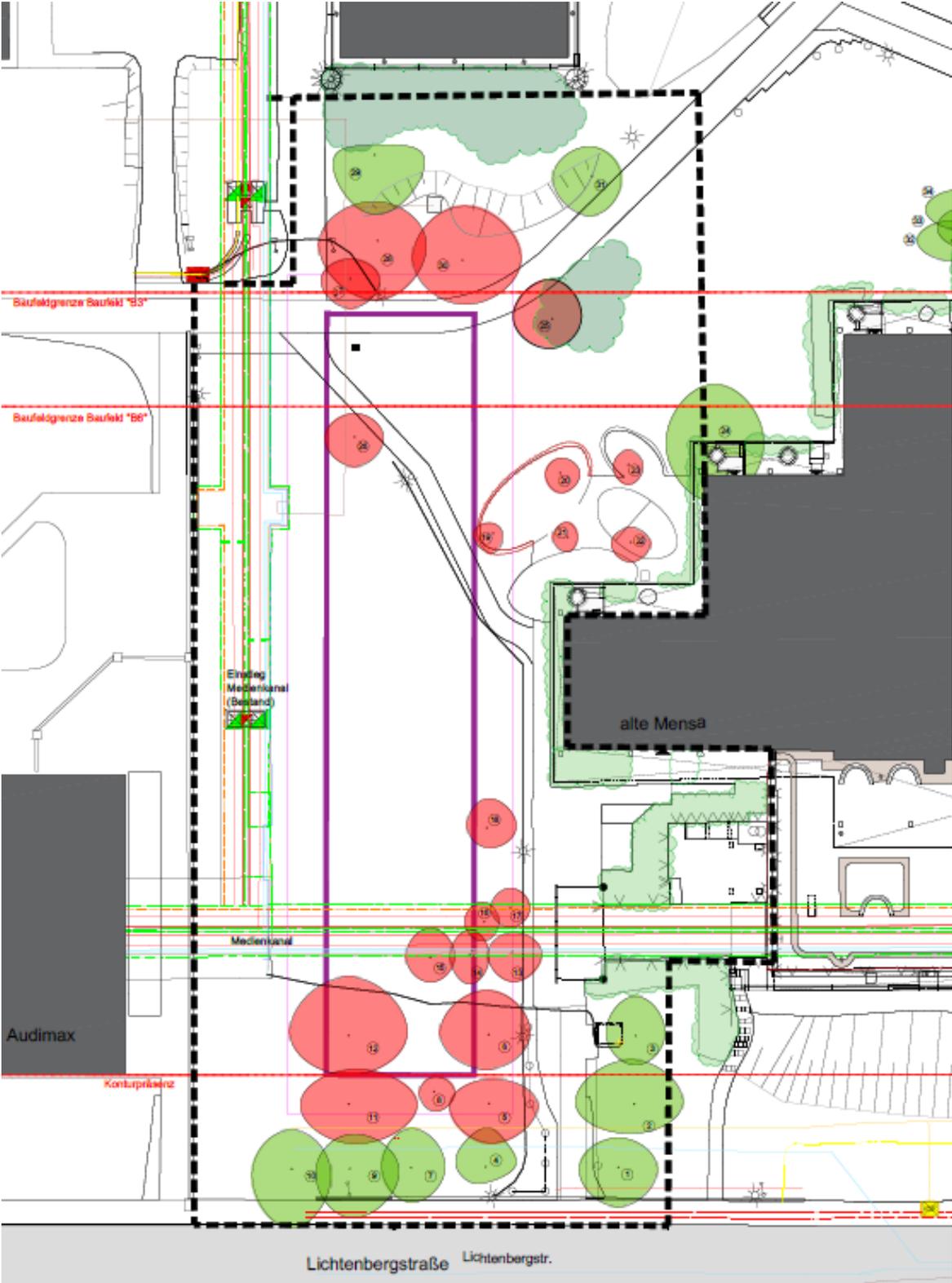
Erstellt am: 08.09.2021
Maßstab 1:2500



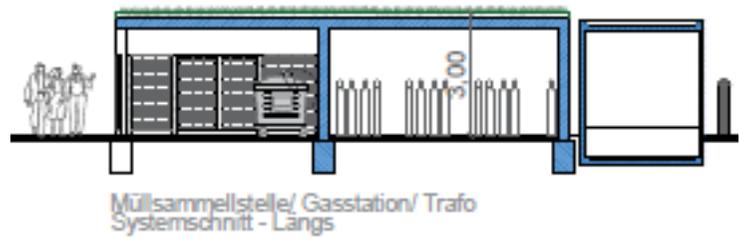
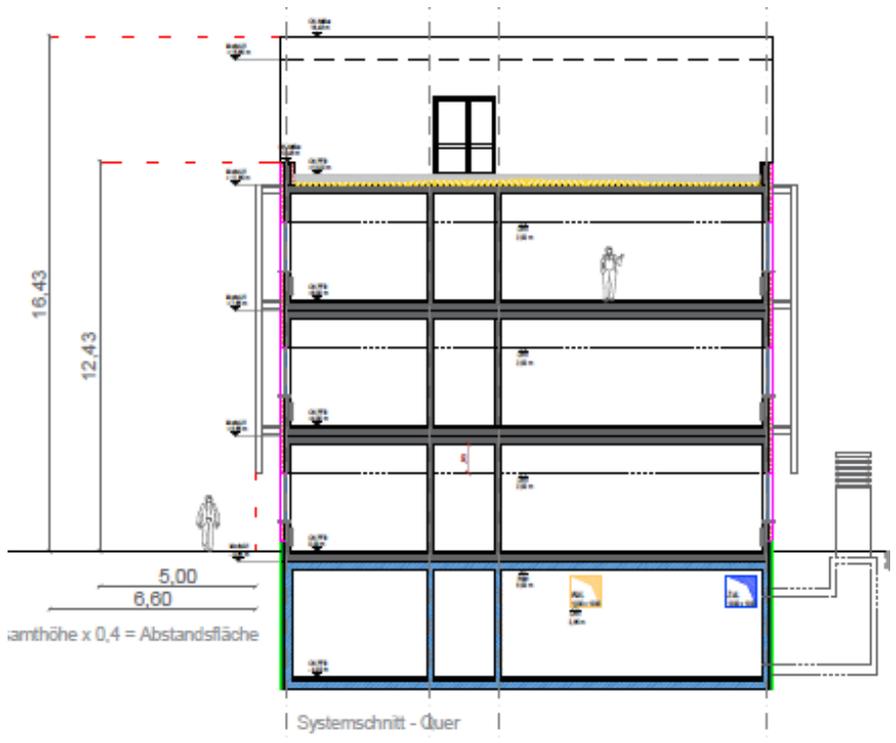
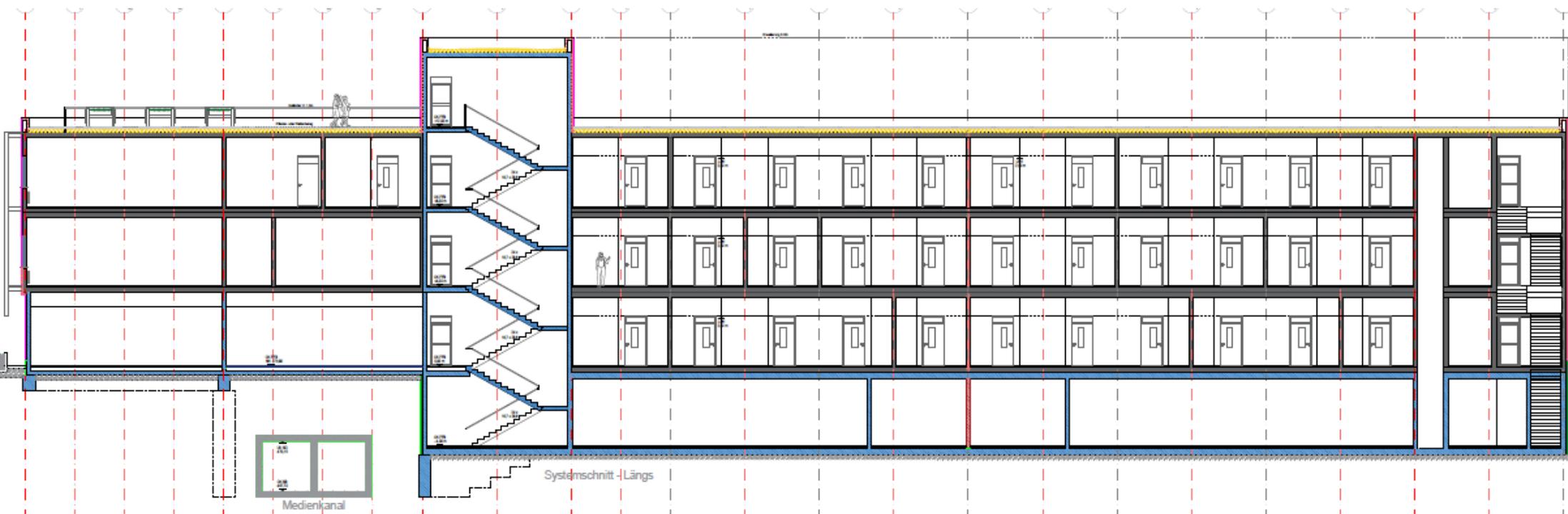
Ausschnitt Masterplan



Baumbestandsplan



Schnitte



12.07.2021

Bezeichnung des Vorhabens:

Neubau eines Laborgebäude mit Büronutzung, TUM NDB Naturwissenschaftliche Didaktik und Bauchemie aus vorgefertigten Raummodulen und massiven Kellergeschoss

Fragenkatalog zur Bauvoranfrage

- 1) Ist die Überbauung der Baufeldgrenze (B6) im nördlichen Bereich genehmigungsfähig?
 - siehe hierzu Lageplan

- 2) Dürfen die im Baumbestandsplan rot markierten Bäume gefällt werden?

- 3) Sind die Verbreiterungen der beiden Überfahrten über die Gehwege genehmigungsfähig?

- 4) Ist die private Zufahrtsstraße mit Müll-, Gas-, Lagerfläche und Wendebereich für Lieferfahrzeuge genehmigungsfähig?
 - Diese Zufahrt kann ebenfalls als Feuerwehrumfahrt genutzt werden.