

Vorlage Nr.: 2-BV/244/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 01.09.2021
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Erweiterungsbaus als Studentenwohnheim in der Telschowstraße 26a, Fl.Nr. 141

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
16.09.2021	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Erweiterungsbaus als Studentenwohnheim in der Telschowstraße 26a, Fl.Nr. 141. Bereits in der BPU-Sitzung vom 19.01.2019 wurde über das Vorhaben beraten. Die Planung sah eine Nutzung des bestehenden und neuen Kellergeschosses vor. Zudem wurde die GFZ nicht korrekt ermittelt. Das Einvernehmen wurde deshalb einstimmig nicht erteilt.

Die nun vorgelegte Planung spiegelt die damalige Planung in den Grundzügen wieder. Dachneigung, Wandhöhe und Vollgeschosszahl bleiben unverändert. Der Anbau soll nun ohne Kellergeschoss, dafür etwas breiter (bis zur Baugrenze nach Osten) errichtet werden. Die Anzahl der Betten verringert sich von 15 auf 10. Die GFZ-Ermittlung wurde angepasst. Die GRZ auf dem Grundstück soll künftig 0,41, die GFZ 0,78 betragen. Neu aufgenommen in die Planung wurde ein eingeschossiges Fahrradhaus mit den Maßen 3,23 m x 5,93 m, einem Pultdach mit Dachneigung 10° und einer Wandhöhe von 2,45 m bzw. 3,09 m südlich des Bestandsgebäudes. In diesem Fahrradhaus sollen die 10 nachzuweisenden Fahrradstellplätze (9 plus 1 Lastenrad) errichtet werden. Eine Begrünung des Daches ist nicht ersichtlich. Die beiden KFZ-Stellplätze sollen mit der Bestandsgarage und dem davorliegenden Stellplatz nachgewiesen werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Türkenstraße“ vom 18.09.1970. Aufgrund der Erwähnung der BauNVO 1962 in der Präambel des Bebauungsplans ist diese und nicht die BauNVO 1968 anzuwenden. Bei der GRZ-Berechnung werden die Flächen von Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen nicht berücksichtigt und bei der Ermittlung der GFZ werden die Flächen der Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen einschließlich deren Treppenträume mitgerechnet. Festgesetzt werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. Zudem werden Baugrenzen festgesetzt. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GRZ/GFZ von 0,4 auf 0,41 bzw. von 0,7 auf 0,78 und wegen der teilweisen Überschreitung der Baugrenze nach Süden durch das Fahrradhaus benötigt.

Der Befreiung bzgl. der GRZ/GFZ-Überschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da es sich hierbei um geringfügige Überschreitungen handelt (GRZ: 3 m², GFZ: ca. 30 m²) und eine Nachverdichtung auf bebauten Grundstücken befürwortet wird. Zudem wurden in anderen Fällen im

Bebauungsplan gebiet bereits ähnliche hohe GFZ genehmigt (bspw. Türkenstraße 6, GFZ: 0,77).

Der Befreiung wegen der Baugrenzenüberschreitung durch das Fahrradhaus kann aus Verwaltungssicht auch zugestimmt werden, da die Errichtung des Fahrradhauses in Eingangs- und Zufahrtsnähe sinnvoll und eine Einhaltung des Bauraums bei der benötigten Größe des Fahrradhauses nicht möglich ist.

Die beiden KFZ-Stellplätze sollen mit der Bestandsgarage und dem davorliegenden Stellplatz nachgewiesen werden. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Garching dürfen Stellplätze nur hintereinander angeordnet werden, wenn diese zur selben Wohneinheit gehören. Dies ist hier nicht der Fall. Die KFZ-Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein. Zudem ist das Dach des Fahrradhauses nicht als begrüntes Dach dargestellt. Laut Stellplatzsatzung sind flachgeneigte Dächer von Fahrradhäusern zu begrünen. Die Planung sollte dahingehend geändert werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Der Nachweis der KFZ-Stellplätze und die Dachgestaltung des Fahrradhauses sollten angepasst werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Erweiterungsbaus als Studentenwohnheim in der Telschowstraße 26a, Fl.Nr. 141 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GRZ/GFZ von 0,4 auf 0,41 bzw. von 0,7 auf 0,78 und wegen der teilweisen Überschreitung der Baugrenze nach Süden durch das Fahrradhaus wird erteilt. Der Nachweis der KFZ-Stellplätze und die Dachgestaltung des Fahrradhauses sind gem. Stellplatzsatzung anzupassen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- | | |
|----------|--------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | BPlan |
| Anlage 3 | Freiflächenplan |
| Anlage 4 | Ansichten, Schnitt |