

Vorlage Nr.: 2-BV/299/2022
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 23.03.2022
Verfasser: Meinhardt Felix

Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Büro- und Gewerbegebäudes mit Tiefgarage in der Schleißheimer Str., Fl.Nr. 1792

Beratungsfolge:

Datum Gremium

05.04.2022 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt eine formlose Bauvoranfrage für die Errichtung eines Büro- und Gewerbegebäudes mit Tiefgarage in der Schleißheimer Str., Fl.Nr. 1792. Das Gebäude stellt den 2. Bauabschnitt westlich des Bestandsgebäudes dar und soll künftig vom Grundstückseigentümer, sowie einem großen Technikunternehmen genutzt werden. Das Gebäude soll in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet werden.

Geplant ist, den auf dem Grundstück befindlichen Parkplatz zurückzubauen und mit einem Büro- und Gewerbegebäude zu überbauen. Das Gebäude ist mit einer Grundfläche von 2850,33 m² (7163,03 m² einschließlich Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten) und einer Geschossfläche von 9530 m² geplant. Die Gesamt-GRZ liegt dann für beide Bauabschnitte bei 0,85 (0,73 ohne Tiefgaragenflächen mit Überdeckung über 1 m), die Gesamtgeschossfläche bei 30621 m². Das Gebäude soll im nördlichen Teil zweigeschossig, im Westen teilweise zweigeschossig, teilweise viergeschossig und im Osten sechsgeschossig errichtet werden. Der sechsgeschossige Gebäudeteil ist dabei von der Südfassade versetzt geplant. In diesem Bereich soll eine Terrasse errichtet werden. Die höheren Gebäudeteile werden im südlichen Bereich durch einen zweigeschossigen Verbindungsgang im 2. und 3. OG verbunden. Auf den Dächern der Gebäudeteile sind jeweils Technikaufbauten geplant, die von der Fassade versetzt errichtet und mit einer Sichtblende versehen werden sollen. Die Wandhöhe im zweigeschossigen Bereich soll 8,35 m (Technikaufbau 10,34 m), im viergeschossigen Bereich 16,05 m (Technikaufbau 18,04 m/18,99 m) und im sechsgeschossigen Teil 24,45 m (Technikaufbau 26,36 m) betragen. Auf den Dachflächen sind zudem Flächen für Dachterrassen und extensive/intensive Begrünungsflächen geplant. PV-Anlagen sind aktuell noch nicht in der Planung vorhanden, werden aber nach Aussagen des Bauherrn mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit errichtet. Die Wärme-/Kälteversorgung erfolgt über das Bestandsgebäude im Osten. Unter dem Neubau ist eine zweigeschossige Tiefgarage vorgesehen, die an die bestehende Tiefgarage im Osten angeschlossen und durch die bestehende Zufahrt erschlossen wird. In den Freiflächen sind noch 5 Besucherstellplätze und 32 Fahrradstellplätze vorgesehen. Es werden insgesamt 56 neue Bäume gepflanzt, so dass sich die Gesamtzahl der Bäume auf den beiden Grundstücken auf 132 erhöht. Da es sich hierbei um eine formlose Voranfrage handelt, fehlen der Stellplatznachweis mit Nachweis der gebäudeintegrierten Elektroladeinfrastruktur, die Gutachten (bspw. Schallschutzgutachten) und weitere Nachweise für die Einhaltung der Grünordnung.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 162 „GE Zeppelinstr./ Schleißheimer Str.“. Dieser setzt eine Gesamtgeschossfläche von 30000 m² für beide Bauabschnitte, sowie eine GRZ für Hauptgebäude von 0,6 (0,75 mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten) fest. Die GRZ darf durch Tiefgaragen überschritten werden, wenn diese eine Überdeckung von mindestens 1 m aufweisen. Zudem wird eine Wandhöhe von 17 m festgesetzt, die durch untergeordnete Dachaufbauten um 2 m überschritten werden darf. Auch wird ein beispielhafter Baukörper mit Lärmpegelbereichen an den Fassaden dargestellt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der Gesamtgeschossfläche um 621 m² und der Überschreitung der Wandhöhe im sechsgeschossigen Bereich auf 24,45 m (26,36 m mit Technikaufbau) benötigt.

Der Befreiung bzgl. der Geschossflächenüberschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese auf die Gesamtgeschossfläche gerechnet geringfügig (ca. 2,1 %) ist und auch wegen der hohen Aufzugsüberfahrten/Treppenhäuser, welche durch ihre Höhe von über 2,30 m geschossflächenrelevant sind verursacht werden. Auch wird die GRZ eingehalten.

Der Überschreitung der Wandhöhe kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da der Bauherr den Neubau an das Bestandsgebäude anlehnen möchte. Zudem wird die Wandhöhe nur im sechsgeschossigen Teil überschritten, welcher zur Bestandbebauung ausgerichtet ist. Der Planungsgedanke, nach Westen hin die Bebauungshöhen zu verringern wird durch diese Befreiung nicht berührt. Vielmehr entsteht durch die unterschiedlichen Höhen des Gebäudes eine aufgelockerte Bebauung.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Veränderung der Gebäudekubatur ggü. der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Bebauung dazu führen kann, dass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Diese sind im Schallschutzgutachten zu berücksichtigen. Zudem ist mit dem Bauantrag der Stellplatznachweis mit Nachweis zur Bereitstellung der Elektroladeinfrastruktur gemäß Stellplatzsatzung zu erbringen. Die Fahrradstellplätze liegen aktuell außerhalb des Bauraums. Diese sollten in den Bauraum verschoben werden. Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage dennoch zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Büro- und Gewerbegebäudes mit Tiefgarage in der Zeppelinstraße, Fl.Nr. 1792 zuzustimmen. Die Befreiungen wegen der Überschreitung der Geschossfläche und wegen der Wandhöhenüberschreitung im sechsgeschossigen Gebäudeteil werden in Aussicht gestellt. Die fehlenden Nachweise (Stellplatznachweis, Schallschutzgutachten etc.) sind im Bauantragsverfahren einzureichen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Freiflächenplan
Anlage 4	Ansichten Nord u. West
Anlage 5	Ansichten Süd u. Ost
Anlage 6	Schnitte