

Abteilung: Bauverwaltung
Stichwort: Georg Fischer, Lagerhalle

Vorlage-Nr: II-BV/505/2009
Status: öffentlich
AZ: II-Die
Datum: 23.04.2009
Verfasser: Dietrich, Sandra

TOP

Georg Fischer GmbH Garching; Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1731/3 in der Zeppelinstraße 22 im Gewerbegebiet Garching Hochbrück

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
07.05.2009	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Die Georg Fischer GmbH reichte am 19.03.2009 den Bauantrag auf Genehmigung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1731/3, Gemarkung Garching, Zeppelinstraße 22 ein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 C „Änderung der Bebauungspläne Gewerbegebiet Hochbrück“ vom 22.11.1996.

Geplant ist eine Lagerhalle mit flach geneigtem Dach. Die Länge beträgt 21,58 m und 15,00 m Breite. Die Wandhöhe beträgt 6,58 m, die Firsthöhe 7,22 m. Der Antragsteller lässt lt. Planzeichnung noch offen, ob die Lagerhalle als fester Bau oder als Zelt errichtet werden soll.

Das Gebäude ist im südöstlichen Teil des Grundstückes geplant. Derzeit ist diese Fläche versiegelt und wird als Stellplatzfläche für die Beschäftigten bzw. als Lagerfläche genutzt. Für das Vorhaben sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich,

- da das Vorhaben mit einer Tiefe von ca. 17 m außerhalb des Bauraumes liegt,
- da in die im Südosten festgesetzte Grünfläche gebaut wird,
- da die neuen (ersatzweise zu schaffenden) Stellplätze außerhalb der dafür vorgesehen Flächen liegen,
- da die Grundflächenzahl (zulässige GRZ 0,75) überschritten wird.

Der Architekt begründet die erforderlichen Befreiungen wie folgt:

- *außerhalb Bauraum:*

Da bereits bei einer früheren Anfrage einer zusätzlichen Bebauung auf dem Grundstück festgestellt wurde, dass auf Grund von Brandschutz und Belichtung der vorhandenen Arbeitsplätze eine Bebauung direkt an dem vorhandenen Gebäude nicht möglich ist, kann die neu zu errichtende Halle nur außerhalb des Bauraumes untergebracht werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist ein Anbau an den Gebäudebestand – Grundfläche wie im Eingabeplan vorgesehen- aufgrund der vorhandenen Laderampen und Anfahrtszonen nicht möglich. Das bedeutet, dass der bisher nicht ausgenutzte Bauraum für eine Lagerhalle nicht weiter in Anspruch genommen werden kann.

- *Innerhalb der Grünfläche:*

Die im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesene/gewünschte Grundstücks-Randbegrünung war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes durch (auch durch die Genehmigung in der Anzahl geforderte) Stellplätze belegt/eingeschränkt (siehe Plan A.3).

Durch die neu zu errichtende Halle würde nur bereits durch bestehende Stellplätze versiegelte Fläche überbaut. Der Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze mit Begrünung lt. Bebauungsplan wird erst durch die Lage der neuen Halle erreicht (siehe Blatt A.4).

D.h., durch die neue Bebauung wird mehr Grün geschaffen und die Randbegrünung erweitert.

Dieses Argument ist seitens der Bauverwaltung schlüssig und nachvollziehbar. In der Tat handelt es sich im Bereich der genehmigten Halle um versiegelte Stellplatzflächen. Mit der Lagerhalle könnten die Grünfläche geringfügig vergrößert werden.

- *Stellplätze an der Halle:*

Die neuen Stellplätze wurden schon vorher auf bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes versiegelten Flächen errichtet. D.h., durch deren Schaffung wurde nicht mehr neue Fläche versiegelt.

- *neue Stellplätze nicht in der Fläche St laut Bebauungsplan:*

Diese ausgewiesene Fläche ist komplett mit Stellplätzen belegt und kann nicht die bei der Genehmigung geforderten 85 Stellplätze fassen.

Die ersatzweise zu schaffenden Stellplätze werden an der Südseite des Gebäudebestandes nachgewiesen. Diese Flächen sind innerhalb der Baugrenzen und widersprechen somit nicht dem Bebauungsplan.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gesamt-GRZ von 0,75 kann nicht eingehalten werden. Sie beträgt mit dem Vorhaben bzw. im Bestand bereits 0,87. Im Bestand wird die GRZ nicht verändert.

Die max. zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2 und wird nicht ausgeschöpft.

Zusammenfassend kann aus Sicht der Verwaltung der Befreiung wegen Überschreitung des Bauraumes zugestimmt werden. Da noch nicht geklärt ist, ob diese Lagerhalle in Form eines Zelttes oder Massivbaues realisiert wird, sollte das zu erteilende gemeindliche Einvernehmen differenziert betrachtet werden.

Halle in Form eines Zeltbaues:

Ein Zeltbau kann aus Sicht der Verwaltung nur ein Provisorium sein. Um das städtebauliche Erscheinungsbild langfristig zu verbessern, sollte einem Provisorium maximal auf die Dauer von 4 Jahren zugestimmt werden.

Halle in Form eines Massivbaues:

In diesem Fall ist die Verwaltung der Auffassung, dass die Fensterlosen Fassaden begrünt werden können und dadurch das ohnehin schon bestehende Grünflächendefizit etwas reduziert werden könnte.

II. Beschlussantrag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und beschließt im Falle der Realisierung als

- Zeltbau, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 119 C befristet auf die Dauer von 4 Jahren zu erteilen.

- Massivbau, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 119 C unter der Voraussetzung zu erteilen, dass mindestens 50 % der geschlossenen Fassaden (Ost, Süd und West) mit Rankgewächsen begrünt werden.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt	<input checked="" type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

Anlagen

zugestellt	<input checked="" type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

ggf. Anlagen benennen

- Luftbild
- Berechnung GRZ
- Flächen Bauraum
- Lageplan
- Nordansicht
- Ostansicht
- Schnitt