

Abteilung: Bauverwaltung
Stichwort: Concept-Bau GmbH

Vorlage-Nr: II-BV/583/2009
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 22.10.2009
Verfasser: Zettl Klaus

TOP**Concept-Bau Premier GmbH; Antrag auf Neubau von 18 Wohnungen mit Tiefgarage am Prof.-Angermair-Ring, Grundstück Fl.Nr. 1039, 1039/1, 1039/2, 1040/9, 1040/10 und 1040/5 Gemarkung Garching**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

29.10.2009 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Am 16.10.2009 reichte die Concept Bau – Premier GmbH einen Bauantrag auf Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Wohnungen und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1039, 1039/1, /2, 1040/9 und /10, Gemarkung Garching, Prof.-Angermair-Ring ein.

Für die im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 129 befindlichen Grundstücke Fl.Nrn. 1039, 1039/1, /2, 1040/5, /6, /9 und /10 der Gemarkung Garching wurde Anfang 2007 gemeinsam mit der Concept-Bau ein Wettbewerb mit vier Architekturbüros durchgeführt. Vorgesehen war, die städtischen Grundstücke an die Fa. Concept Bau-Premier zu verkaufen mit der Maßgabe, die gebauten Wohnungen im Rahmen des Einheimischenmodells zu festgelegten Preisen die Endkäufer zu verkaufen. Grund für das gemeinsame Vorgehen war, dass auch die Fa. Concept Bau-Premier Eigentümer einiger Grundstücke in diesem Bauquartier ist und für alle Grundstücke nur eine gemeinsame Tiefgaragenerschließung möglich ist. Daher erfolgte eine zwischen beiden Seiten abgestimmte Planung.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung hinsichtlich der Ausschreibungspflicht von Grundstücksgeschäften mit Bauverpflichtungen konnte ein Verkauf an die Concept Bau-Premier zunächst nicht durchgeführt werden. Der Stadtrat hat sich deshalb am 19.03.2009 entschieden, einen Grundstückstausch durchzuführen, damit die Concept Bau-Premier sowie die Stadt Garching unabhängig voneinander ihre Wohnbauvorhaben durchführen können. Hierzu wird auf die Beschlussvorlage der nichtöffentlichen Stadtratssitzung II-BV/481/2009 vom 19.03.2009 verwiesen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 129 „Angerlweg, Mühlfeldweg und Prof.-Angermair-Ring“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Befreiungen beantragt:

1. Befreiung von der im BP Nr. 129 Nr. 8.6 festgesetzten Mindestüberdeckung der TG von 80 cm.
Begründung:
Im Zwischenraum zw. Haus 1 und 2 wird im Flurbereich des Kellers, die Überdeckung von 80 cm auf 55 cm reduziert. Um den Deckenkoffer für die Installationsführung unterzubringen ist eine Anhebung der Decke in diesem Bereich erforderlich. Die zu befreiende Fläche beträgt ca. 20 m².

Aus Sicht der Verwaltung ist diese Befreiung vertretbar, da sie städtebaulich nicht in

Erscheinung tritt und die Gestaltung der Außenanlagen und die Bepflanzung dadurch nicht beeinträchtigt werden. Ferner wäre eine Bepflanzung auf einer Leitungstrasse ohnehin nicht sinnvoll. Nachbarschützende Belange werden ebenfalls nicht berührt.

2. Befreiung von der im BP Nr. 129, Nr. 8.2 festgesetzten Fläche für Tiefgaragen.

Begründung:

Der zwischen Haus 1 und Tiefgarage, außerhalb der für Tiefgaragen festgesetzte Raum von ca. 70 m², wird unterbaut. Eine Vereinfachung der Konstruktion wird dadurch möglich. Eine Vergrößerung der Tiefgarage erfolgt nicht, da der mögliche Bauraum westlich von Haus 3 nicht in Anspruch genommen wird. Die nicht bebaute TG-Fläche beträgt 121 m² und die nicht in Anspruch genommene Fläche mit Unterbaurecht beträgt 69 m².

Aus Sicht der Verwaltung erscheint diese Befreiung vertretbar, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner werden nachbarschützende Belange nicht berührt.

Hinsichtlich der Garagenverordnung (§ 3 Abs. 1) wird statt der zulässigen Rampenneigung von 15 % eine Neigung von 22 % beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine sichere Erschließung auch mit der steileren Rampe gewährleistet, zumal die Rampe eingehaust wird und dadurch eine Vereisung ausgeschlossen werden kann.

Der Müllraum wird ohne direkte Anbindung ins Freie im Kellergeschoß angeordnet. Die Entlüftung erfolgt über Dach. Hierfür ist eine Befreiung nach Art. 43 Abs. 3 BayBO erforderlich.

Nach Kenntnis der Verwaltung wird bereits in anderen Wohnanlagen ähnlich verfahren. Die Mülltonnen werden am Tag der Leerung vom Hausmeister an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Entleerung bereit gestellt. Dies ist aus Sicht der Verwaltung unproblematisch. Im Freiflächengestaltungsplan ist jedoch nachzuweisen, dass die Tonnen auf Privatgrund zur Abholung bereit gestellt werden.

Nach Art. 48 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen in den Grundrissen nicht dargestellt, da es sich um Eigentumswohnungen handelt und lt. Antragsteller der Ausbau einer barrierefreien Wohnung bei Nachfrage und Bedarf erstellt werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Begründung für die Abweichung schlüssig und erscheint deshalb

Der Bauantrag wurde ohne Freiflächengestaltungsplan und Entwässerungsplan eingereicht. Bzgl. des Freiflächengestaltungsplanes ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Anzahl an oberirdischen Fahrradabstellplätzen, möglichst nutzerfreundlich (überdacht und abschließbar) vorgesehen werden.

II. Beschlussantrag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Bauantrag der Concept Bau- Premier i. d.F. vom 15.10.2009 zur Kenntnis. Das erforderliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB mit den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt. Ferner wird den Abweichungen von der BayBO, wie im Sachvortrag beschrieben, zugestimmt.

Der Entwässerungsplan sowie der Freiflächengestaltungsplan sind nachzureichen.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt

X

als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

Anlagen

zugestellt

als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

1 Lageplan
1 Grundrissplan TG
1 Grundrissplan EG
1 Plan Südansicht
1 Plan Ostansicht