

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt  
Stichwort: Vorbescheid K.H. Grundbesitz,  
Brunnenweg/Hüterweg

Vorlage-Nr: GB II/844/2011  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 23.03.2011  
Verfasser: Balzer, Oliver

**TOP**

**K.H. Grundbesitz GmbH & Co. KG; Änderungsantrag zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses und eines Studentenwohnheimes mit Tiefgarage, sowie Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Reihenhäusern (Dreispanner) und 2 Doppelhäusern, jeweils auf den Grundstücken Fl.Nrn. 23/1 und 1839/1, Nähe Brunnenweg, Garching**

**Beratungsfolge:**

Datum                      Gremium

05.04.2011      Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

**I. Sachvortrag:**

Die K.H. Grundbesitz GmbH & Co. KG reicht am 11.03.2011 einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Studentenwohnheimes mit Tiefgarage (Anlage 1) sowie einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von 2 Dreispännern und 2 Doppelhäusern (Anlage 2), jeweils für die Grundstücke Fl.Nrn. 23/1 und 1839/1, am Brunnenweg, ein.

Die K.H. Grundbesitz GmbH & Co. KG möchte mit beiden Anträgen klären, ob die Vorhaben an den dargestellten Standorten, sowie planungsrechtlich in Art und Maß der Nutzung zulässig sind.

Über einen ähnlichen Antrag auf Vorbescheid der K.H. Grundbesitz GmbH & Co. KG zum Neubau eines Einfamilienhauses und eines Studentenwohnheimes mit Tiefgarage wurde in der 24. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 19.01.2010 bereits beraten. Das Einvernehmen wurde damals versagt, es wurde eine Veränderungssperre zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Wohnbebauung südlich des Hüterweges“ erlassen.

**Antrag 1 (EFH + Wohnheim):**

Beantragt wird ein Einfamilienhaus als Eigenbedarf, Grundfläche 18m \* 8 m, Geschosszahl II, Firsthöhe 8,90m, Satteldach, Sonnenkollektoren, als südliche Ergänzung der Wohnanlage Hüterweg 8-12. Die Erschließung erfolgt über den Hüterweg und verläuft östlich der bestehenden Wohnanlage nach Süden in Richtung des geplanten Einfamilienhauses.

Weiter wird ein Studentenwohnheim, Geschosszahl III, Länge \* Breite 30m \* 12m, Wandhöhe 8,90m, Flachdach, Sonnenkollektoren, und eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen und einem Ausmaß vom 17m \* 15 m an der nordöstlichen Teilfläche des Grundstücks am Brunnenweg beantragt.

**Antrag 2 (Dreispanner + Doppelhaus):**

Beantragt werden 2 Dreispänner und 2 Doppelhäuser (= 10 WE), Geschosszahl II, Firsthöhe 8,90m, Satteldach, Sonnenkollektoren als südöstliche Ergänzung der Wohnanlage Hüterweg 8-12.

In der Begründung zu beiden Anträgen wird ausgeführt, dass die Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen wären, da der Bebauungsplan „Alter Ortskern“ als funktionslos

eingestuft werden muss. Die beantragten Vorhaben würden sich hinsichtlich Nutzungsart, Baumassen, Lagen, Breiten, Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen. Es sind zudem in der Umgebung Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer, Satteldächer, Wand- bzw. Traufhöhen von 8,20m bzw. 12,20m vorhanden.

Die betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 111 „Alter Ortskern“ von 26.12.1992. Der Bebauungsplan sieht eine Grünfläche vor. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.11.2010 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich des Hüterweges“ mit gleichzeitiger Flächennutzungsplanänderung gefasst. Hierbei sollen die Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden, sowie die öffentliche Grünachse mit Wegeverbindung zwischen dem U-Bahnhof und dem Brunnenweg gesichert werden.

Zum Argument der Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes Nr. 111 „Alter Ortskern“ wird auf die Stellungnahmen der Kanzlei Messerschmidt & Kollegen im Rahmen der 24. Sitzung des Stadtrates vom 19.01.2010 verwiesen (Anlagen 3, 4 - nicht öffentlich).

Aus baurechtlicher Sicht muss das Einvernehmen zu den Vorbescheiden versagt werden, da die Vorhaben sowohl dem Flächennutzungsplan wie auch dem rechtskräftigen Bebauungsplan widersprechen.

Ob die hier vorliegenden Anträge auf Vorbescheid den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend kann derzeit nicht beurteilt werden. Es ist aber zumindest zweifelhaft, da lt. der vorgelegten Planung in der Grünachse das Einfamilienhaus und 1 Doppelhaus sowie 1 Dreispänner liegen würden. Weiter ist eine fußläufige Anbindung in Richtung Zentrum und U-Bahnhaltestelle nicht erkennbar.

## II. Beschlussantrag:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das Einvernehmen zu den vorliegenden Anträgen auf Vorbescheid der K.H. Grundbesitz GmbH & Co. KG zu versagen.

## III. Verteiler:

### Beschlussvorlage

zugestellt  als Tischvorlage an den Stadtrat   
an den Ausschuss

### Anlagen

zugestellt  als Tischvorlage an den Stadtrat   
an den Ausschuss

Anlagen:

- 1 KH Grundbesitz Anlage 1 EFH, Wohnheim
- 2 KH Grundbesitz Anlage 2 DH, RH
- 3 KH Grundbesitz Lageplan