

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt	Vorlage-Nr: GB II/913/2011
Stichwort: Business-Campus, Gebäude A50, A55, A60	Status: öffentlich
	AZ:
	Datum: 22.06.2011
	Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Bauvoranfrage der KG für Vermögensverwaltung auf Errichtung eines Mehrzweckgebäudes A50, einer Multifunktionshalle A55 und eines Parkhauses A60 auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1796/4, 1798, am Parkring, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

05.07.2011 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Die KG für Vermögensverwaltung möchte div. Fragen im Rahmen einer Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes A50, einer Multifunktionshalle A55 und eines Parkhauses A60 im Bereich des Business-Campus, Fl.Nr. 1796/4, 1798, Parkring, Gem. Garching, klären.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 "Gewerbepark nördlich des U-Bahnhofes Garching-West/Zeppelinstr./Schleißheimer Str. - 1. Änderung" und liegt innerhalb der Teilbereiche GE 1.3, GE 1.4, GE 2. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet "GE", Baugrenzen, sowie für die jeweiligen Teilbereiche max. zulässige Wandhöhen, Geschossflächen fest.

Es wird die Klärung folgender Fragen beantragt:

1. Kann eine Befreiung dahingehend erfolgen, dass eine Überschreitung der max. zulässigen Einzelgrundflächen und der Gesamtgrundfläche erfolgen kann?

Im Bebauungsplan sowie in der nachfolgenden Aufstellung sind die max. zulässigen und angefragten Grundflächen zusammengestellt:

Teilbereiche	GR lt. BPl.	Angefragte GR	Differenz
GE 1.3	6.055 m ²	6.902,64 m ²	+ 864,64 m ²
GE 1.4	3.961 m ²	4.256,58 m ²	+ 295,58 m ²
GE 2	1.696 m ²	1.1.56,28 m ²	- 539,72 m ²
Summe	11.712 m²	13.315,50 m²	+ 603,50 m²

Als Ausgleich der Überschreitung der max. zulässigen Gesamtgrundfläche soll diese bei Bebauung der restlichen Quartiere im Sinne einer Gesamtflächenbilanz in Abzug gebracht werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Im Bebauungsplan Nr. 133 ist für die einzelnen Teilbereiche eine max. zulässige Grundfläche festgesetzt. Die Überschreitung für die Teilbereich GE 1.3, 1.4, 2 ist in der Summe mit ca. 5 % nicht erheblich, und kann, wenn diese bei der künftigen Bebauung eingespart wird, hingenommen werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden.

2. Kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend erfolgen, dass ein mittlerer Schallleistungspegel von 63 dB(A)/m² am Tag bzw. 47,3 dB(A)/m² in der Nacht festgesetzt wird?

In den Teilbereichen GE 1.3, 1.4, 2 sollen sich künftig ein Mehrzweckgebäude und eine Multifunktionshalle befinden. Die immissionswirksamen Schallleistungspegel Tag/Nacht sind für die einzelnen Teilflächen im Bebauungsplan festgelegt.

Stellungnahme Verwaltung:

Im Bebauungsplan ist unter § 10 festgesetzt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Schallleistungspegel nicht überschreiten. Wenn Betriebe angesiedelt werden sollen, die schalltechnisch beurteilungsrelevante Emissionen verursachen, ist die Einhaltung der vorstehend genannten Schallleistungspegel im Genehmigungsverfahren durch geeignete Gutachten zu belegen.

Eine Beurteilung, ob die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Schallleistungspegel auch bei Erteilung einer Befreiung und Festsetzung der o.g. mittleren Schallleistungspegel sichergestellt werden kann, ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht zu sagen, da z.B. keine Spitzenwerte bekannt sind.

Die Fragestellung kann von der Gemeinde derzeit nicht beantwortet werden, sollte im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde (= Untere Immissionsschutzbehörde) näher erörtert werden, und bedarf weiterer Nachweise.

3. Können Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend erfolgen, dass die Multifunktionshalle A55 die Baulinie an der nord-östlichen Ecke des GE 1.3 um ca. 0,8 m² und das Parkhaus A60 die südliche Baugrenze des GE 2 an zwei Stellen ca. 0,2 m² bzw. 0,5 m² überschreitet?

Die geplante Bebauung mit den Gebäuden A50, A55 nimmt die Baufluchten der bestehenden nord-westlichen Gebäude A30, A40 auf. Daraus ergibt sich eine Überschreitung der Baugrenze im nord-östlichen Eck um 0,615 m.

Die Bebauung im Süden mit dem Parkhaus A60 orientiert sich an der konstruktiv erforderlichen Ausrichtung durch den U-Bahntunnel und der für ein Parkhaus notwendigen Rastermaße. Daraus ergeben sich an zwei Gebäudeecken die genannten geringfügigen Überschreitungen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die geschilderten Überschreitungen der Baugrenzen sind geringfügig und städtebaulich nicht beeinträchtigend. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, oder nachbarlicher Interessen ist nicht zu erkennen. Die Abstandsflächen können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden.

4. Kann im nord-östlichen Bereich der Teilflächen GE 1.3, 1.4 eine gemeinsame Zufahrt zum Baugrundstück über den Weg zur Kleingartenanlage vorgesehen werden?

Nach dem Bebauungsplan Nr. 133 ist nördlich des Geltungsbereiches ein Weg (= Schafweideweg) als Zufahrt zur Kleingartenanlage vorhanden. Die Straße "Am See" erfolgt im nord-östlichen Eck des Geltungsbereiches, des Bebauungsplanes.

Stellungnahme Verwaltung:

Wie aus den Plänen zu entnehmen, ist die Anlieferung für die Gebäude A50, A55 von Norden vorgesehen. Die dafür notwendige Zufahrt erfordert eine Aufweitung der bisherigen Einmündung Schafweideweg/Am See und geht flächenmäßig größtenteils zu Lasten der Grundstücke des Antragstellers.

Eine Grundstückszufahrt über den privaten Grünstreifen ist zulässig. Einer gemeinsamen Nutzung der Grundstückszufahrt mit dem Schafweideweg kann in Aussicht gestellt werden. Mit Einreichung des Bauantrages muss nachgewiesen werden, dass die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer nicht beeinträchtigt wird. Dies kann z.B. durch eine bauliche Gestaltung (z.B. Verlängerung Trenngrün) erreicht werden.

5. Kann eine Befreiung von den Festsetzungen Bebauungsplanes dahingehend erfolgen, dass eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe für das Treppenhaus des Parkhauses A60 um ca. 4,50 m möglich ist?

Das Treppenhaus des geplanten Parkhauses liegt in westlicher Verlängerung des mittleren Schiffes im Teilbereich GE 1.4 mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 19 m. Das Treppenhaus mit Aufzug soll als freistehender verglaster Turm über filigrane Verbindungsbrücken die Parkgeschosse erschließen und wirkt als eigenständiges Architekturelement.

Stellungnahme Verwaltung:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhengliederung mit Wandhöhen bis 27 m im nach süd-westen gelegenen Quartier GE 2, und Wandhöhen bis 19 m in den nord-östlich liegenden Quartieren soll einen offeneren Übergang in die angrenzende Heidelandschaft gewährleisten. Der "Treppenhausturm" des Parkhauses befindet sich zwar im GE 1.4, orientiert sich mit seiner Lage aber deutlich in Richtung des angrenzenden GE 2, wo Wandhöhen bis zu 27 m zulässig wären. Aus Sicht der Verwaltung wird der im Bebauungsplan gewünschten Höhenstaffelung zur offenen Landschaft hin, immer noch Rechnung getragen. Es handelt sich beim Treppenhaus zudem nur um eine punktuelle Überschreitung. Das Konzept des Büro- und Dienstleistungsparks, eine Synthese aus anspruchsvoller und funktionaler Architektur, wird durch die Anordnung solcher architektonischer Elemente unterstützt.

Aus Sicht der Verwaltung kann einer Befreiung zugestimmt werden.

6. Kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend erfolgen, dass eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe im Quartier GE 1.4 um ca. 2 m zur Überdachung der obersten Parkebene möglich ist?

Das nördliche und mittlere Schiff des Parkhauses liegt im Quartier GE 1.4 mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 19 m. Die Fußbodenoberkante der obersten Parkebene liegt hier bei ca. 18 m. Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energien soll diese Ebene überdacht und die Dachfläche als Photovoltaikanlage (ca. 3.000 m²) genutzt werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Das Vorhaben entspricht bei Umsetzung der großflächigen Photovoltaikanlage ganz dem Städtischen Energiekonzept, sowie der Energievision des Landkreises München. Von außen betrachtet werden die flach angeordneten Paneele kaum in Erscheinung treten.

Folgendem Bezugsfall im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 – 1. Änderung

wurde in der Vergangenheit bereits zugestimmt:

- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um ca. 1,60 m bei Überdachung des Parkhauses A20 mit einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1796/2, Parkring 9.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden.

II. Beschlussantrag:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das Einvernehmen zur Bauvoranfrage der KG für Vermögensverwaltung und zu möglichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 – 1. Änderung für die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes, einer Multifunktionshalle und eines Parkhauses

- hinsichtlich der Fragen Nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7 herzustellen.
- hinsichtlich der Frage Nr. 2 nicht herzustellen und die Frage zur Klärung an die zuständige Genehmigungsbehörde (= Untere Immissionsschutzbehörde) zu verweisen.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt



als Tischvorlage an den Stadtrat



an den Ausschuss



Anlagen

zugestellt



als Tischvorlage an den Stadtrat



an den Ausschuss



ggf. Anlagen benennen