

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: Vorbescheid Vötter, Münchener
Str. 40

Vorlage-Nr: GB II/934/2011
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 26.08.2011
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Antrag von Frieda und Judith Vötter auf Vorbescheid für den Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage mit TG und eines Reihenhauses (3-Spänner), eines Doppelhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1097, Münchener Str. 40, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
-------	---------

13.09.2011	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
------------	-------------------------------------

I. Sachvortrag:

Die Antragsteller Frieda und Judith Vötter beantragen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und eines Reihenhauses (3-Spänner) sowie eines Doppelhauses mit je einer Garage, Stellplatz mittels Vorbescheid die Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit. Das Vorhaben soll auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1097/0, Münchener Straße 40, Gem. Garching realisiert werden.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach der umgebenden Bebauung gem. § 34 BauGB. In der näheren Umgebung sind sowohl unbeplante Bereiche, wie auch Geltungsbereiche eines Bebauungsplanes (Nrn. 42, 105, 125) vorhanden.

Das Gebiet lässt sich als Allgemeines Wohngebiet "WA" bzw. entlang der B11 als Mischgebiet "MI" charakterisieren. Als maßgebend zum Maß der Nutzung sollte nach Auffassung der Verwaltung die Bebauung der Grundstücke Münchener Straße 24 a-e, Fl.Nr. 1087, bzw. Münchener Straße 44-46 und Wasserturmstraße 1-1n, Fl.Nrn. 1101, 1124, 1124/26 herangezogen werden. Es ergeben sich somit folgende Richtwerte:

- Gebietstyp: MI/WA
- Vollgeschosse: III
- GRZ/GFZ: 0,6/0,9
- Wandhöhe: 6,49 m
- Firsthöhe: 12,15 m
- Dach: SD, 40°
- Zahl WE: 34 WE (Fl.Nr. 1087) bzw.
17 WE und 18 RH (Fl.Nrn. 1101, 1124, 1124/26)

Zur Antragsbegründung wird ausgeführt, dass sich auf dem Grundstück ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, die komplett sanierungsbedürftig sind und erneuert werden sollen, befinden. Bei der geplanten Neubebauung wurde versucht die Situation vor Ort in die umgebende Bebauung einzufügen.

Es soll demnach im östlichen, zur B11 gewandten Bereich des Grundstückes, ein Mehrfamilienhaus (MFH) mit ca. 21 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage, 3 Vollgeschossen (DG hier Vollgeschoss), und einer Wand- bzw. Firsthöhe von 6,45 m bzw. 11,49 m errichtet werden.

Im hinteren, westlichen Bereich des Grundstückes soll ein Reihenhaus (3-Spänner) und ein

Doppelhaus mit je 1 Garage/Stellplatz, 2 Vollgeschossen (DG kein Vollgeschoss) und einer Wand- bzw. Firsthöhe von 5,95 m bzw. 9,94 m errichtet werden.

Aus den vorgelegten Plänen ist ersichtlich, dass eine spätere Trennung in 2 Grundstücksteile geplant ist. Der Bereich des MFH soll über die Münchener Straße im nord-östlichen Grundstücksteil erschlossen werden. Der RH/DH-Bereich wird über den im Norden angrenzenden Schillerweg erschlossen, eine fußläufige Verbindung beider Erschließungsstraßen ist vorgesehen.

Im Rahmen des Vorbescheidsantrages werden folgende Einzelfragen formuliert:

1. Ist eine Bebauung des Grundstückes entsprechend der Darstellungen im Lageplan und EG-Grundriss im Hinblick auf die Abmessungen und Situierung der Baukörper für das Mehrfamilienhaus und die westliche RH/DH-Bebauung planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme Verwaltung:

Wie aus den in Anlage beigefügten Plänen ersichtlich, wird das MFH deutlich von der B11 abrücken, der geringste Abstand mit dem nördlichen Gebäudeteil beträgt ca. 8 m. Die Zufahrt zur Tiefgarage im nord-östlichen Teil ist leicht vorgeschoben, der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt aufgrund des schrägen Grenzverlaufes immer noch 8,94 m. Die Anordnung der TG-Zufahrt ist mit dem Staatlichen Bauamt Freising im Bezug auf die B11 abgestimmt, die Zustimmung wurde signalisiert. Es herrscht zudem auf dem südlich angrenzenden Grundstück, Münchener Straße 42, 42a eine identische Situation. Die entlang der B11 vorhandene „faktische Baulinie“ durch die vorderen Hauskanten der Bestandsgebäude wird durch die Neubebauung aufgenommen, die Baukörper fügen sich in die umliegende Bebauung ein.

Die im hinteren Bereich angeordneten Reihen- und Doppelhäuser werden separat über den im Norden angrenzenden Schillerweg erschlossen. Es handelt sich hierbei um maximal 5 WE, was für die Anwohner des bestehenden Wohngebietes eine vertretbare zusätzliche Belastung bedeutet.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Baukörper hinsichtlich Größe und Situierung zulässig.

2. Ist die angedachte Nutzung „Wohnnutzung“ planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme Verwaltung:

Die umliegende Bebauung ist als Mischgebiet „MI“ bzw. als allgemeines Wohngebiet „WA“ einzustufen, die angedachte Wohnnutzung ist somit zulässig.

3. Sind die in den Schnitten dargestellten Trauf- und Firsthöhen für das Mehrfamilienhaus und die RH/DH-Bebauung planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme Verwaltung:

Nach den Plänen ist für das MFH (3 VG) eine Wand-/Firsthöhe von 6,45 m/11,49 m und für die RH/DH (2 VG) 5,95 m/9,94m geplant.

Aus der umliegenden Bebauung ist als Bezugsfall die Bebauung auf Fl.Nr. 1087, Münchener Straße 24 a-e, maßgeblich. Hier sind Wand-/Firsthöhen von 6,49 m/12,15 m bei 3 VG vorhanden, auch auf Fl.Nr.1094/23, Schillerweg 9 und 11, ist eine Firsthöhe von 13,19 m vorhanden. Die geplanten Trauf- und Firsthöhen fügen sich somit die vorhandene Bebauung ein, aus Sicht der Verwaltung kann diesen zugestimmt werden.

4. Ist die geplante Realteilung des Grundstücks, unter Berücksichtigung der Abstandsflächen, wie dargestellt in einen westlichen- und östlichen Teil möglich?

Stellungnahme Verwaltung:

Durch die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück können die Abstandsflächen allesamt nachgewiesen werden, es kommt zu keinen Überschneidungen und die bestehende Abstandsflächensicherung zugunsten der Fl.Nrn. 1097/2, 3 wurde beachtet. Es müsste lediglich ein kleiner Bereich der rückwärtigen Fläche für das Vordergebäude gesichert werden, was aber im Plan berücksichtigt wurde.

Aus Sicht der Verwaltung sprechen keine Gründe gegen eine Realteilung. Auf die dann notwendige getrennte Betrachtung der entstehenden GRZ/GFZ-Werte wird unter Frage 6, 7 eingegangen.

5. Ist die gewählte Dachform, Satteldach, mit einer Neigung von 37,5 Grad planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme Verwaltung:

In der Umgebung sind Satteldächer mit einer Neigung von 15-40° vorhanden bzw. bis zu 43° (BPl.-Nr. 125) zulässig, das Vorhaben würde sich somit bei Dachform und -neigung in die Umgebung einfügen.

6. Ist die ermittelte GRZ von 0,475 bezogen auf die neue Gesamtbebauung planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme Verwaltung:

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet "MI" dargestellt. Da wie vorstehende genannt später eine Realteilung des Grundstückes beabsichtigt wird, ist die GRZ für das Gesamtgrundstück, wie auch für beide Teilgrundstücke getrennt zu betrachten:

Fläche	GR (Haus)	GR (Haus mit Zufahrt und TG)	GRZ
West (ca. 1.383m ²); RH/DH	345,85 m ²	777,13 m ²	0,25 / 0,56
Ost (ca. 2.170 m ²); MFH	770,00 m ²	1.480,14 m ²	0,35 / 0,68
Gesamt (3.553 m²)	1.115,85 m²	2.257,57 m²	0,31 / 0,63

In der Umgebung sind die Grundstücke Münchener Straße 24 a-e und 44-46 mit Wasserturmstraße 1-1n als Bezugsfälle heranzuziehen, da auch hier MFH bzw. eine Kombination von MFH und RH jeweils mit TG errichtet worden.

Der Bebauungsplan Nr. 125 setzt für den Bereich Münchener Str. 44-46 mit Wasserturmstraße 1-1n eine GRZ von 0,6 mit der Möglichkeit der Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (= Zufahrten, Stellplätze, TG) um bis zu 50% fest.

Auf dem Grundstück Münchener Straße 24 a-e ist eine GRZ von ca. 0,38 (Haus) bzw. ca. 0,78 (Haus mit Zufahrt und TG) vorhanden.

Zusammenfassend ist eine GRZ von 0,6/0,78 (Haus/Haus mit Zufahrt, TG) in der Umgebung vorhanden. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben bezogen auf die Neubebauung in die Umgebung ein. Das gilt auch bei einer späteren Realteilung des Grundstückes in einen Ost- und Westteil.

7. Ist die ermittelte GFZ von 0,845 bezogen auf die neue Gesamtbebauung planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme Verwaltung:

Wie aus den Antragsunterlagen hervorgeht soll das MFH mit 3 Vollgeschossen und die RH/DH mit 2 Vollgeschossen errichtet werden. Es ergibt sich eine Geschossfläche (GF) von 2.310 m² bzw. 691,70 m², was bezogen auf das Gesamtgrundstück eine GFZ von 0,845 bedeutet.

In der Umgebung setzen die Bebauungspläne Nr. 42 und 125 eine GFZ von 0,8 und 0,7 fest. Zudem ist als weiterer Bezugsfall auf dem bereits mehrfach genannten Grundstück Münchener Straße 24 a-e (kein Bebauungsplan) eine GFZ von 0,9 tatsächlich vorhanden. Das Vorhaben würde sich bezogen auf das Gesamtgrundstück daher nach Auffassung der Verwaltung in die Umgebung einfügen.

Da geplant ist später eine Realteilung durchzuführen muss auch die GFZ bezogen auf die Teilflächen betrachtet werden. Bei den o.g. Grundstücksflächen von 2.170 m² (MFH) und 1.383 m² (RH/DH) ergibt sich eine anteilige GFZ von 1,06 (MFH) und 0,5 (RH/DH).

Auch wenn das Vorhaben im Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen durchaus vorstellbar wäre, ist durch die Größe des MFH bei der GFZ ein Einfügen für das künftige Teilgrundstück des MFH nicht mehr gegeben. Aus Sicht der Verwaltung sollte auch für die späteren Teilgrundstücke als Höchstgrenze der GFZ ein Wert von max. 0,9 angesetzt werden, was auch in der Umgebung bereits vorhanden ist. Es könnte z.B. das Dachgeschoss reduziert und nicht als Vollgeschoss ausgeführt werden, oder die Ausmaße des MFH werden reduziert.

8. Ist ein Entfernen des vorhandenen Baumbestandes zulässig, wenn im Gegenzug eine qualifizierte Freiflächenplanung mit Neuanpflanzung von entsprechenden Bäumen vorgesehen wird?

Stellungnahme Verwaltung:

Für das Gebiet der Stadt Garching gibt es keine Baumschutzverordnung. Unter Beachtung der Vogelbrutzeiten und bei Vorlage eines qualifizierten Freiflächenplanes mit qualitativem und quantitativem Ausgleich der entfernten Bäume kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Die Kfz-Stellplätze für das Vorhaben soll beim MFH in einer TG mit 32 Stpl. + 5 oberirdische Stpl. nachgewiesen werden. Die Funktionalität der oberirdischen Stellplätze an der B11 wird kritisch beurteilt. Mit Einreichung des Eingabeplanes ist der Nachweis bezüglich des Ein- und Ausfahrens aus dem Grundstück vorzulegen.

Bei dem RH/DH-Bereich wird je 1 Garage und 1 offener Stpl. je Wohneinheit errichtet. Nach der derzeitigen Aufteilung fallen für das MFH insgesamt 35 Stpl. an. Nachgewiesen wurden 37 Stpl. und es kann bei Bedarf in der TG durch weitere Duplexparker die Stpl-Anzahl noch erhöht werden. Für den Bereich der RH/DH (max. 156 m² Wohnfläche) fallen 2 Stpl. je Wohneinheit an, die auch nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis kann somit als erfüllt angesehen werden.

An Fahrradstellplätzen. werden im MFH im Untergeschoss, hinter der TG-Abfahrt und im Zugangsbereich die erforderliche Anzahl nachgewiesen. Weiter erhalten jedes RH und jede DHH 3 Fahrradstellplätze. Aus Sicht der Verwaltung sollten vor allem oberirdisch attraktive, abschließbare Fahrradstellplätze nachgewiesen werden.

Von der Verwaltung wird angeregt, dass auch das kommunale Klimaschutzkonzept der Stadt

Garching im Rahmen der Überplanung des Grundstückes beachtet wird. Die aktuell vorliegende Planung beachtet dies bereits z.B. in der Stellung der Baukörper und der Ausrichtung der Dachflächen (Ausrichtung hier überwiegend nach Süden bzw. Süd-Osten oder -Westen). Ferner wird der Vorbescheid dem Klimaschutzkonzept hinsichtlich der Verdichtung des Innenbereiches gerecht.

Zusammenfassend ist zum Antrag auf Vorbescheid zu sagen, dass die GFZ im MFH-Bereich nochmals mit dem Antragsteller besprochen und überplant werden sollte, als Maximalwert ist 0,9 anzusetzen. Im Übrigen könnte aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen in planungsrechtlicher Hinsicht erteilt werden.

II. Beschlussantrag:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid von Frau Frieda und Judith Vötter zum im Betreff genannten Vorhaben:

- hinsichtlich der Einzelfragen 1-6, 8 herzustellen und
- hinsichtlich der Einzelfrage 7 unter der Bedingung herzustellen, dass eine Überarbeitung der Planung erfolgt, bei der eine GFZ von maximal 0,9 bezogen auf jedes der beiden künftigen Grundstücksteile eingehalten wird.
- Mit Einreichen des Bauantrages sind attraktive oberirdische Fahrradstellplätze nachzuweisen.
- Mit dem Eigentümer sollte über die Möglichkeit der öffentlichen Nutzung (beschränkt öffentlicher Weg) der Wegeverbindung zwischen Schillerweg und Münchener Straße (B11) verhandelt werden. Hierfür besteht für den gesamten Siedlungsbereich westlich der B11 ein großes öffentliches Interesse.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

Anlagen

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 2 Lageplan mit Baukörper
- 3 Übersicht GR-GF
- 4 Freiflächen
- 5 Ansichten