

Vorlage Nr.: GB II/435/2013
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Voranfrage Aufstocken Carl-von-Linde-Str. 23
Aktenzeichen.:
Datum: 27.03.2013
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Voranfrage von Herrn Momayezi auf Erweiterung bzw. Aufstockung des Verwaltungstraktes eines bestehenden Gewerbegebäudes auf dem Grundstück Carl-von-Linde-Str. 23, 25, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

09.04.2013 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Das von Herrn Momayezi beauftragte Büro Muscheid Architekten und Ingenieure GmbH, München, legt am 26.03.2013 eine Vorfrage zur möglichen Aufstockung des Verwaltungstraktes einer bestehenden Gewerbehalle mit Büros und Wohnungen auf dem Grundstück, Fl.Nrn. 1667/16 und -/20, Carl-von-Linde-Str. 23 und 25, Gem. Garching vor.

Geplant ist die Aufstockung des bestehenden Bürobauteils (bisher E+2) um 1 Vollgeschoss. Nach der Aufstockung würde sich eine Wandhöhe von 13 m ergeben, es würde eine zusätzliche Geschossfläche von ca. 413 m² geschaffen werden. Im neuen 3. OG sollen Büro und Besprechungsräume inkl. Nebenräume entstehen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 145 „Gewerbegebiet Hochbrück Nord-West“ von 19.02.2009. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, das Grundstück liegt im Bereich GE 3. Weiter werden eine GRZ von 0,6 und Wandhöhen von 10,5 m bzw. 13 m, sowie der Bauraum festgesetzt. Das zulässige Maß der Nutzung soll gemäß dem Planungsgrundsatzes des Bebauungsplanes aus der zulässigen GRZ und der zulässigen Wandhöhe abgeleitet werden und darf eine gewisse Kubatur nicht übersteigen. Um unterschiedliche Nutzungen zu ermöglichen wurden keine Vollgeschosszahlen oder GFZ-Werte festgesetzt. Für das gegenständliche Grundstück ergibt sich eine maximal zulässige Kubatur von ca. 46.000 m³ (Fläche 5.908 m² * GRZ 0,6 * Wandhöhe 13 m).

Das Vorhaben ist nach der Art der Nutzung im Gewerbegebiet allgemein zulässig, die Büronutzung ist als nicht störende Nutzung einzustufen. Das genehmigte Bestandsgebäude wurde innerhalb des Bauraumes errichtet, nach der Genehmigung müssen im Bestand 52 Stellplätze nachgewiesen werden. Das Bestandsgebäude weist eine GR von ca. 2.147 m² auf (= GRZ 0,36), die (nicht festgesetzte) GFZ beträgt nach dem Ausbau rechnerisch ca. 0,62. Im Bestand weist die Gewerbehalle mit Bürobauteil eine Kubatur von ca. 19.000 m³ auf, nach der Aufstockung kommen nochmals ca. 1.240 m³ hinzu.

Die erforderlichen Abstandsflächen betragen im Gewerbegebiet 0,25 H (H= Wandhöhe), bei einer Wandhöhe von 13 m ergibt sich somit eine Abstandfläche von 3,25 m. Da das Gebäude innerhalb der Baugrenzen errichtet wurde, nach Norden bzw. Süden einen Abstand von mind. 5,5 m und nach Osten von mind. 5 m aufweist, können die erforderlichen Abstandsflächen nachgewiesen werden.

Für die zusätzlich Büronutzfläche von ca. 289 m² sind 8 Stellplätze (1 Stpl / 40 m²) nachzuweisen.

Die Erweiterung ist nach der Art der Nutzung zulässig, die Baugrenzen oder das vom Bebauungsplan

beabsichtigte maximal zulässige Maß der Nutzung werden nicht überschritten. Der Nachweis über die zusätzlichen 8 Stellplätze ist im nachfolgenden Bauantrag zu führen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Voranfrage zugestimmt werden.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt der Voranfrage von Herrn Momayezi auf Erweiterung der Verwaltungstraktes auf dem Grundstück Carl-von-Linde-Str. 23 und 25 zuzustimmen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

Anlagen:

- 1 Lageplan A3
- 2 Bebauungsplan
- 3 Grundriss DG neu
- 4 Schnitt neu
- 5 Luftbild