

Vorlage Nr.: GB II/590/2013
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Tektur, ROLA GmbH, Sanierung Gutenbergstr. 25
Aktenzeichen.:
Datum: 18.11.2013
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Bauantrag der ROLA Wohn- u. Gewerbebau GmbH auf Tektur bzw. Brandschutzertüchtigung eines bestehenden Gewerbebaus auf dem Grundstück Gutenbergstr. 25, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

03.12.2013 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Die ROLA Wohn- und Gewerbebau GmbH legt einen Tekturantrag für den bestehenden Gewerbebau auf den Grundstücken, Fl.Nr. 1231/4 und /5, Gutenbergstr. 25, Gem. Garching vor.

Im Rahmen einer Brandschutzprüfung sind Änderungen zu den genehmigten Plänen aufgefallen. So wurde das Gebäude mit einer statt der genehmigten zwei Brandwände errichtet, weiter wurde das Gebäude im Grundriss und im 3. OG vergrößert.

Das Vorhaben auf dem Grundstück Gutenbergstr. 25 wurde von Anfang an in der nun dargestellten Größe errichtet. Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgte noch vor Gültigkeit des Bebauungsplane Nr. 119 E (1998). Nach der Rechtsauffassung der Verwaltung sollten, wie bei der erteilten Genehmigung, die Festsetzungen des vorher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Süd“ vom 03.05.1971 zur Beurteilung des Vorhabens herangezogen werden. Der Bebauungsplan Nr. 54 setzte ein Gewerbegebiet, einen Bauraum mittels Baugrenzen, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 sowie 3 Vollgeschosse, eine Wandhöhe von 15 m und ein Flach-, Sattel- oder Pultdach mit max. 8° Neigung fest. Der Bebauungsplan Nr. 54 liegt in Anlage bei.

Die ursprüngliche Genehmigung wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 28.09.1992 erteilt, der Ausschuss für Planung, Bau, Grünordnung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung vom 08.04.1991 dem Vorhaben mehrheitlich zugestimmt (s. Anlage 3), dabei wurden Befreiungen wegen Errichtung eines 4. Vollgeschosses und Überschreitung der zulässigen Wandhöhe im Bereich des westlichen Treppenhauses erteilt. Es wurde vom Landratsamt noch eine Befreiung für die Nichteinhaltung der Abstandsfläche im Bereich des westlichen Treppenhauses erteilt.

Das Vorhaben weist aktuell eine GR von ca. 2.023 m² (= GRZ 0,60) und eine GF von ca. 6.853 m² (= GFZ 2,01⁵) auf. Es werden 4 Vollgeschosse errichtet. Die max. Wandhöhe im Bereich des westlichen Treppenhauses beträgt 16,10 m (s. Schnitt), die Höhe der Brüstung im 3. OG liegt unter der gemäß BPl. zulässigen Wandhöhe von 15 m.

Die nach Bebauungsplan zulässige GFZ wird geringfügig überschritten. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung der GFZ um 0,01⁵ städtebaulich nicht relevant, da die weiteren Abstandsflächen nachgewiesen werden können, wird die Erteilung eine Befreiung befürwortet. Für die Errichtung von 4 Vollgeschossen und Überschreitung der zulässigen Wandhöhe mit dem Treppenhaus wurden in der o.g. Sitzung vom 08.04.1991 entsprechende Befreiungen erteilt.

Das Vorhaben benötigt für die vorhandenen Nutzungen (11 NE mit ca. 4.700 m² NF) gemäß dem vorgelegten Stellplatznachweis 75 Stellplätze, auf dem Grundstück werden in der TG 61 Stellplätze und oberirdisch 15 Stellplätze nachgewiesen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden. Die Erteilung einer Befreiung zur Überschreitung der GFZ um 0,01 wird befürwortet.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag der ROLA Wohn- und Gewerbebau GmbH auf Tektur eines bestehenden Gewerbebaus auf dem Grundstück Gutenbergstr. 25 herzustellen.

Die Zustimmung zu einer Überschreitung der GFZ um 0,01 wird erteilt.

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
- 2 Luftbild
- 3 Beschluss 8.4.91
- 4 BPl. 54 Plan
- 5 BPl. 54 Festsetzungen
- 6 Grundrisse
- 7 Schnitt