

Vorlage Nr.: GB II/624/2014
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort:
Aktenzeichen.:
Datum: 17.01.2014
Verfasser: Dietrich Carmen

TOP

Antrag der Garching 1 Projekt GmbH & Co. KG auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; Projektvorstellung

Beratungsfolge:

Datum Gremium

04.02.2014 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Herr Strohmayer von der Firma GSU beantragte mit Schreiben vom 12.12.2013 namens und im Auftrag der Garching 1 Projekt GmbH & Co. KG, Freisinger Landstraße 45 a, 85748 Garching die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Fl. Nr. 236/15 für das Vorhaben „Boardinghouse mit Postfiliale an der Niels-Bohr-Straße“. Der Antrag liegt als Anlage 1 bei. Die erforderlichen Vollmachten liegen nur als Kopie vor (Anlage 2a und b). Der Grundbuchauszug mit entsprechender Auffassungsvormerkung liegt in Kopie vor. Ein Handelsregisterauszug wurde nicht vorgelegt. Der für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Finanzierungsnachweis gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde noch nicht eingefordert.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Max-Planck-Siedlung. Der Bebauungsplan sieht derzeit eine zulässige Geschossfläche von 1.200 m² vor.

Als der Stadt Garching 2011 bekannt wurde, dass der Standort der Postfiliale an der Niels-Bohr-Str. von der Post aufgeben werden sollte, das Grundstück Fl. Nr. 236/22 auch bereits veräußert war und der neue Eigentümer mit Planungskonzepten auf die Stadt Garching zugekommen war, hat die Verwaltung Herr Strohmayer vom Planungsbüro GSU beauftragt, sich hierzu ebenfalls Gedanken zu machen und Planungsentwürfe zu erstellen. Die Planungsüberlegungen sollten sowohl das Grundstück Fl. Nr. 236/22 als auch das nunmehr zur Diskussion stehende Grundstück Fl. Nr. 236/15 sowie auch die Städtischen Grundstücke Fl. Nrn. 236/39 und 236/54 umfassen. Zusätzlich sollte auch ein grundstücksübergreifendes Konzept erarbeitet werden.

Die ursprünglich für das Grundstück Fl. Nr. 236/15 vorgesehene Planung wurde dem Stadtrat in seiner Sitzung am 24.11.2011 vorgestellt. Das von Herrn Strohmayer geplante Konzept sah eine Geschossfläche von 2.715 m² vor. Der von Herrn Strohmayer erarbeitete Entwurf lag der Beschlussvorlage für die Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am 31.05.2011 bei und wurde von Herrn Strohmayer in der Sitzung vorgestellt (vgl. Beschlussvorlage 883/2011). Die ursprünglichen Planungsüberlegungen liegen als Anlage 3 a mit c bei.

Das Planungskonzept fand seinen Abschluss mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 166 „Niels-Bohr-Straße/ Telschowstraße“ am 12.11.2013.

Der Bebauungsplan Nr. 166 sieht für das an das Grundstück FL. Nr. 236/15 angrenzende Grundstück Fl. Nr. 236/22 eine Geschossfläche von insgesamt 3.910 m² und eine GR von 947 m² vor. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 4.062 m². Die GRZ liegt bei 0,23, die GFZ bei 0,96.

Die Nachbarbebauung auf der gegenüberliegenden Bebauung Einsteinstraße 2 und 4 (Fl. Nr. 236/6) hat bei 9 Vollgeschossen insgesamt eine Geschossfläche von 7.356,96 m² und eine GFZ von 0,91.

Auf den Grundstücken Fl. Nr. 236/39 und 236/54 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 3.003 m² ist eine GF von insgesamt 3.606 m² und eine GR von insgesamt 1.054 m² zulässig. Die Gesamt GFZ liegt bei 1,20. Da der Bauraum grundstücksübergreifend und geschlossene Bauweise festgesetzt ist, können zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung beide Grundstücke als Einheit angesehen werden. Gleichzeitig gehören die beiden Grundstücke demselben Eigentümer. Eine genaue Aufteilung der zulässigen GR und GF auf die beiden Grundstücke einzeln ist aus den eingangs dargestellten Gründen etwas schwierig. Folgt man den Ausführungen des Investors scheint die GFZ auf dem Grundstück Fl. Nr. 236/39 auf den Ersten Blick mit 1,97 ziemlich hoch. Das dies jedoch nicht der Fall ist, wird im Weiteren dargestellt.

Zur besseren Übersicht haben wir das Maß der Nutzungen der bereits vorhandenen bzw. nach Bebauungsplan zulässigen Umgebungsbebauung noch einmal in einer Tabelle zusammengestellt.

FL. Nr.	Grundstücksfläche	Grundfläche GR	Geschossfläche GF	GRZ	GFZ
236/22	4.062 m ²	947 m ²	3.910 m ²	0,23	0,96
236/6	8.102 m ²	817, 44 m ²	7.357 m ²	0,10	0,91
236/39	1.106 m ²	589,5 m ²	2. 187 m ²	(0,53)	(1,97)
236/54	1.897 m ²	464,5 m ²	1.419 m ²	(0,24)	(0,75)
insgesamt	3.003 m ²	1.054 m ²	3.606 m ²	0,35	1,20

Der Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Fl. Nr. 236/15 für das Vorhaben „Boardinghouse mit Postfiliale an der Niels-Bohr-Straße“ sieht bei einer Grundstücksfläche von ca. 3.032 m² gemäß Antrag eine Grundfläche von 1.090 m² und eine Geschossfläche von 5.708 m² vor. Die GRZ liegt damit bei 0,36, die GFZ bei 1,88.

Der Investor plant die Errichtung eines Boardinghouses mit ca. 115 bis 125 ,Wohneinheiten. Im Erdgeschoss soll zusätzlich die Postbankfiliale untergebracht werden. Die Einzelheiten hierzu und die Begründung zur Erforderlichkeit eines neuerlichen Boardinghouses sind im Antrag (Anlage1) zusammengefasst dargestellt.

Herr Strohmayer wird die Planungen im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vorstellen. Der Verwaltung liegt ein Modell vor, das ebenfalls in der Sitzung gezeigt wird. Bilder des Modells liegen als Anlage zur Beschlussvorlage bei (Anlage 5 a mit c)

Die Verwaltung schlägt vor, den Fraktionen vor einer Entscheidung die Möglichkeit der Beratung in den Fraktionen zu geben.

Nach den der Verwaltung vorliegenden Unterlagen, wurden die Fraktionen bereits informiert. Die Unterlagen, die der Verwaltung hierzu vorliegen liegen als Anlage 4 bei.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, den Antrag der Firma GSU vom 12.12.2013 namens und im Auftrag der Garching 1 Projekt GmbH & Co. KG, Freisinger Landstraße 45 a, 85748 Garching auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Fl. Nr. 236/15 für das Vorhaben „Boardinghouse mit Postfiliale an der Niels-Bohr-Straße“ zur Beratung in die Fraktionen zu verweisen..

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

ggf. Anlagen benennen:

Antrag auf Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vollmachten (Anlage 1)

Vollmachten (Anlage 2 a und b)

Ursprüngliche Planungen (Anlage 3 a mit c)

Information des Antragstellers der Fraktionen (Anlage 4)

Modellfotos (Anlage 5a mit c)