

Vorlage Nr.: GB II/673/2014
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Tektur Backshop Jost, Schleißheimer Straße
Aktenzeichen.:
Datum: 05.05.2014
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Tekturantrag der Garching Stadtentwicklung GmbH zum Neubau eines Backshops mit Cafe auf dem Grundstück Schleißheimer Straße 28a, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

20.05.2014 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Die Garching Stadtentwicklung GmbH legt am 24.04.2014 einen Tekturantrag zur Errichtung eines Backshops mit Cafe auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1183,25, Schleißheimer Straße 28a, Gem. Garching vor.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 „Einzelhandel und Boardinghouse“ und liegt im SO2. Der Bebauungsplan setzt für das SO2 als Art der Nutzung Läden, Schank-/Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Geschäfts-/Bürogebäude fest. Zum Maß der Nutzung werden ein Bauraum, eine GR/GF von jeweils 180 m², eine Wandhöhe von 5 m und ein FD-PD-ZD mit 0-15° Neigung festgesetzt.

Das Vorhaben wurde bereits mit BV-Nr. 2013/67 im sog. Freistellungsverfahren behandelt. Im Zuge der Erstellung der Planvorlagen zum Anschluss an Abwasserkanal und Fernwärme hat die Verwaltung bemerkt, dass das Gebäude vergrößert wurde und außerhalb des Bauraumes liegen muss. Bauherr bzw. Planersteller wurden hiervon in Kenntnis gesetzt, daraufhin wurde die vorliegende Tekturplanung erstellt.

Die Tekturplanung sieht die Errichtung eines Backshops mit Cafe mit einer GR von 213,25 m² zuzügl. überdachter Flächen von 31,70 m² = gesamt 244,95 m² vor (= + 36 %). Die Wandhöhe beträgt 5,17 m, es soll ein Flachdach errichtet werden. Der Bauraum wird nach Norden um 2,10 m, nach Süden um 1,70 m und nach Osten um ca. 1 m überschritten. Insgesamt befindet sich eine Fläche von ca. 71 m², d.h. ca. 40 % der festgesetzten GR, außerhalb des festgesetzten Bauraumes.

Die Erteilung einer Befreiung ist nach § 31 Abs. 2 BauGB nur dann möglich, wenn die Befreiung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zudem müssten Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erforderlich machen, oder die Befreiung muss städtebaulich vertretbar sein, oder die Durchführung des Bebauungsplanes eine unbeabsichtigte Härte bedeuten würde.

Die Grundzüge der Planung bildet die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Es scheidet daher im Allgemeinen Abweichungen von Festsetzungen aus, die die Grundkonzeption des Bebauungsplanes berühren.

Das Planungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 146 sieht für das SO2 vor, dass zur Ergänzung des Angebotes in der Schleißheimer Straße und zur Abrundung des Nahversorgungsbereiches an der nord-östlichen Ecke der Kreuzung Schleißheimer Straße / Maier-Leibnitz-Straße ein kleiner Pavillon errichtet werden kann. Die vorgelegte Planung kann mit dem Grundgedanken des Bebauungsplanes durch die deutliche Überschreitung der GF und der Baugrenzen, sowie der Wandhöhe nicht mehr in

Einklang gebracht werden. Durch die erhebliche Überschreitung der zulässigen GR/GF und der Wandhöhe, bzw. der Baugrenzen sind nach Auffassung der Verwaltung die Grundzüge der Planung hinsichtlich des Maßes der Nutzung berührt. Die Erteilung einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB ist somit rechtlich nicht möglich.

Nach Meinung der Verwaltung sind Größe und Anordnung des Baukörpers aus städtebaulicher Sicht auch nicht vertretbar. Die Verschiebung des Gebäudes nach Süden bedeutet u.a. auch, dass Fl.Nr. 1208/21 (= Grundstück Schleißheimer Straße) von dem Vorhaben betroffen wäre. Die festgesetzten Grünflächen aus Bebauungsplan Nr. 146 werden beeinträchtigt bzw. überbaut. Der geschlossene Erbpachtvertrag ist damit ebenfalls nochmals zu überarbeiten.

Beachtlich ist auch, dass mit dem Gebäude die Hauptleitung der Fernwärme der EWG in Richtung des Gewerbegebietes Hochbrück um ca. 7 m überbaut würde. Die EWG sieht bei einer Anordnung des Gebäudes auf der Hauptleitung große Probleme durch z.B. Beschädigungen in der Bauphase, zudem wird die Erreichbarkeit der Hauptleitung bei Wartungs- oder Reparaturarbeiten erheblich erschwert.

Dass die Planung die erforderlich Kfz- und Fahrradstellplätze von 9 Kfz und 5 FSt. nachweisen kann, fällt bei der Betrachtung nicht ins Gewicht. Die Kfz-Stellplätze liegen auf dem Nachbargrundstück und müssen noch dinglich gesichert werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag nicht zuzustimmen.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag der Garching Stadtentwicklung GmbH auf Änderung des Grundrisses für die Errichtung eines Backshops mit Cafe auf dem Grundstück Schleißheimer Straße 28a, Gem. Garching nicht zu erteilen.

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 Bebauungsplan
- 3 Lageplan EWG
- 4 Übersicht
- 5 Planung
- 6 Ansichten, Schnitte