BESCHLUSSVORLAGE

UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

Vorlage Nr.:	GB II/152/2017
Status:	öffentlich
Geschäftsbereich:	GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort:	Labor- und Werkstattgebäude Boltzmannstr.
Aktenzeichen.:	
Datum:	21.02.2017
Verfasser:	Meinhardt Felix

TOP
Antrag auf Errichtung eines Labor- und Werkstattgebäudes in der Boltzmannstraße, Fl.Nrn. 1900/5 u. 1925/2, Gem. Garching

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
07.03.2017	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Labor- und Werkstattgebäudes in der Boltzmannstraße, Fl.Nrn. 1900/5 u. 1925/2, Gem. Garching.

Geplant sind 2 Gebäudeteile, die mit einem Verbindungsbau verbunden werden. Der südliche Teil (Laborteil) soll 4- geschossig mit einer Wandhöhe von 17,70 m errichtet werden. Auf dem Dach des Laborteils befinden sich verschiedene Technikeinrichtungen (Rückkühler, Photovoltaikanlage). Aus diesem Grund soll ein kleineres Geschoss mit Treppenhaus und Technikeinrichtungen (Fläche ca. 43 m²) auf dem Dach errichtet werden. Im Bereich des kleineren Geschosses soll die Wandhöhe 20,11 m betragen. Das Laborgebäude soll einen großen, gärtnerisch gestalteten Innenhof erhalten. Zudem soll im Bereich des 1. OG ein nach Osten auskragender Seminarraum entstehen. Der nördliche Werkstattbereich soll 3-geschossig mit einer Wandhöhe von 14,27 m errichtet werden. Beide Dächer werden als Flachdächer ausgeführt, wobei sich auf dem Laborteil die Technikeinrichtungen befinden und auf dem Werkstattteil das Dach fast vollständig begrünt wird. Nördlich an das Werkstattgebäude anschließend sollen erdgeschossige Nebengebäude als Lager für Gasflaschen, Garagen und für die Fahrradstellplätze errichtet werden. Die Nebengebäude mit Flachdächern sollen nicht begrünt werden. Alle Gebäude zusammen sollen eine Grundfläche (nur Gebäude) von 6150,5 m² und eine Geschossfläche von 17488 m² erhalten. Zu den KFZ-Stellplätzen an den Gebäuden ist östlich eine Stellplatzreihe geplant. Die auf dem Grundstück vorhanden 122 Stellplätze werden zum einen nördlich des Gebäudes auf einer Grünfläche und zum anderen auf nahegelegenen Grünflächen in der Gießenbachstraße verlegt. Für das Vorhaben müssen im Bereich des Gebäudenaubaus 103 und im Bereich der neuen Stellplatzanlagen 22 Bäume gefällt werden. Es werden 39 Bäume erhalten, 2 Bäume versetzt und 65 neue Bäume gepflanzt. Das Vorhaben ist mit der Unteren Natuschutzbehörde abgestimmt.

Das Vorhaben soll im Außenbereich realisiert werden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, das Vorhaben ist als sog. sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 einzustufen. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weißt das Gebiet als Sondergebiet „Hochschul- und Forschungsbereich“ aus. Es besteht kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Die Erschließung des Gebäudes ist gesichert, sonstige öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Der Masterplan „Science City“ wurde hauptsächlich für die Nachverdichtung der TU München erstellt. Die Grundstücke der umliegenden Institute wurden zwar aufgenommen, die Darstellung entspricht jedoch nur einer Empfehlung für die Bebauung und ist somit nicht bindend. Im Masterplan ist das Grundstück zum größten Teil als Grünfläche ausgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich dennoch in die umliegende Bebauung ein.

Die Abstandsflächen können nach Abstandsflächensatzung der Stadt Garching auf 0,4H, mind. 3 m (H=Wandhöhe) verkürzt werden. Es ergeben sich Abstandsflächenüberschneidungen zwischen dem Fahrradhaus und der Pforte, sowie zwischen 2 Gastanks und dem Laborgebäude. Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen zugestimmt werden, da es bereits Vergleichsfälle für solche Überschneidungen gibt (Bspw. Forschungsgebäude CPA, BPU-Sitzung vom 11.10.2016)

Für das Vorhaben sind nach Abzug des ÖPNV-Abschlags (25% nach Mitarbeiterbefragung) 80 KFZ-Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich sind die auf dem Grundstück vorhandenen 122 Stellplätze zu verlegen. Die insgesamt 202 benötigten KFZ-Stellplätze werden auf dem Baugrundstück, auf der nördlich des Baugrundstücks gelegenen Grünfläche und auf Grünflächen in der Gießenbachstraße nachgewiesen. Zudem werden 54 Fahrradstellplätze benötigt. Davon werden 40 überdacht in den nördlichen Nebengebäuden hergestellt. 18 Stellplätze werden im Bereich der Zufahrt errichtet.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden. Die Dächer der Nebengebäude sollten begrünt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Labor- und Werkstattgebäudes in der Boltzmannstraße, Fl.Nrn. 1900/5 u. 1925/2, Gem. Garching zu erteilen. Die Dächer der Nebengebäude sind zu begrünen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:		ANLAGE(N):	
▪ zugestellt	☒	▪ zugestellt	☒
▪ als Tischvorlage an den Stadtrat	☐	▪ als Tischvorlage an den Stadtrat	☐
▪ als Tischvorlage an den Ausschuss	☐	▪ als Tischvorlage an den Ausschuss	☐

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Freiflächenplan mit Abstandsflächen
Anlage 3	Freiflächenplan Ersatzparkplatz Gießenbachstraße
Anlage 4	Dachaufsicht
Anlage 5	Ansichten Ost, West
Anlage 6	Ansichten Nord, Süd