

Vorlage Nr.: GB II/150/2017
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Erweiterungsbau Dieselstr. 17, 19a
Aktenzeichen.:
Datum: 21.02.2017
Verfasser: Meinhardt Felix

TOP

Antrag auf Errichtung eines Erweiterungsbaus zum bestehenden Betriebsgebäude in der Dieselstr. 17, 19a, Fl.Nrn. 1779/3 u. 1779/4, Gem. Garching; erneute Vorlage

Beratungsfolge:

Datum Gremium

07.03.2017 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVortrag:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Erweiterungsbaus zum bestehenden Betriebsgebäude in der Dieselstr. 17, 19a, Fl.Nrn. 1779/3 u. 1779/4, Gem. Garching. Dabei liegt ein Teil des Erweiterungsbaus auf dem Grundstück des Bestandsgebäudes (Fl.Nr. 1779/4) und der größte Teil auf dem Nachbargrundstück (Fl.Nr. 1779/3). Bereits in der BPU-Sitzung vom 14.02.2017 wurde das Vorhaben behandelt und einstimmig abgelehnt. Inzwischen liegen der Verwaltung neue Erkenntnisse und eine Änderungsplanung vor, weshalb eine erneute Vorlage im BPU notwendig wurde.

Folgende neue Erkenntnisse liegen vor:

- GRZ/GFZ- Ermittlung: Nach Rücksprache mit dem LRA München sind als Berechnungsgrundlage für die GRZ/GFZ-Ermittlung beide Grundstücke relevant, auch wenn diese mit einer Grundstücksgrenze getrennt sind. Dieser Sonderfall liegt vor, wenn die beiden Grundstücke wirtschaftlich nicht mehr als getrennt gesehen werden können. Damit entfällt jedoch auch der Bestandsschutz auf dem Grundstück mit dem Bestandsgebäude. Außerdem sind die Schutzzonen um die Bestandsstellplätze im Osten nur für die Bauzeit ausgewiesen worden. Ein Hindernis zur Errichtung des zusätzlichen Stellplatzes ist somit nicht mehr gegeben.
- Neuplanung: Aufgrund der geänderten Ausgangssituation bei der GRZ/GFZ- Ermittlung legte der Antragsteller eine Änderungsplanung vor, die vorsieht, bestehende versiegelte Flächen (Bestandsparkplätze im Osten, Fläche südlich des Bestandsgebäudes) zu entsiegeln und diese mit Rasengittersteinen zu begrünen. Zudem wurde der Grünstreifen auf der Westseite auf 2 m verbreitert. Der übrige Raum zwischen Gebäude und Grünstreifen wird mit Rasengittersteinen begrünt (notwendiger Fluchtweg). Des Weiteren ist die Fahrgasse zwischen den Stellplätzen und dem Neubau nur noch an einer Stelle (westlicher Stellplatz) unterschritten.

Die neuen Erkenntnisse haben auch Auswirkungen auf die benötigten Befreiungen. In der letzten Vorlage wurden Befreiungen bzgl. einer Überschreitung der GFZ, der Unterschreitung des Mindestabstands von 4 m nach Süden im Bereich der Außentreppe, der fehlenden Gliederung der Stellplätze durch Bäume und bzgl. des Grünstreifens von 2 m an der westlichen Grundstücksgrenze benötigt. Durch die Ermittlung der GRZ/GFZ bezogen auf beide Grundstücke wird die GFZ nunmehr eingehalten, die GRZ jedoch überschritten. Auch der Mindestanteil an Grünfläche auf den Grundstücken wird dadurch unterschritten. In der letzten Beratung wurde bereits die Zustimmung zu den Befreiungen hinsichtlich der Unterschreitung des Mindestabstands von 4 m nach Süden im

Bereich der Außentreppe und der fehlenden Gliederung der Stellplätze durch Bäume erteilt.

Den Befreiungen zur Überschreitung der GRZ von 0,75 auf 0,82 und der Unterschreitung des Grünflächenanteils von 25 % auf 17,9 % kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Aus Sicht der Verwaltung würde kein gewöhnlicher Vergleichsfall geschaffen werden. Es handelt sich hierbei eher um einen Sonderfall. Zudem hat der Bauherr mit der Neuplanung alle Flächen, die nicht für notwendige Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, zumindest mit Rasengittersteinen (Anrechnung 50% auf Grünfläche nach Stellplatzsatzung der Stadt Garching) entsiegelt und begrünt. Dennoch sollten aus Sicht der Verwaltung die Flächen, die nicht für notwendige Fluchtwege benötigt werden, nicht mit Rasengittersteinen ausgelegt werden, sondern eine naturnahe Grünfläche ausgebildet werden. Dies würde den Grünanteil auf dem Grundstück nochmals erhöhen. Eine Begrünung des Bestandsdaches ist aufgrund hygienischer Vorschriften nicht möglich.

Der Befreiung bzgl. des Grünstreifens von 2 m an der westlichen Grundstücksgrenze kann aus Verwaltungssicht erteilt werden. Der Grünstreifen wird nunmehr mit einer Breite von 2 m ausgeführt. Er wird jedoch nicht über die komplette Grundstücksgrenze errichtet, da in diesem Bereich eine notwendige Zufahrt hergestellt werden soll.

Der Stellplatznachweis für die Fahrräder wurde korrigiert und ist nun erfüllt. Der Abweichung bzgl. der Fahrgassenbreite am westlichen Stellplatz kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da im Bereich der Unterschreitung ein notwendiger Fluchtweg entstehen soll und der Stellplatz durch rangieren trotzdem noch angefahren werden kann. Der Antragsteller hat der Verwaltung versichert, dass er nur 7 Lieferfahrzeuge besitzt. Stellplätze für diese werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben aus den oben genannten Gründen zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Erweiterungsbaus zum bestehenden Betriebsgebäude in der Dieselstr. 17, 19a, Fl.Nrn. 1779/3 u. 1779/4, Gem. Garching, zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GRZ, der Unterschreitung des Grünflächenanteils, der Verkürzung des Grünstreifens an der westlichen Grundstücksgrenze, der Unterschreitung des Mindestabstands von 4 m nach Süden im Bereich der Außentreppe und der fehlenden Gliederung der Stellplätze durch Bäume wird erteilt. Der Abweichung von der Mindestbreite der Fahrgasse bei Stellplatz 1 wird zugestimmt. Die Grünflächen sind in den Bereichen der Rasengittersteine weiter zu optimieren.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

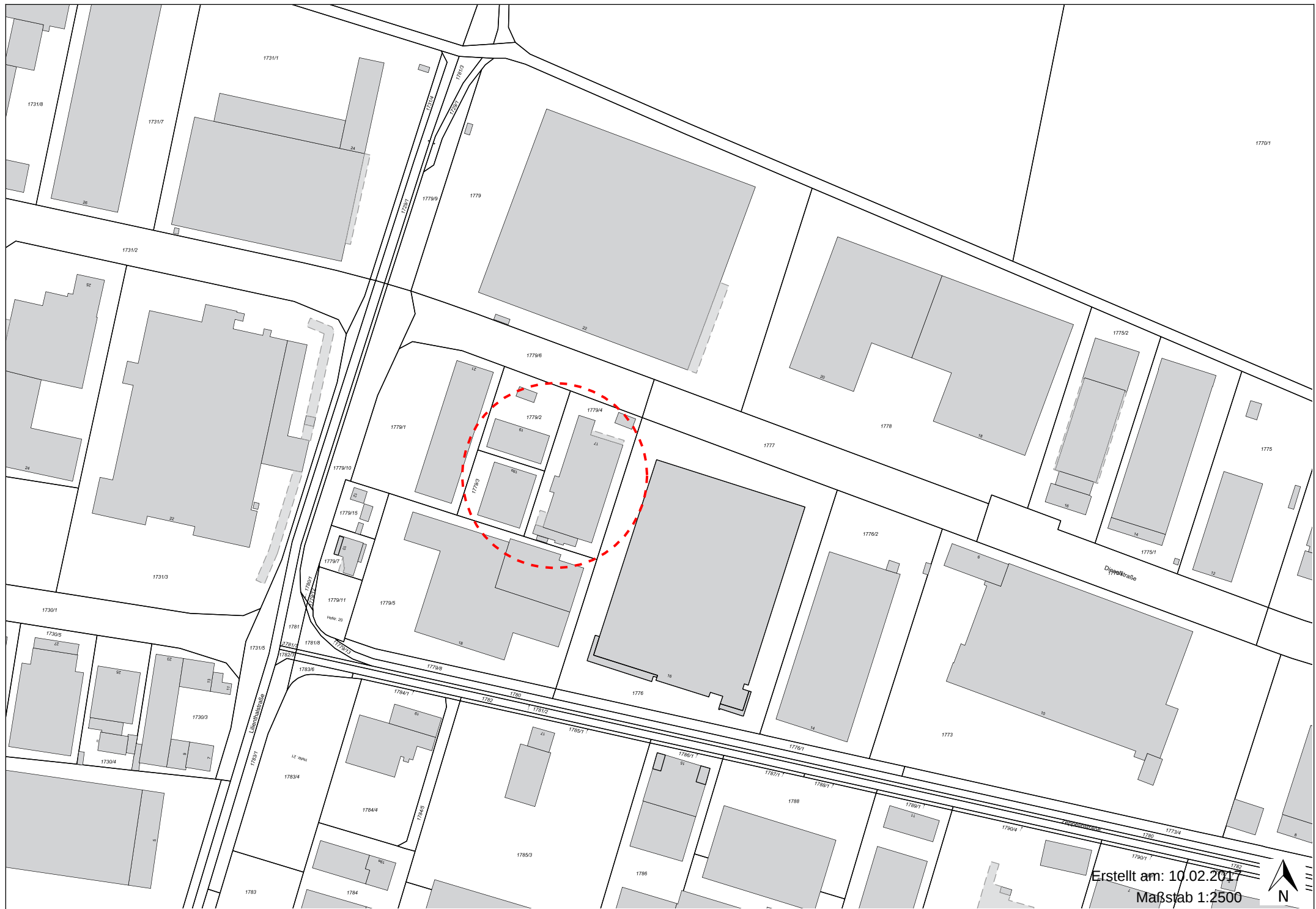
- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

ANLAGE(N):

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

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Begrünungsplan
- Anlage 3 Stellplatzplan



Erstellt am: 10.02.2017
Maßstab 1:2500



Begrünungsplan

GRUNDSTÜCK 1779/3		
	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	= 1.404 m ²
	GRÜNFLÄCHE PLANUNG	= 148 m ²
	RASENGITTERSTEINE = 34 m ² ; 50%=	17 m ²
	DACHBEGRÜNUNG = 624 m ² ; 50%=	312 m ²
	ANRECHENBARE BEGRÜNUNG	= 477 m ²
GRÜNFLÄCHENANTEIL AN DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE = 477 m ² / 1.404 m ²		
= <u>34 %</u>		

GRUNDSTÜCK 1779/4 (BESTAND)		
	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	= 3.377 m ²
	GRÜNFLÄCHE PLANUNG	= 213 m ²
	RASENGITTERSTEINE = 171 m ² ; 50%=	86 m ²
	DACHBEGRÜNUNG = 159 m ² ; 50%=	80 m ²
	ANRECHENBARE BEGRÜNUNG	= 379 m ²
GRÜNFLÄCHENANTEIL AN DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE = 379 m ² / 3.377 m ²		
= <u>11,2 %</u>		

GRÜNFLÄCHENANTEIL GESAMT AN DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GESAMT =
 $(477 \text{ m}^2 + 379 \text{ m}^2) / (1.404 \text{ m}^2 + 3.377 \text{ m}^2) = 856 \text{ m}^2 / 4.781 \text{ m}^2 = \underline{17,9 \%}$

Stellplatzplan

