

Vorlage Nr.: GB II/346/2018
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Erweiterungsbau Daimlerstr. 15
Aktenzeichen.:
Datum: 19.04.2018
Verfasser: Meinhardt Felix

TOP

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Erweiterungsbaus und einer Prüfhalle in der Daimlerstr. 15, Fl.Nr. 1233/1, Gem. Garching

Beratungsfolge:

Datum Gremium

03.05.2018 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Erweiterungsbaus und einer Prüfhalle in der Daimlerstr. 15, Fl.Nr. 1233/1, Gem. Garching. Eine Voranfrage zur Errichtung der Prüfhalle wurde bereits in der BPU-Sitzung vom 05.12.2017 behandelt. Der damaligen Planung wurde einstimmig zugestimmt. Bei der weiteren Planung ergab sich, dass die Dachbegrünung aus technischen Gründen nicht hergestellt werden kann.

Geplant ist, einen Teil der bestehenden Halle abzureißen und an dieser Stelle einen 4-geschossigen Erweiterungsbau mit begrünten Flachdach und einer Wandhöhe von 17 m zu errichten. Der Abstand des Erweiterungsbaus zur Grundstücksgrenze beträgt 3,65 m. Zudem soll eine Tiefgarage mit 44 Stellplätzen entstehen. Die Tiefgaragenrampe ist an der Grundstücksgrenze geplant. Insgesamt sind 144 Stellplätze auf dem Grundstück geplant. Zusätzlich soll das Grundstück in großen Teilen entsiegelt werden. Der Grünflächenanteil soll so unter Berücksichtigung der Dachbegrünung des Erweiterungsbaus (Anrechnung zu 50%) sowie durch Entsiegelung der Stellplätze (Anrechnung zu 50%) auf 21 % erhöht werden. Die GRZ mit Stellplätzen und Zufahrten sinkt somit von 0,86 auf 0,8.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil E „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt einen Bauraum, eine GRZ von max. 0,75 (mit Stellplätzen, Zufahrten etc.) und einen Grünflächenanteil von mind. 25 % auf dem Grundstück fest. Zudem wird festgelegt, dass nach jedem 4. Stellplatz ein Pflanzstreifen mit mind. einem Baum und Sträuchern, sowie je 100 m² nicht überbauter Fläche ein Baum zu pflanzen ist. Außerdem sind Flachdächer zu begrünen und 25 % der geschlossenen Fassade zu bepflanzen. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze ist auf 4 m festgesetzt.

Es werden Befreiungen zur Überschreitung des Bauraums um 19 cm über die Breite der Halle nach Süden und der Tiefgarage nach Osten, der Überschreitung der GRZ (mit Stellplätzen, Zufahrten etc.) von 0,75 auf 0,8, sowie zu den fehlenden Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen, der fehlenden Dachbegrünung auf der Prüfhalle, der fehlenden Fassadenbegrünung des Anbaus und wegen der Anzahl der zu pflanzenden Bäume benötigt. Zudem wird eine Befreiung wegen der Unterschreitung des Mindestabstands zur Grundstücksgrenze benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Bauraumüberschreitungen zugestimmt werden. Die Überschreitung durch den Anbau ist aus Verwaltungssicht geringfügig. Der Überschreitung des Bauraums durch die Tiefgarage sollte auch zugestimmt werden, da diese nur unterirdisch ist und durch die Tiefgarage eine größere oberirdische Grünfläche errichtet werden kann.

Der Befreiung bzgl. der Überschreitung der GRZ (mit Stellplätzen, Zufahrten etc.) kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden, da diese geringfügig ist und eine erhebliche Verbesserung im Vergleich zur vorherigen Situation entsteht. Auch bei der Beschlussfassung über die Voranfrage zur Prüfhalle wurde bereits eine Befreiung erteilt.

Auch der Unterschreitung des Grünflächenanteils um 4% kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da bei der Prüfhalle bereits eine Befreiung erteilt wurde, die Unterschreitung geringfügig ist und eine wesentliche Verbesserung ggü. dem Bestand entsteht.

Der Befreiung wegen der fehlenden Pflanzstreifen kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Bei der Voranfrage der Prüfhalle wurde der Befreiung für die östlichen Stellplätze zugestimmt. Die Stellplätze westlich der Bestandshalle waren in dieser Planung auf einer bestehenden Asphaltdecke geplant. Diese wird nun entsiegelt und die Stellplätze sollen versickerungsfähig errichtet werden. Dies stellt eine Verbesserung der ursprünglichen Planung dar.

Der Befreiung wegen der wegfallenden Dachbegrünung auf der Prüfhalle kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese durch einen zusätzlichen Grünstreifen auf der Westseite der Bestandshalle kompensiert wird.

Den Befreiungen bzgl. der fehlenden Fassadenbegrünung am Erweiterungsbau und der Gesamtzahl an Bäumen sollte aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Da die Fassadenbegrünung aus Sicht der Verwaltung möglich erscheint und auch die Pflanzung von 40 zusätzlichen Bäume nicht unmöglich ist, sieht die Verwaltung keine Gründe für die Erteilung einer Befreiung. Auch bei der Prüfhalle wurde die Befreiung von der Anzahl der Bäume nicht erteilt. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan beizulegen.

Der Befreiung vom Mindestabstand zur Grundstücksgrenze kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da es sich um eine geringfügige Unterschreitung handelt. Da der Bauherr auch Grundstückseigentümer des Nachbargrundstücks ist, sollte jedoch eine Abstandsflächenübernahme erfolgen.

Da die endgültigen Nutzungen im Erweiterungsbau noch nicht feststehen, kann noch kein eindeutiger Stellplatznachweis geführt werden. Dieser ist im künftigen Bauantrag einzureichen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage zugestimmt werden. Die Abstandsflächenübernahmeerklärung, der qualifizierte Freiflächenplan, sowie der Stellplatznachweis für KFZ und Fahrräder ist mit dem Bauantrag einzureichen.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Erweiterungsbaus und einer Prüfhalle in der Daimlerstraße 15, Fl.Nr. 1233/1, Gem. Garching zuzustimmen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen bzgl. der Bauraumüberschreitungen durch den Erweiterungsbau und der Tiefgarage, zur Überschreitung der GRZ (mit Stellplätzen, Zufahrten etc.), der fehlenden Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen, der fehlenden Dachbegrünung auf der Prüfhalle und zur Unterschreitung des Mindestabstands zur Grundstücksgrenze wird erteilt. Das Einvernehmen zu den Befreiungen bzgl. der fehlenden Fassadenbegrünung und von der Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird nicht erteilt. Die Abstandsflächenübernahmeerklärung, der qualifizierte Freiflächenplan mit den zusätzlichen 40 Bäumen, sowie der Stellplatznachweis für KFZ und Fahrräder sind mit dem Bauantrag einzureichen. Die fehlende Fassadenbegrünung ist in die Ansichten aufzunehmen.

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 BPlan
- Anlage 3 Freiflächenplan alt
- Anlage 4 Freiflächenplan neu
- Anlage 5 Ansichten, Schnitt



Erstellt am: 22.11.2017
Maßstab 1:2500

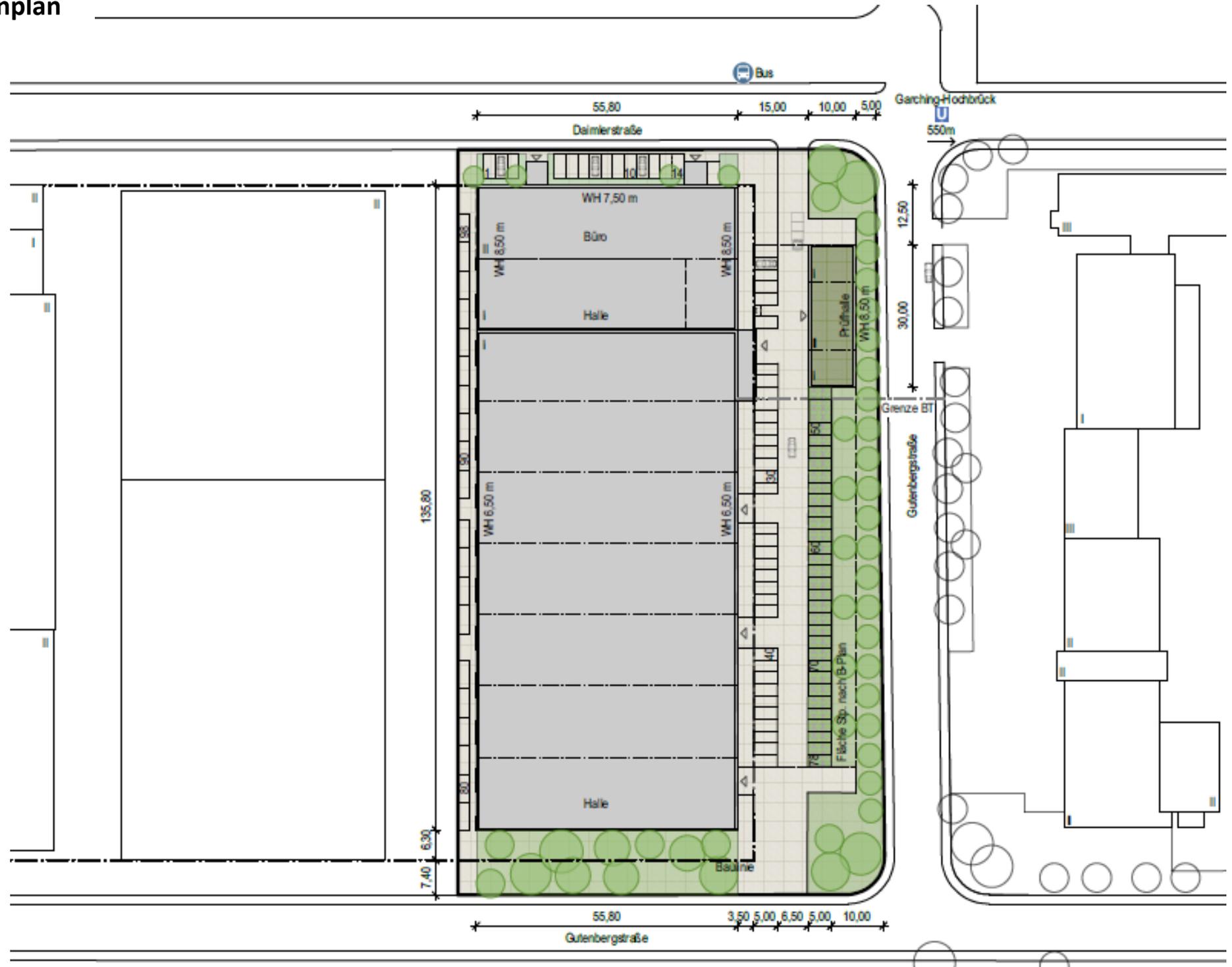




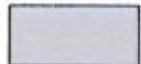
Erstellt am: 22.11.2017
Maßstab 1:2500



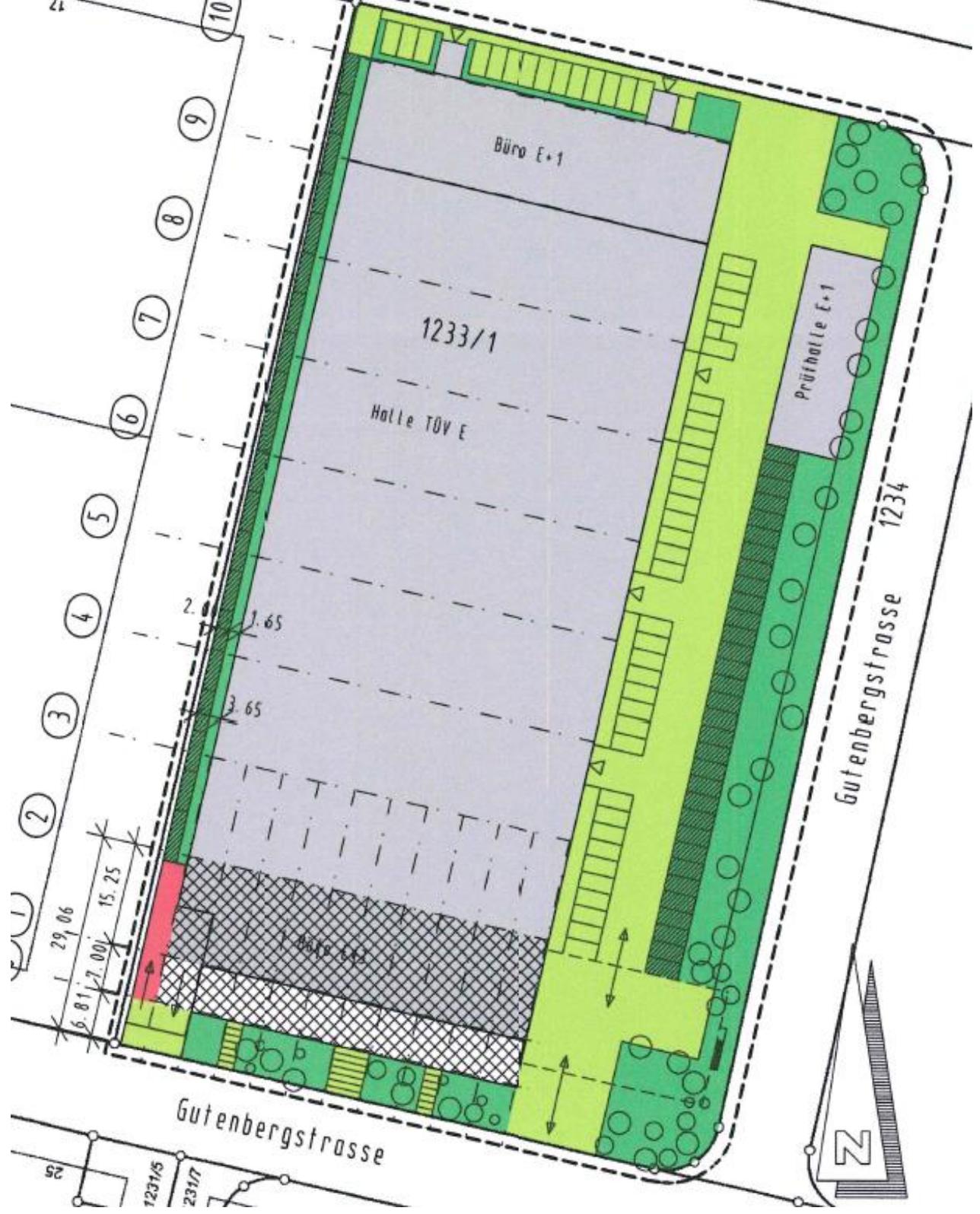
Freiflächenplan



Freiflächenplan neu

-  Gebäude 8239 qm
-  Grünfläche 2049 qm
-  Parkfläche Rasensteine wasserdurchlässig 641 qm
-  Garagenabfahrt 70 qm
-  befestigte Fläche 2951 qm

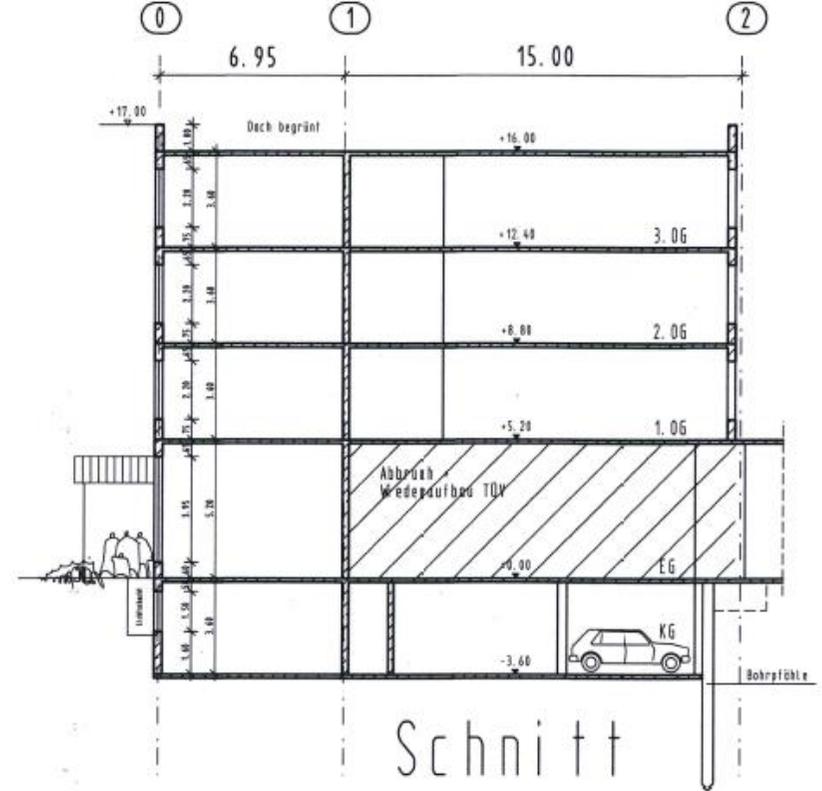
GRZ = 0,59 < 0,6
 GRZ II = 0,80 > 0,75
 GFZ = 0,95 < 1,20
 Grünfläche
 0,21 < 0,25



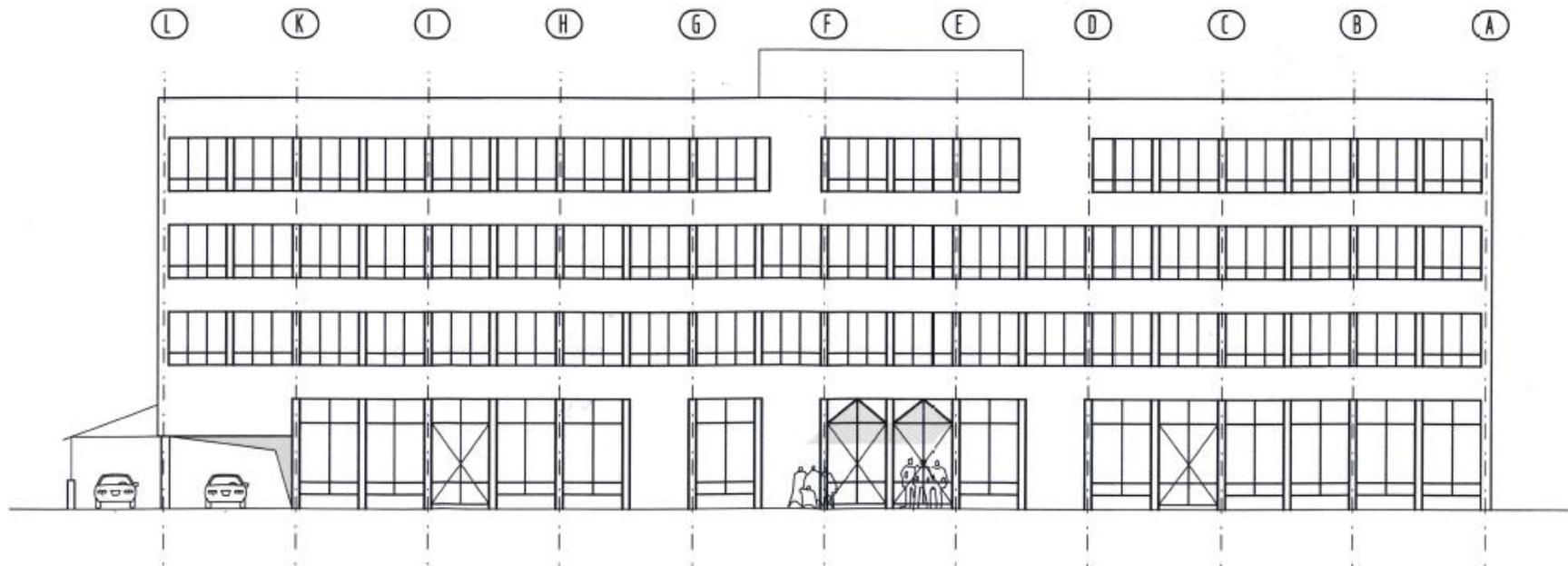
Ansichten, Schnitt



Osten



Schnitt



Süden