BESCHLUSSVORLAGE

UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

Vorlage Nr.:	2-BV/016/2019
Status:	öffentlich
Geschäftsbereich:	Bauverwaltung
Datum:	03.01.2019
Verfasser:	Meinhardt Felix

Nutzungsänderung eines Kellergeschosses in der Telschowstr. 26, Fl.Nr. 141/5, Gem. Garching

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
15.01.2019	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Nutzungsänderung eines Kellergeschosses in der Telschowstr. 26, Fl.Nr. 141/5, Gem. Garching. Die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 141/5 und 141 (Telchowstr. 26, 26a) sollen dabei verschmolzen werden.

Bereits in der Vergangenheit wurden die Räume im Kellergeschoss als Ferienwohnung genutzt. Nun soll eine Appartementnutzung erfolgen. Diese muss nachträglich genehmigt werden. Durch die zusätzliche Wohneinheit im Kellergeschoss sind nunmehr 3 Wohneinheiten im Gebäude untergebracht. Die Belichtung und Belüftung, sowie den 2. Rettungsweg plant der Bauherr durch Kellerschächte, die größer gemacht werden sollen. Im Außenbereich werden für das Appartement 2 KFZ- und 2 Fahrradstellplätze errichtet. Sonstige Änderungen an dem Gebäude finden nicht statt. Eine Geschossflächenermittlung liegt dem Antrag bei, jedoch wurden hier die Flächen im Kellergeschoss nicht berücksichtigt. Die Berechnung ist zu korrigieren.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Türkenstraße“ vom 18.09.1970. Es findet somit die BauNVO von 1968 Anwendung. Bei der GRZ-Berechnung werden die Flächen von Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen nicht berücksichtigt und bei der Ermittlung der GFZ werden die Flächen der Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen (Keller) einschließlich deren Treppenräume mitgerechnet. Er setzt Bauräume mittels Baugrenzen, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 fest. Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten. Befreiungen vom Bebauungsplan werden nach der vorliegenden Planung nicht benötigt. Zur GFZ-Ermittlung ist darauf hinzuweisen, dass sich die Ermittlung des Maßes der Nutzung seit Einführung der BauNVO 1990 geändert hat. Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen sind nicht mehr automatisch anzurechnen, sondern nur wenn dies im Bebauungsplan festgesetzt wird. Dies ist im Bebauungsplan Nr. 20 nicht der Fall. Durch die Anrechnung des Kellergeschosses würde für den Bauherrn eine Verschlechterung entstehen, was im Sinn der innerörtlichen Nachverdichtung eine ungewollte Härte darstellt. Dies wiederum stellt nach § 31 Abs. 2 BauGB den Tatbestand einer zulässigen Befreiung vom Bebauungsplan dar.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist das Vorhaben jedoch bauordnungsrechtlich kritisch zu sehen. Zum einen reichen die Kellerschächte, auch wenn sie vergrößert werden, nicht aus, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu erreichen. Zudem fehlen mindestens Leitern an den Fenstern um die Schächte als 2. Rettungswege anzuerkennen.

Das Appartement besteht aus 2 Aufenthaltsräumen, weist jedoch eine Wohnfläche von 73,62 m² auf. Daher sind 2 KFZ- und 3 Fahrradstellplätze herzustellen. Diese werden nachgewiesen.

Aus Sicht der Verwaltung liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens vor. Die bauordnungsrechtlichen Belange werden jedoch sehr kritisch bewertet. Das Landratsamt München wird daher gebeten, diese zu prüfen.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Kellergeschosses in der Telschowstr. 26, Fl.Nr. 141/5, Gem. Garching zu erteilen. Die GFZ- Ermittlung ist entsprechend der BauNVO von 1968 anzupassen. Das Landratsamt München wird gebeten, die bauordnungsrechtlichen Belange zu prüfen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:
- als Tischvorlage ☐

ANLAGE(N):
- als Tischvorlage ☐

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Freiflächenplan
Anlage 4	Grundriss KG