BESCHLUSSVORLAGE

UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

Vorlage Nr.:	2-BV/017/2019
Status:	öffentlich
Geschäftsbereich:	Bauverwaltung
Datum:	03.01.2019
Verfasser:	Meinhardt Felix

Nutzungsänderung eines bestehenden Wohngebäudes und Neubau eines Erweiterungsgebäudes in der Telschowstraße 26a, Fl.Nr. 141, Gem. Garching

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
15.01.2019	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Nutzungsänderung eines bestehenden Wohngebäudes und Neubau eines Erweiterungsgebäudes in der Telschowstr. 26a, Fl.Nr. 141, Gem. Garching. Im Zuge des Neubaus sollen die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 141/5 und 141 (Telchowstr. 26, 26a) verschmolzen werden.

Geplant ist, das bestehende Wohnhaus in ein Studentenwohnheim mit 15 Betten und verschiedenen Gemeinschaftsräumen umzunutzen. Dazu soll zusätzlich ein 2-geschossiger Anbau im Westen errichtet werden. Die GRZ/GFZ nach Verschmelzung der Grundstücke liegt bei 0,37 bzw. 0,59 (ohne KG). Der Anbau soll eine Wandhöhe von 5,55 m (von OK Gelände) und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20° erhalten. Die Kellergeschosse des Bestandsgebäudes und des Anbaus sollen auch als Zimmer genutzt werden. Dafür sollen im südlichen Teil des Bestandsbaus Kellerschächte vergrößert werden. Auch im Bereich des Neubaus sind nach Norden und Süden Lichtschächte geplant, die für eine ausreichende Belichtung und Belüftung, sowie als 2. Rettungsweg benötigt werden. Im Außenbereich sollen 2 Fahrrad- und 3 KFZ-Stellplätze hergestellt werden.

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. Die Wandhöhe ist mit 6 m (von der OK Straßenmitte) festgelegt. Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten. 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.

Es wird eine Befreiung bzgl. der Unterschreitung des Mindestabstands von Stellplatz 3 um 0,7 m auf 4,3 m benötigt. Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da es sich hierbei

um eine geringfügige Unterschreitung handelt, die Unterschreitung nur am engsten Punkt vorliegt und an anderer Stelle bereits eine Befreiung wegen Nichteinhaltung des Mindestabstands erteilt wurde (Wohn- und Geschäftshaus Freisinger Landstr. 19).

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. Zudem wird eine Abweichung wegen der geringeren Raumhöhe im Bestandskellergeschoss beantragt. Die Raumhöhe eines Aufenthaltsraums ist mit 2,40 m festgelegt. Die Höhe in den geplanten Zimmern liegt bei lediglich 2,30 m. Über die Abweichung muss das Landratsamt München entscheiden.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Garching sind für Studentenwohnheime je 5 Betten 1 KFZ-Stellplatz nachzuweisen. Zudem ist je Bett 1 Fahrradstellplatz nachzuweisen. Für das Studentenwohnheim sind daher 3 KFZ- und 15 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Die KFZ-Stellplätze werden nachgewiesen, die beiden Fahrradstellplätze sind nicht ausreichend. Die Anzahl an Fahrradstellplätzen ist entsprechend der Stellplatzsatzung zu erhöhen. Die Ausführung der Stellplätze muss nach den Bestimmungen der Stellplatzsatzung erfolgen.

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 bestehenden Wohngebäudes und Neubau eines Erweiterungsgebäudes in der Telschowstraße 26a, Fl.Nr. 141, Gem. Garching zu erteilen. Das Einvernehmen zur Befreiung hinsichtlich der Unterschreitung des Mindestabstands durch Stellplatz 3 wird erteilt. Die fehlenden und geplanten Fahrradstellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung herzustellen. Die GFZ-Ermittlung ist entsprechend der BauNVO von 1968 anzupassen. Die Wandhöhe ist zu korrigieren. 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 Ansichten
Anlage 5 Schnitt