

Vorlage Nr.: 2-BV/049/2019
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 23.05.2019
Verfasser: Meinhardt Felix

Nutzungsänderung eines Kellergeschosses in ein Studentenappartement in der Hohe-Brücken-Str. 7, Fl.Nr. 1482/223

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
04.06.2019	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt eine Voranfrage auf Nutzungsänderung eines Kellergeschosses in ein Studentenappartement in der Hohe-Brücken-Str. 7, Fl.Nr. 1482/223. Bereits in der Sitzung vom 28.03.2019 wurde über die genannte Kellergeschossnutzung beraten. Das Einvernehmen wurde aufgrund der Größe der nördlichen Abböschung und der damit verbundenen Schaffung eines ungewollten Vergleichsfalls, sowie der fehlenden Unterschriften der Nachbarn nicht erteilt.

Die nun eingereichte Planung sieht weiterhin die Nutzung des Kellergeschosses als Studentenappartement vor. Die Belichtung und Belüftung, sowie die Rettungswege sollen nunmehr über drei Lichtgräben erfolgen. Diese weisen eine Tiefe von 1,50 m und eine Umwehrung mit einer Höhe von 90 cm auf. Zudem wird auf ein Gitter über den Lichtgraben verzichtet und eine Steighilfe eingebaut. Damit sind laut Aussage des Landratsamt Münchens alle Anforderungen an Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss, sowie die brandschutzrechtlichen Bestimmungen erfüllt. Der Lichtgraben im Norden und die beiden Lichtgräben im Osten befinden sich vollständig außerhalb des Bauraums. Auf den nördlichen Lichtgraben könnte aufgrund der beiden östlichen Lichtgräben verzichtet werden. Jedoch wird durch den nördlichen Lichtgraben eine zusätzliche Belichtung und Belüftung gegeben. Der für das Appartement erforderliche KFZ-Stellplatz soll im südöstlichen Grundstücksbereich neben der Bestandszufahrt hergestellt werden. Der Befreiung wegen der Überschreitung des Bauraums wurde bereits bei der letzten Abstimmung zugestimmt. Fahrradstellplätze werden in ausreichender Anzahl hergestellt.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 93 „Kirch-, Frieden-, Heimatstraße“. Dieser setzt Baugrenzen fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt. Es wird eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung des Bauraums durch die 3 Lichtgräben benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden. Die Überschreitung erfolgt, mit Ausnahme der 90 cm hohen Umwehrung, ausschließlich unterirdisch. Da die Lichtgräben mehr als ein Drittel der Fassade einnehmen, sind sie als nicht mehr untergeordnete Bauteile anzusehen. Jedoch haben die Nachbarn ihre Zustimmung zum Vorhaben gegeben. Die Grundzüge der Planung werden hier durch die Überschreitungen nicht berührt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, der Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Kellergeschosses in ein Studentenappartement in der Hohe-Brücken-Str. 7, Fl.Nr. 1482/223 und der Befreiung hinsichtlich der Überschreitung des Bauraums durch die Lichtgräben zuzustimmen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- | | |
|----------|---------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | BPlan |
| Anlage 3 | Freiflächenplan alt |
| Anlage 4 | Freiflächenplan neu |
| Anlage 4 | Grundriss KG |
| Anlage 5 | Schnitt |