

Vorlage Nr.: 2-BV/100/2019
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 20.11.2019
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Neubau eines Studentenwohnheims im Heideweg 2, Fl.Nr. 1203/6

Beratungsfolge:
Datum Gremium
03.12.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Studentenwohnheims im Heideweg 2, Fl.Nr. 1203/6.

Geplant ist, ein Studentenwohnheim mit 29 Einheiten und einer Grundfläche von 531,2 m² zu errichten. Das Gebäude ist mit 3 Vollgeschossen (DG wird auf Süd- West- und Ostseite um 2,66 m zurückgesetzt) und einer Wandhöhe von 9,25 m über den dritten Geschoss und 6,34 m über dem zweiten Geschoss geplant. An der Nordseite soll ein 2-geschossiger Anbau erfolgen. Dieser beinhaltet neben dem Eingangsbereich im EG und einem Gemeinschaftsraum im 1. OG die Technikflächen des Gebäudes im Keller. Das Hauptgebäude soll nicht unterkellert werden. Die Dächer sind als Flachdächer geplant. Das Dach über dem dritten Geschoss soll begrünt werden. An der Ostseite des Grundstücks sind 9 KFZ-Stellplätze, die über den Heideweg anfahrbar sind, geplant. Die nachzuweisenden Fahrradstellplätze sollen an der Westseite errichtet werden. An das Fahrradhaus anschließend soll ein Gerätehaus errichtet werden. An der nördlichen Grundstücksgrenze sind zusätzlich 8 Fahrradstellplätze für Besucher und ein Müllhaus geplant.

Da für das betroffene Grundstück derzeit kein Bebauungsplan rechtskräftig ist, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB. Danach sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zur Umgebungsbebauung werden die Grundstücke herangezogen, die eine ähnliche Charakteristik aufweisen und auf denen kein Bebauungsplan gilt. Die Umgebungsbebauung weist zwei Vollgeschosse auf. Die Voraussetzungen für das Einfügen sind aus Sicht der Verwaltung trotz des dritten Vollgeschosses gegeben, da dieses soweit zurücksetzt wird, dass es die Außenwirkung eines Nicht-Vollgeschosses hat.

Für das Wohnheim sind 6 KFZ-Stellplätze und 29 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Das Fahrradhaus und das Gerätehaus an der westlichen Grundstücksgrenze sind abstandsflächenrelevant, da zulässige Grenzbauten eine Länge je 9 m je Grundstückseite und eine Gesamtlänge von 15 m an allen Grundstücksseiten nicht überschreiten dürfen. Diese Maße werden durch die Grenzbauten überschritten. Zudem fehlt die Gliederung der KFZ-Stellplätze durch Bäume gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Garching. Auch liegen die Pfosten des Zauns auf der Grenze und damit teilweise auf den

benachbarten Grundstücken. Die Stadt Garching ist Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks. Der Zaun sollte aus Verwaltungssicht nur auf dem eigenen Grundstück stehen. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden, die Gliederung der Stellplätze durch Bäume nachgewiesen und der Zaun ausschließlich auf dem zu bebauenden Grundstück errichtet wird.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Studentenwohnheims im Heideweg 2, Fl.Nr. 1203/6 zu erteilen. Das Einvernehmen wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Abstandsflächen eingehalten werden, die Gliederung der Stellplätze durch Bäume nachgewiesen und der Zaun ausschließlich auf dem zu bebauenden Grundstück errichtet wird. Ein entsprechend geänderter Freiflächenplan ist nachzureichen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

- | | |
|----------|--------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | Freiflächenplan |
| Anlage 3 | Ansichten, Schnitt |