

Vorlage Nr.: 2-BV/098/2019
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 20.11.2019
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Errichtung einer Wohnanlage mit 2 Reihenhausbauwerken, 2 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage in der Jahnstr. 6, Fl.Nr. 1482

Beratungsfolge:

Datum Gremium

03.12.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Wohnanlage mit 2 Reihenhausbauwerken, 2 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage in der Jahnstr. 6, Fl.Nr. 1482. Insgesamt sollen 27 Wohneinheiten errichtet werden.

Die zwei Reihenhausbauwerke werden unterteilt in sechs Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen im Westen und sieben sogenannte Splitlevelhäuser mit 3 Vollgeschossen im Norden. Die Dächer sollen jeweils als nicht Vollgeschosse ausgebaut werden. Die Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen sollen eine Wandhöhe von 6 m, die Splitlevelhäuser eine Wandhöhe von 8,55 m erhalten. Beide Reihenhausbauwerke sind mit einem Satteldach (Dachneigung 38°) geplant. Zudem sollen zwei Mehrfamilienhäuser im Osten errichtet werden. Diese sind mit 2 Vollgeschossen, eine Wandhöhe von 6 m und Mansardendächern geplant. Unter der Wohnanlage soll eine Tiefgarage mit 36 KFZ-Stellplätzen und einem Fahrradraum für 22 Fahrräder hergestellt werden. Die Gesamtgrundfläche beläuft sich auf 1237,8 m² (ohne Nebenanlagen). Dies entspricht einer GRZ von 0,38. Die Gesamtgeschossfläche von 3820,46 m² (mit Dachgeschossen) entspricht einer GFZ von 1,2. In den Vorgärten der Splitlevelhäuser sind jeweils KFZ-Stellplätze geplant. Die 5 nachzuweisenden Besucherstellplätze sollen an der Westseite, im südwestlichen Eck, sowie im nordöstlichen Eck nachgewiesen werden. Südlich der Splitlevelhäuser sind die Tiefgaragenabfahrt, Flächen für Mülltonnen, eine Spielfläche und Fahrradstellplätze geplant. Selbiges soll zwischen den Mehrfamilienhäusern errichtet werden. In den östlichen Vorgärten der Reihenhäuser sollen jeweils die nachzuweisenden 4 Fahrradstellplätze und die Müllboxen hergestellt werden. Zudem sollen 11 Bäume auf dem Grundstück gepflanzt werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 „Friedenstraße/Kirchstraße“ vom 19.09.1969. 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 die Flächen der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich deren Treppenträume mitgerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück zwingend 3 Vollgeschosse, einen Bauraum mittels Baugrenzen und einer GRZ/GFZ von 0,4/1,0 fest.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung des Bauraums durch die Eingangstreppen der Splitlevelhäuser, der Stellplätze vor den Splitlevelhäusern, der Besucherstellplätze, sowie der

Mehrfamilienhäuser nach Osten um 2 m benötigt. Zudem werden Befreiungen bzgl. der Unterschreitung der Geschosszahl und der Überschreitung der GFZ von 1,0 auf 1,2 beantragt.

Der Befreiung hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen durch die Stellplätze kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese grundsätzlich genehmigungsfrei sind und durch die Anordnung der Stellplätze an der Straße die versiegelte Fläche verringert werden kann.

Den Außentreppen außerhalb des Bauraums kann zugestimmt werden, da diese aufgrund des Haustyps notwendig sind. Es handelt sich dabei um vergleichsweise kleine Anlagen, die sich in die Bebauung einfügen und daher städtebaulich vertretbar sind.

Der Überschreitung des Bauraums durch die Mehrfamilienhäuser nach Osten kann aus Verwaltungssicht nur zugestimmt werden, wenn die betroffenen Nachbarn (Kirchstraße 6, Friedensstraße 7) beteiligt werden und ihre Zustimmung erteilen. Die Anordnung des Bauraums 5 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt wurde zum Schutz der Nachbarn aufgenommen. Diesen Nachbarschutz will die Verwaltung aufrechterhalten. Die Bauraumüberschreitung ist notwendig, um die Westgärten der Reihenhäuser zu vergrößern.

Der Befreiung zur Unterschreitung der Geschosszahl kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese städtebaulich vertretbar ist. Die Dachgeschosse der Reihenhäuser und der Mehrfamilienhäuser sind nur knapp unter der Grenze zum dritten Vollgeschoss. Die Errichtung der Dachgeschosse als Vollgeschosse würde die Außenwirkung der Gebäude daher nicht verändern.

Der Überschreitung zur GFZ kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da unter Ausnutzung der GRZ und einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen die GFZ nicht eingehalten werden kann, da die Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen mitgerechnet werden müssen. Zudem ist eine Überschreitung um 20 % im Sinnen der innerörtlichen Nachverdichtung vertretbar.

Für das Vorhaben sind 51 PKW-Stellplätze (davon 5 für Besucher) und 84 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Vier Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern weisen 2 Aufenthaltsräume und eine Wohnfläche von 65,97 m² und 68,29 m². Gemäß Stellplatzsatzung müssten hier aufgrund der Überschreitung der Wohnfläche 2 KFZ-Stellplätze je Wohnung und 3 Fahrradstellplätze nachgewiesen werden, obwohl die Wohnungen nur 2 Aufenthaltsräume haben. Hierzu beantragt der Antragsteller eine Abweichung, da die Überschreitung durch die Anrechnung der Terrassen und Balkone zur Wohnfläche erfolgt. Insgesamt möchte der Bauherr 47 KFZ- und 80 Fahrradstellplätze nachweisen. Abweichungen können gem. Stellplatzsatzung von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Garching erteilt werden. Aus Sicht der Verwaltung kann der Abweichung in Bezug auf die KFZ-Stellplätze zugestimmt werden, da die Überschreitung der Wohnflächen geringfügig ist und die Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen eine ungewollte Härte darstellen würde. Die Errichtung der zusätzlichen 4 Fahrradstellplätze würde jedoch nicht zu einer ungewollten Härte führen, weshalb hier der Abweichung aus Verwaltungssicht nicht zugestimmt werden sollte.

Die Abstandsflächen und der Vollgeschossnachweis sollten vom Landratsamt nochmals überprüft werden, da in beiden Fällen die Planung sehr knapp bemessen ist. Die Kosten für die Gehwegabsenkungen im Bereich der Tiefgaragenabfahrt, der Besucherstellplätze und der Stellplätze vor den Splitlevelhäusern hat der Bauherr zu tragen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben mit den genannten Einschränkungen zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Wohnanlage mit 2 Reihenhausbauwerken, 2 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage in der Jahnstr. 6, Fl.Nr. 1482 zu erteilen. Das Einvernehmen zur GFZ-Überschreitung, der Überschreitung des Bauraums durch die Stellplätze, der Eingangstreppen vor den Splitlevelhäusern und der Unterschreitung der Geschosszahl wird zugestimmt. Der Überschreitung des Bauraums durch die Mehrfamilienhäuser wird zugestimmt, wenn die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen. Das Einvernehmen zur Abweichung von der Stellplatzsatzung wird nur in Bezug auf die KFZ-Stellplätze erteilt. Die Abstandsflächen und der Vollgeschossnachweis sind vom Landratsamt nochmals zu überprüfen. Die Kosten für die Gehwegabsenkungen im Bereich der Tiefgaragenabfahrt, der Besucherstellplätze und der Stellplätze vor den Splitlevelhäusern hat der Bauherr zu tragen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Übersichtsplan
Anlage 4	Freiflächenplan
Anlage 5	Ansichten