

Vorlage Nr.: 2-BV/108/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 22.01.2020
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Nutzungsänderung von 2 Personalzimmern in zwei Doppelzimmer und Erweiterung einer Gaststätte in der Schleißheimer Str. 83, Fl.Nr. 1238/4

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
04.02.2020	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt eine Nutzungsänderung von 2 Personalzimmern in zwei Doppelzimmer und die Erweiterung einer Gaststätte in der Schleißheimer Str. 83, Fl.Nr. 1238/4.

Geplant ist, die bestehende Gaststätte nach Süden hin zu erweitern. Durch die Erweiterung sollen 84 neue Gastplätze entstehen. Dies sind 76 Plätze mehr als im Bestand. In diesem Zuge sollen auch die Sanitäranlagen in der Gaststätte erneuert werden. Hier ist ein barrierefreies WC und eine aus Bedarfsgründen vergrößerte Herrentoilette errichtet werden. Die Erweiterung der Gaststätte soll höhengleich an den Bestandsbau angebaut werden (Wandhöhe: 3,7 m). Das Dach soll als begrüntes Flachdach errichtet werden. Für den Anbau müssen zwei Bäume gefällt werden. Für diese sind Ersatzpflanzungen geplant. Insgesamt sollen 7 neue Bäume gepflanzt werden. Außerdem muss der Biergarten verschoben werden. Die Platzzahl wird bleibt gleich. Zudem ist angedacht, im 3. OG des Hotelgebäudes zwei Personalräume in zwei Doppelzimmer umzubauen. Im Jahr 2009 wurde das Grundstück durch einen Grundstückstausch vergrößert (siehe Anlagen). Im nordöstlichen Grundstücksbereich sind auf dem dazugekommen Grundstücksteil Stellplätze errichtet worden. Auch die Freiflächen im Norden und Osten mussten so angepasst werden, dass weiterhin ausreichen Stellplätze nachgewiesen werden können. Dies geschah ohne Baugenehmigung. Im Zuge der Erweiterung der Gaststätte müssen wiederum Freiflächen geändert werden. Die Änderungen von 2005 und die geplanten Änderungen sollen mit dem vorliegenden Antrag genehmigt werden. So wurde der 6,20 m breite Grünstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze durch Stellplätze ersetzt. Auch sind Kopfstellplätze im Norden zu Längsstellplätzen umgebaut worden. Lediglich die Stellplätze im Westen blieben unverändert. Insgesamt werden 36 Stellplätze nachgewiesen. Die GRZ ohne Nebenanlagen beläuft sich nach Beendigung der Maßnahmen auf 0,30 (0,65 mit Nebenanlagen).

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 119 Teil D „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt einen Bauraum, eine GRZ von 0,6 (ohne Nebenanlagen) und eine GRZ von 0,75 mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten fest. Der nordöstliche Grundstücksbereich, der im Zuge des Tauschgeschäftes zum Grundstück hinzugekommen ist, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt. Zudem wird festgesetzt, dass 25 % des Grundstücks als naturnahe Grünfläche hergestellt werden muss. Stellplätze sind nach jeden 4. Stellplatz mit einem 2,5 m breiten Grünstreifen und einem Baum zu gliedern. Die Stellplatzzahl ist anhand der GaStellV zu berechnen. An der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein 8 m breiter, an der östlichen Grundstücksgrenze ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Weitere Festsetzungen bleiben

unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Errichtung von Stellplätzen außerhalb des Bauraums, in den Bereichen der Grünstreifen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, sowie wegen der Unterschreitung des Mindestanteils Grünfläche auf dem Grundstück, der geringeren Breite der Grünstreifen zwischen den Stellplätzen und wegen der Berechnung der Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Garching benötigt.

Der Befreiung hinsichtlich der Berechnung der Stellplatzzahl gem. Satzung der Stadt Garching kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da bereits in einem anderen Fall eine solche Befreiung erteilt wurde (Daimlerstr. 6) und hierdurch versiegelte Fläche gespart werden kann. Durch den ÖPNV-Abschlag von 25% kann der Stellplatzbedarf um 6 Stellplätze verringert werden. Insgesamt sind damit 34 KFZ-Stellplätze nachzuweisen.

Den Befreiungen bzgl. der Stellplätze außerhalb des Bauraums, in den Bereichen der Grünstreifen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Durch den Grundstückstausch mussten in diesen Bereichen Stellplätze untergebracht werden. Zudem wären die Stellplätze grundsätzlich genehmigungsfrei und wurden ausnahmslos mit versickerungsfähigen Belag hergestellt. Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Den Befreiungen hinsichtlich der fehlenden Stellplatztrennungen und der Unterschreitung des Mindestanteils Grünfläche kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden. Der Grünflächenanteil soll nach Beendigung der Maßnahmen bei 21,65 % liegen. Dabei wird die Dachbegrünung mit 50 % angerechnet. Der Mindestanteil wird dabei nur geringfügig unterschritten. Die Stellplätze werden zwar durch Bäume gegliedert, jedoch sind die vorgesehenen Pflanzstreifen nicht 2,50 m breit. Dies ist den beengten Platzverhältnissen auf dem Grundstück geschuldet. Da nur von der Breite der Grünstreifen abgewichen werden soll, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Insgesamt müssen 34 KFZ- und 10 Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Die KFZ-Stellplätze werden wie beschrieben nachgewiesen. 12 Fahrradstellplätze sollen eingangsnah innerhalb des Bauraums errichtet werden. Für die Biergartenutzung beantragt der Bauherr eine Wechselnutzung mit der Gaststätte. Dieser wurde bereits bei der Bestandsgenehmigung zugestimmt. Aus Verwaltungssicht kann auch im vorliegenden Antrag der Wechselnutzung zugestimmt werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung von 2 Personalzimmern in ein Doppelzimmer und Erweiterung einer Gaststätte in der Schleißheimer Str. 83, Fl.Nr. 1238/4 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Errichtung von Stellplätzen außerhalb des Bauraums, in den Bereichen der Grünstreifen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, sowie wegen der Unterschreitung des Mindestanteils Grünfläche auf dem Grundstück, der geringeren Breite der Grünstreifen zwischen den Stellplätzen und wegen der Berechnung der Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Garching wird zugestimmt. Der Wechselnutzung für die Stellplätze wird zugestimmt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- | | |
|----------|--------------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | BPlan |
| Anlage 3 | Ausschnitt BPlan 174 |
| Anlage 4 | Plan Grundstückstausch |
| Anlage 5 | Freiflächenplan |
| Anlage 6 | Schnitt, Grundriss 3. OG |