

Vorlage Nr.: 2-BV/175/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 17.11.2020
Verfasser: Meinhardt Felix

Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Bürogebäudekomplexes mit Tiefgarage und Parkhaus in der Zeppelinstr. 10, Fl.Nr. 1773

Beratungsfolge:

Datum Gremium

01.12.2020 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt per Vorbescheid die Errichtung eines Bürogebäudekomplexes mit Tiefgarage und Parkhaus in der Zeppelinstr. 10, Fl.Nr. 1773.

Geplant ist, vier 4-geschossige Bürogebäude mit einer Tiefgarage und einem 5-geschossigen Parkhaus (Splitlevel) im westlichen Grundstücksbereich zu errichten. Die Bereiche zwischen den beiden Gebäuden im Norden und den beiden Gebäuden im Süden sollen im 2. und 3. OG verbunden werden. Die Tiefgarage soll jeweils unter den beiden nördlichen und südlichen Bürogebäuden errichtet werden. Die Fläche dazwischen soll nicht unterbaut werden. Die Bürogebäude und das Parkhaus sind mit einer Grundfläche von 9.400 m² geplant. Die GFZ auf dem Grundstück soll 1,55 betragen (entspricht ca. 35.300 m²). Durch die Bebauung, die Stellplätze, die TG und die Zufahrten ergibt sich eine GRZ von 0,74 (entspricht ca. 17.000 m²). Die Wandhöhe ist mit 16,3 m geplant. Die Technikaufbauten überschreiten diesen Wert auf ca. 19 m. Die Dächer der Bürogebäude und des Parkhauses sollen begrünt werden. Eine Fassadenbegrünung geht aus der vorgelegten Planung nicht hervor. Die Zufahrten zur Tiefgarage sind östlich der Bürogebäude geplant. Zwischen den Rampengebäuden mit begrünten Dächern sollen Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Auch diese sind mit einer begrünten Überdachung geplant. An den jeweiligen Zugängen sind Fahrradstellplätze für Besucher geplant. Teilweise liegen diese auf öffentlichen Grund. Südöstlich des südlichen Rampengebäudes ist eine MVG-Radstation vorgesehen. Die KFZ-Stellplätze sollen im Parkhaus, auf Freiflächen nördlich und südlich des Parkhauses, sowie innerhalb der Bürogebäude nachgewiesen werden. Die Gesamtzahl der nachgewiesenen Fahrradstellplätze beträgt 174. Ein Fahrradstellplatznachweis fehlt bisher. Die Gesamtzahl der nachgewiesenen KFZ-Stellplätze beträgt ca. 610. Der KFZ-Stellplatznachweis ist damit erfüllt. In der Planung sind ca. 6.300 m² Grünfläche vorgesehen (davon 5.200 m² nicht unterbaute Fläche). Dies entspricht einen Grundstücksanteil von 27,62 %. Im Osten soll ein Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen Zeppelin- und Dieselstraße hergestellt werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil C „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt eine GFZ von 1,2 (mit Überschreitungsmöglichkeit durch Geschosse mit einer Höhe von 3,5 m auf 1,44), einen Bauraum mit Baulinien für Bürogebäude im Süden, einen Bauraum für Stellplätze im Osten sowie einen Bauraum mittels Baugrenzen für sonstige Nutzungen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Grünstreifen nachzuweisen. 25 % der geschlossenen Fassade sind zu begrünen. Im Osten sieht der Bebauungsplan

einen Fuß- und Radweg vor. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Der Antragsteller stellt im Zuge des Vorbescheidsantrags verschiedene Fragen. Der Fragenkatalog befindet sich in der Anlage. Die Verwaltung nimmt zu den Fragen wie folgt Stellung:

1. Im Bebauungsplan sind keine zu erhaltenen Bäume auf dem Grundstück festgesetzt. Da auch keine Baumschutzverordnung in Garching gilt, können die 40 Bäume gefällt werden. Eine Fällgenehmigung ist nicht nötig. Beim Neubau ist darauf zu achten, dass der Bebauungsplan eine Mindestanzahl an Bäumen festschreibt (1 Baum je 100 m² unbefestigter Fläche). In diesem Fall sind mindestens 126 Bäume auf dem Grundstück nachzuweisen. Diese werden durch die Neupflanzung von 117 Bäumen und die 9 verbliebenen Bestandsbäume nachgewiesen.
2. Es werden Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen nach Osten und Norden durch die beiden östlichen Büroteile benötigt. Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da sie vergleichsweise geringfügig sind. Zudem ist sie städtebaulich vertretbar, weil durch die Bebauung ein stimmiges Gesamtbild auf dem Grundstück entsteht.
3. Es werden Befreiungen wegen der Errichtung von KFZ-Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen, der Überschreitung der Baugrenzen und die Überbauung von festgesetzten Grünflächen durch die Tiefgaragenrampen, die Trafostationen und die Besucherfahrradstellplätze an den Eingängen benötigt. Auch hier kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da der Grünflächenanteil auf dem Grundstück eingehalten und die Zuordnung der Fahrradstellplätze in Eingangsnähe zu begrüßen ist. Bei den Fahrradstellplätzen handelt es sich zusätzlich um grundsätzlich genehmigungsfreie Anlagen. Hier ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die südlichen Besucherstellplätze teilweise auf dem öffentlichen Grund geplant sind. Die Planung ist dahingehend abzuändern.
4. Der Befreiung bzgl. der Geschossfläche kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Diese entsteht durch das 5-geschossige Parkhaus, welches auch in dieser Geschossigkeit benötigt wird, damit mehr nicht unterbaute Fläche zwischen den Gebäuden angeboten werden kann. Bei Einhaltung der GFZ müsste wohl ein Parkdeck gestrichen werden und durch eine Erweiterung der Tiefgarage zwischen den Gebäuden kompensiert werden. Die höhere Qualität der Grünflächen hat aus Verwaltungssicht hier Vorrang. Auch das Landratsamt München hält die Befreiung auch in der Höhe für zustimmungsfähig.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorbescheidsantrag zugestimmt werden. Der Fahrradstellplatznachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen. Die Fahrradstellplätze für Besucher sind vollständig auf das Privatgrundstück zu versetzen. Die Verwaltung weist zusätzlich auf das neue Gebäudeenergiegesetz hin. Hierdurch ist der Bauherr verpflichtet, Lösungen im Hinblick auf regenerativer Energien anzubieten (bspw. durch Installation von PV-Anlagen).

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Bürogebäudekomplexes mit Tiefgarage und Parkhaus in der Zeppelinstr. 10, Fl.Nr. 1773 zu erteilen. Die Fragen werden bejaht. Der Fahrradstellplatznachweis und der Nachweis der Fassadenbegrünung sind mit dem Bauantrag einzureichen. Die Fahrradstellplätze für Besucher sind vollständig auf das Privatgrundstück zu versetzen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

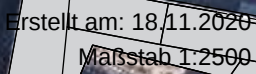
ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Fragenkatalog
Anlage 4	Übersichtsplan
Anlage 5	Freiflächenplan
Anlage 6	Ansichten
Anlage 7	Schnitte und Visualisierungen





Erstellt am: 18.11.2020
Maßstab 1:2000



Fragen zum Vorbescheid

1. Ist die Errichtung von zwei Bürogebäuden mit jeweils einer Tiefgarage sowie einem gemeinsamen Parkhaus, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, baumschutzrechtlich zulässig?

Wird die Erteilung einer Fällgenehmigung für alle im „Baumbestandsplan mit Vorentwurf Freiflächen“ als „BAUM Bestand zu fällen“ gekennzeichneten Bäume bei entsprechender Ersatzpflanzung im Baugenehmigungsverfahren in Aussicht gestellt?

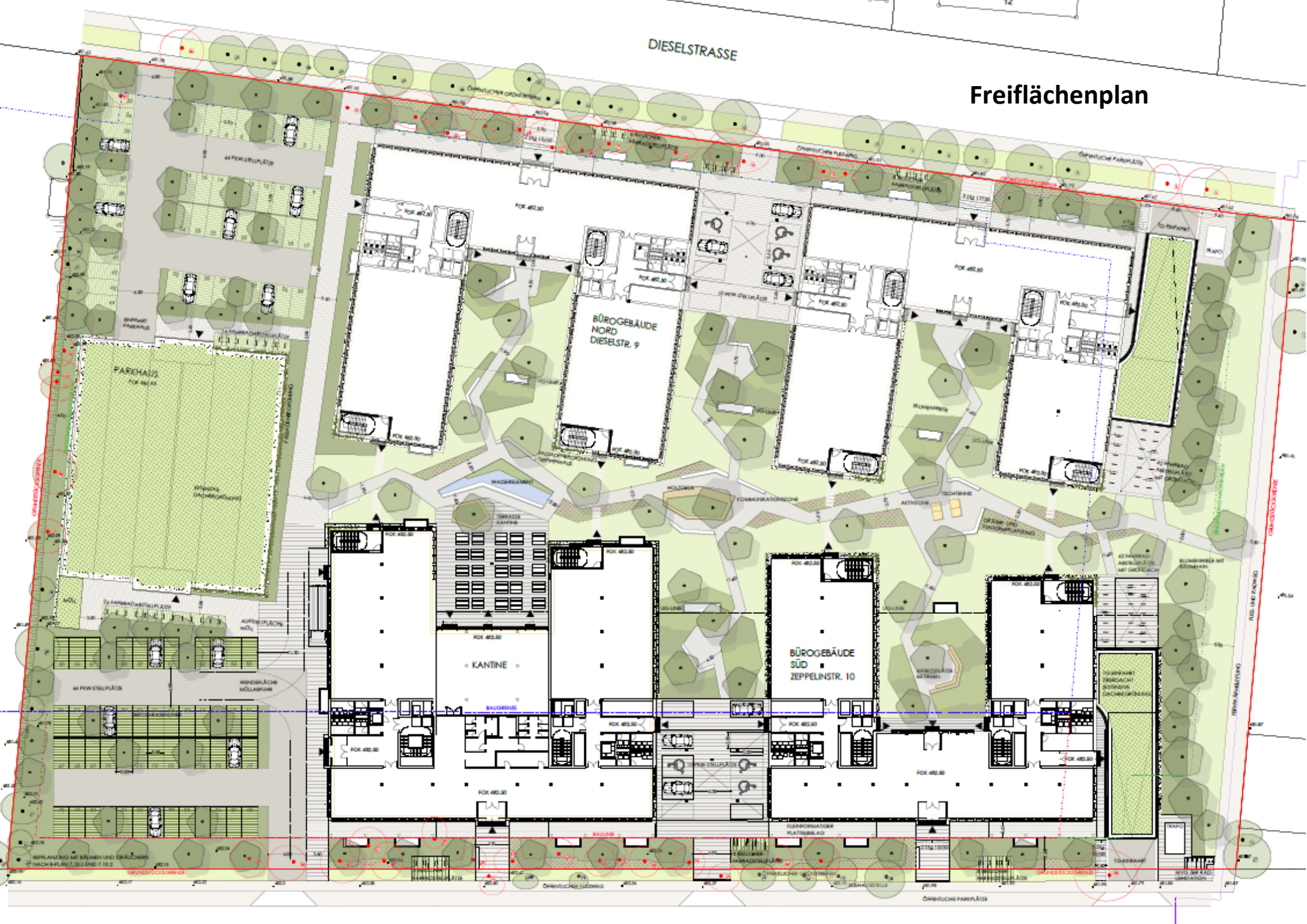
Fragen zu den Befreiungen

2. Wird eine Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche – hier Baugrenzen und Baulinien – jeweils zur Überschreitung mit Hauptgebäudeteilen um höchstens 5,85 m auf einer Fläche von höchstens 366 m² sowie der notwendigen Tiefgaragenzufahrten, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, im Baugenehmigungsverfahren in Aussicht gestellt?
3. Wird eine Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung der Stellplatzfläche zur Herstellung von Tiefgaragenzufahren, Hauptgebäudeteilen und Fahrradstellplätzen, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, im Baugenehmigungsverfahren in Aussicht gestellt?
4. Wird eine Befreiung von der festgesetzten Geschossflächenzahl von 1,44 (gemäß Eintrag Planzeichnung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2) zur Überschreitung bis zu einer GFZ von 1,55 im Baugenehmigungsverfahren in Aussicht gestellt?

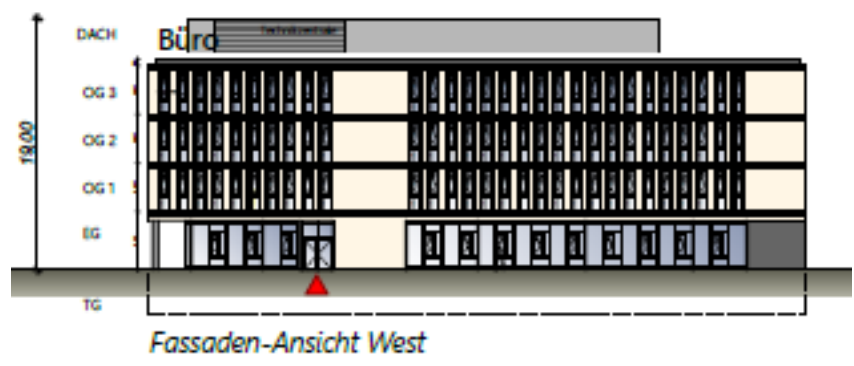
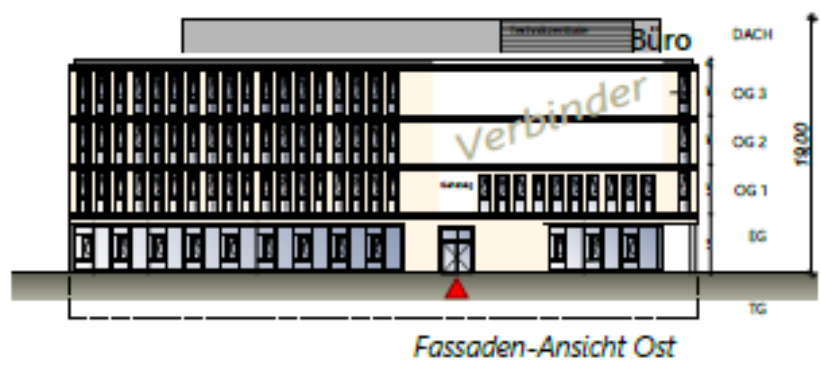
Übersichtsplan



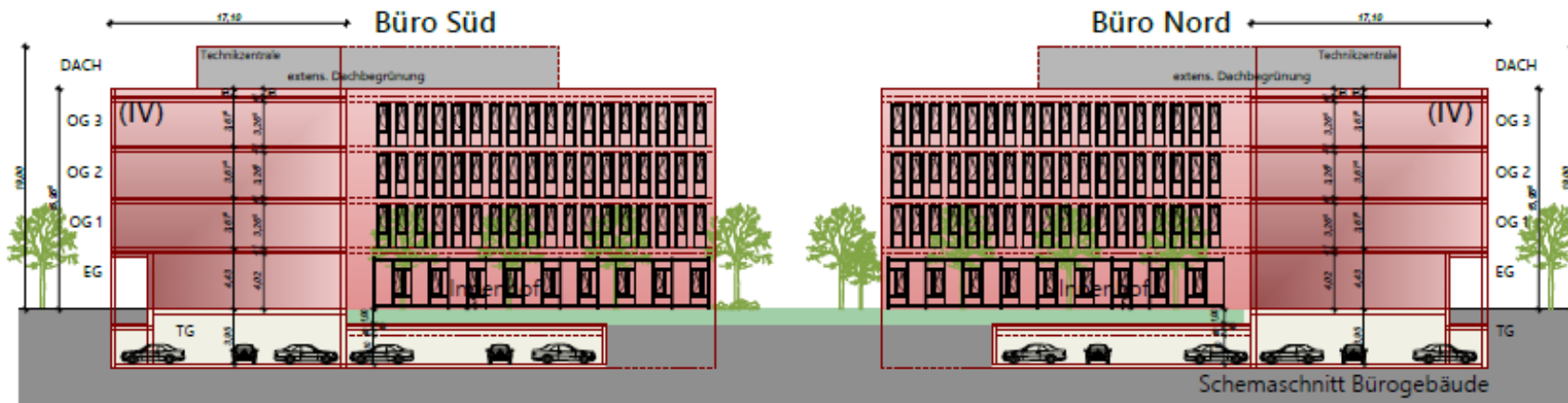
DIESELSTRASSE



Ansichten



Schnitte, Visualisierungen



Schemaschnitt Bürogebäudekomplex



Zeppelinstraße 10 / Dieselstraße 9, Garching b. München

