

Vorlage Nr.: 2-BV/173/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 29.10.2020
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Neubau eines Mehrzweckgebäudes in der Telschowstraße, Fl.Nrn. 236/54, 236/60 u. 236/39

Beratungsfolge:

Datum Gremium

01.12.2020 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Mehrzweckgebäudes in der Telschowstraße, Fl.Nrn. 236/54, 236/60 u. 236/39.

Das geplante Mehrzweckgebäude unterteilt sich in 2 Punkthäuser und 2 Verbindungsbauten. Im Süden soll der höchste, 5-geschossige Gebäudeteil mit zurückgesetztem Penthausgeschoss entstehen. Dieser Teil ist mit einem Zeltdach (20°), einer Wandhöhe nach vier Geschossen von 15 m (nach fünf Geschossen von 18,32 m), sowie einem 1-geschossigen Anbau nach Osten mit einer Höhe von 4,87 m und begrüntem Flachdach geplant, der sich bis zum 2. Punkthaus nach Norden zieht. Im Bereich des Penthausgeschosses soll eine Pergola errichtet werden, die die Fassadenstruktur der darunterliegenden Geschosse aufnehmen soll. Nach Norden hin folgt darauf der erste 2-geschossige Verbindungsbau. Dieser ist mit einer Wandhöhe von 8,33 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20° geplant. Das nördlich angrenzende zweite Punkthaus soll mit 4 Vollgeschossen (4.VG ist zurückgesetzt) und einer Wandhöhe von 11,65 m im Bereich des 3. VG und 14,97 m im Bereich des vierten VG errichtet werden. Das Dach ist als Zeltdach mit einer Neigung von 20° geplant. Auch hier soll im Bereich des zurückgesetzten Geschosses eine Pergola errichtet werden. Den nördlichen Abschluss des Ensembles bildet der zweite 2-geschossige Verbindungsbau mit einer Wandhöhe von 8,3 m und einem Walmdach (20° Dachneigung). Die Wandhöhe wurde anhand des geplanten Geländes angegeben. Der im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbezugspunkt liegt 55 cm über der neuen Geländeoberfläche. Die Gesamtgrund- und geschossfläche liegt bei 1023,7 m² bzw. 2764,1 m². Das neue Gebäude soll an die Geothermie angeschlossen werden. Zusätzlich sind auf den Dächern der Zwischenbauten großflächige PV-Anlagen vorgesehen. Zwischen dem bestehenden Rampengebäude der Tiefgarage und des Neubaus soll eine Feuerwehrezufahrt errichtet werden. Westlich des Rampengebäudes ist ein Müllhaus mit einer Grundfläche von 7 m x 5,2 m vorgesehen. Die bestehende Tiefgarage wird im Zuge des Neubaus teilweise abgebrochen und wieder hergestellt. Während der Bauzeit sollen 21 öffentliche Stellplätze weiterhin nutzbar sein. Davon sind 11 Stellplätze für die Nachbarbebauung während der Bauzeit reserviert, da diese auf dem Grundstück dinglich gesichert sind. Die Elektroladestation soll im Betrieb bleiben. Zu allen Stellplätzen in der Tiefgarage sollen Leitungen für künftige E-Ladesäulen verlegt werden. Vier Boxen sollen bereits mit dem Bau errichtet werden. Südlich des höheren Punkthauses sind 45 Fahrradstellplätze (teilweise überdacht) geplant. Westlich des Rampengebäudes sollen auch 23 KFZ-Stellplätze wieder hergestellt werden. Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Garching geforderte Gliederung der Stellplätze fehlt. Im Mehrzweckgebäude sollen Büro, Verwaltungs- und Schulungsräume Platz finden.

Insgesamt sollen für das Vorhaben 45 Fahrrad- und 40 KFZ-Stellplätze nachgewiesen werden. Der Stellplatzbedarf (38 Fahrrad- 36 KFZ-Stellplätze) ist damit erfüllt.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 „Niels-Bohr-Straße/Telschowstraße“. Dieser setzt Maximalwerte für Geschosshöhe und Wandhöhe (siehe Anlage BPlan), Baugrenzen, eine Gebäudedurchfahrt nördlich des zweiten Punkthauses, sowie einen Rücksprung der obersten Geschosse der Punkthäuser von mindestens 1 m. Oberirdische Fahrradstellplätze sind zu überdachen. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Errichtung des Müllhauses und der Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums, wegen der Errichtung einer Pergola im Bereich der zurückgesetzten Geschosse, der Errichtung der Parkplatzzufahrt an der Tiefgaragenrampe und der fehlenden Überdachung der Fahrradstellplätze benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen zugestimmt werden. Das Müllhaus im Anschluss an die Tiefgaragenrampe fügt sich städtebaulich besser ein als ein freistehendes Müllhaus. Zudem sind die Fahrradstellplätze nur im Bereich der bereits gebauten Häuser Nils-Bohr-Str. 2-8 zulässig. Die Ablehnung der Befreiung würde daher zu einer ungewollten Härte führen. Die Fahrradstellplätze sind jedoch noch zu vermaßen.

Der Errichtung der Pergola im Bereich der Penthausgeschosse kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die Pergola grundsätzlich genehmigungsfrei ist und diese sich wegen der Fassadengestaltung einfügt. Hier ist jedoch noch vom Landratsamt München zu prüfen, ob die Pergola abstandsflächenrelevant ist. In einem Vorabtermin wurde vom Landratsamt mitgeteilt, dass bei einem Sichtwinkel von 30° auf die Fassade kein Eindruck einer Wand entstehen darf. Eine entsprechende Visualisierung hat der Bauherr mit eingereicht.

Der Befreiung wegen der veränderten Zufahrt zum Parkplatz kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da hierdurch eine geschlossene Fassade des Gebäudes entsteht und Synergien im Innenbereich geschaffen werden können. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Auch sind keine Vergleichsfälle zu befürchten.

Der fehlenden Stellplatzüberdachung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Hier ist der Bebauungsplan von einer Errichtung der Stellplätze innerhalb der dafür vorgesehenen Bauräume ausgegangen. Die Errichtung einer vollständigen Überdachung über alle 45 Fahrradstellplätze hinweg würde eine zu massive Wirkung zum öffentlichen Verkehrsraum haben. Ein Teil der Stellplätze ist mit einer Überdachung geplant. Weitere überdachte Fahrradstellplätze, die von allen genutzt werden dürfen, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Es wird zusätzlich eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wegen der fehlenden Gliederung der KFZ-Stellplätze benötigt. Aus Sicht der Verwaltung kann der Abweichung zugestimmt werden, da eine Bepflanzung der Tiefgarage mit Bäumen zu Platzproblemen für die Wurzeln führen kann. Die fehlenden Bäume sollten jedoch kompensiert werden. Dies könnte bspw. durch die Pflanzung von Bäumen im Bürgerpark geschehen. Der Bauherr hat hier bereits seine Bereitschaft signalisiert.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Anzumerken ist jedoch, dass bisher kein Lärmschutznachweis eingereicht wurde. Dieser ist gemäß Bebauungsplan miteinzureichen. Auch sind die Fahrradstellplätze noch zu vermaßen.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrzweckgebäudes in der Telschowstraße, Fl.Nrn. 236/54, 236/60 u. 236/39 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Errichtung des Mühlhauses und der Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums, wegen der Errichtung einer Pergola im Bereich der zurückgesetzten Geschosse, der Errichtung der Parkplatzzufahrt an der Tiefgaragenrampe und der fehlenden Überdachung der Fahrradstellplätze wird erteilt. Der Abweichung von der Stellplatzsatzung wird zugestimmt. Die nachzuweisenden Bäume sind an geeigneter Stelle im Ortsgebiet (bspw. Bürgerpark) zu pflanzen. Der Lärmschutznachweis ist nachzureichen. Die Fahrradstellplätze sind zu vermaßen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Übersichtsplan
Anlage 4	Freiflächenplan
Anlage 5	Grundriss TG
Anlage 6	Ansichten
Anlage 7	Schnitte
Anlage 8	Visualisierung