

Beschluss-Vorlage 2016/0117 zur Sitzung am 17.03.2016
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Ausbau der Dachgeschosse und Neubau einer Tiefgarage, Fl. Nrn. 1154/13, 1154/14, 1154/15
und 1154/16, Gemarkung Germering, Tristanstraße 13-17, Isoldenstraße 1-5

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

Das Baugrundstück liegt		Entspricht den Festsetzungen
<input checked="" type="checkbox"/> im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes IG 21 (§ 30 BauGB, qualifiziert)		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Datum der Rechtskraft: 02.02.1970		
Anwendbare BauNVO: 1968		

Bauplanungsrechtliche Prüfung:

Art der Nutzung nach Bebauungsplan:	WR	§ 3	BauNVO
Art der Nutzung Bauvorhaben:		<input checked="" type="checkbox"/> zulässig	<input type="checkbox"/> ausnahme- pflichtig <input type="checkbox"/> unzulässig
GRZ nach Bebauungsplan:	0,3	Bauvorhaben:	unverändert
GFZ nach Bebauungsplan	1,0	Bauvorhaben:	vgl. Anmerkung im Text
		GFZ beinhaltet:	E + III + DG
Zahl der Vollgeschosse laut Bebauungsplan:	max. IV	Bauvorhaben:	IV
Baugrenzen eingehalten:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> vgl. Anmerkung im Text nein

Bauweise nach Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	offen	geschlossen
Erschließung gesichert:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ja	nein

Bauordnungsrechtliche Anmerkungen:

Nachbarunterschriften vollständig: (Art. 66 BayBO)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ja	nein	nicht erforderlich
---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	----	------	-----------------------

Kfz-Stellplätze notwendig:	40	Nachgewiesen:	40 (Gesamt)
		durch TGa:	28
		durch Duplex-Garagen:	12
Fahrradabstellplätze notwendig:	56	nachgewiesen:	56

Sachverhalt:

Die bisherigen Speicherräume der o. g. Wohnhäuser sollen zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Es entstehen insgesamt 28 neue Wohnungen. Die erforderlichen Stellplätze werden z.T. in einer Tiefgarage, die übrigen in Duplexparkern nachgewiesen. Diese Tiefgarage soll zwischen den beiden Wohnblöcken Isoldenstraße 1, 3, 5 und Tristanstraße 13, 15, 17 errichtet werden (vgl. Anlage 1 – Lageplan).

Durch den Dachausbau bleiben die Wohngebäude im Wesentlichen unverändert. Es ändert sich weder die Dachneigung (30°), noch die Wand- bzw. Firsthöhe. Um eine optimale Belichtung und Belüftung zu erreichen und zur Steigerung des Wohnwertes sind mehrere liegende Dachflächenfenster, Dachgauben sowie Dachterrassen geplant (vgl. Anlage 2 – Ansichten).

Bauplanungsrechtliche Würdigung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan IG 21 beruht auf der BauNVO 1968. Dies hat zur Folge, dass gem. § 20 Abs. 2 BauNVO in die maximal zulässige GFZ die Fläche der Vollgeschosse, sowie in den Nicht-Vollgeschossbereichen, die Aufenthaltsräume, Treppenträume und deren Umfassungswände, einzurechnen sind.

Bei den ausgebauten Dachgeschossen handelt es sich um keine Vollgeschosse. Die nachfolgende Tabelle zeigt die durch geplanten Dachausbau erreichten Werte:

	geplante Wohneinheiten	geplante GFZ
Isoldenstraße 1, 3, 5 FI.Nr. 1154/14	6	1,18
Tristanstraße 13, 15, 17 FI.Nr. 1154/15	6	1,00
Tristanstraße 19, 21, 23, 25 FI.Nr. 1154/16	8	1,69
Wotanstraße 24, 26, 28, 30 FI.Nr. 1154/13	8	0,85

Wie aus dem Formblattteil ersichtlich, beträgt die max. zulässige GFZ in dem dortigen Gebiet 1,0, so dass der Wert bei den Wohnblöcken Isoldenstraße 1,3,5 und Tristanstraße 19, 21, 23 und 25 überschritten wird. Dabei ist anzumerken, dass die GFZ bei diesen Wohnblöcken (grau hinterlegt) bereits im Bestand bei 1,1 (Isoldenstraße) bzw. 1,47 (Tristanstraße) liegt.

Der Bauherr hat zudem angegeben, dass mittels einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit eine Übernahme der GFZ durch das Grundstück FI. Nr. 1154/13 (Wohnblock Wotanstraße 24, 26, 28, 30) erfolgt, sodass die GFZ bei dem Wohnblock Tristanstraße 19,21,23,25 „nur“ noch 1,21 beträgt.

Nachdem sich die Gebäude nach Außen, mit Ausnahme der geplanten Dachgauben, liegenden Dachflächenfenster und Dachterrassen, nicht ändern, kann aus der Sicht der Verwaltung eine Befreiung für diese GFZ-Überschreitung erteilt werden.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, da die zulässige GFZ nur geringfügig überschritten wäre, wenn die Einzelgrundstücke grundbuchrechtlich vereinigt wären. Dann würde die GFZ insgesamt bei 1,1 liegen.

Als weitere städtebauliche Begründung für das Vorhaben ist auch das Argument der Nachverdichtung in der vorhandenen Umgebung anzuwenden.

Ein weiteres Kriterium für eine Zustimmung ist, dass auch für die Dachgeschossausbauten in der Isoldenstraße 2-6 sowie in der Wotanstraße 6-22 in der Bauausschusssitzung am 21.10.2008 einer GFZ-Befreiung auf 1,53 zugestimmt wurde.

Stellplatznachweis:

Die notwendigen 40 Kfz-Stellplätze werden zum größten Teil (28) in der neu geplanten Tiefgarage zwischen den Wohnblöcken Isoldenstraße 1,3,5 und Tristanstraße 13,15,17 (vgl. Lageplan, Anlage 1) nachgewiesen. 12 weitere Stellplätze werden in Form von Duplexgaragen auf dem Grundstück Tristanstraße 19-25 in rechtlich zulässiger Weise nachgewiesen.

Die 56 notwendigen Fahrradabstellplätze werden in absperrbaren Gebäuden jeweils vor den Hauseingängen untergebracht.

Sowohl die Tiefgarage, als auch die Duplexgaragen und die Fahrradhäuser befinden sich außerhalb der Baugrenzen, so dass hierfür jeweils eine Befreiung notwendig ist. Die Baugrenzen verlaufen direkt um die bestehenden Wohnblöcke. Allerdings befinden sich zwischen den Gebäuden bereits jetzt Flächen für Nebenanlagen (vgl. Anlage 3 – Auszug aus dem Bebauungsplan)

Aus der Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen für diese Befreiung erteilt werden. Städtebauliche Bedenken bestehen hiergegen keine. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht verletzt. Eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung wird dadurch aus der Sicht der Verwaltung nicht eingeleitet.

Es kann zusätzlicher Wohnraum ohne großen neuen Flächenverbrauch und Veränderung des Baukörpervolumens geschaffen werden. Das Gebiet ist an den ÖPNV angeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird hergestellt. Mit den notwendigen Befreiungen (GFZ und Baugrenzen für die Tiefgarage, Duplexgaragen und Fahrradhäuser) besteht Einverständnis.

Tina Brunnhuber
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_1_ö_Anlage_1_Lageplan
TOP_1_ö_Anlage_2_Ansichten
TOP_1_ö_Anlage_3_Bebauungsplan