Beratungsfolge: 4489/2023

1 .	Gemeinderat	20.04.2023	Beschließend	öffentlich

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Dagmar Leiter Erstellungsdatum: 06.04.2023

Bauantrag zur Erweiterung des Bürogebäudes der Fa. Steico SE - 3. Bauabschnitt, Otto-Lilienthal-Ring 30, Fl.-Nr. 669/46, 669/3 der Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

Der Antragsteller beabsichtigt, die bestehenden Bürogebäude um einen weiteren 3. Bauabschnitt zu erweitern. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 – GE Süd, 2. Änderung, für welches GE festgesetzt ist.

Folgendes ist geplant:
Auf dem Grundstück soll ein weiteres Gebäude mit Büroflächen errichtet werden.

GR, GRZ neu Gesamt: 0,74 (zul. 0,56, Gesamt 0,80)
GF, GFZ neu Gesamt: 1,22 (zul. 2,0)

Wh 17,50 m (zul. 17,50 m)

Für das Grundstück sind insgesamt 117 Stellplätze nachzuweisen. Derzeit befinden sich 121 Stellplätze auf dem Grundstück. Durch den Rückbau im Zuge der Baumaßnahme für den 3. Bauabschnitt entfallen jedoch 59 Stellplätze.
Für Bauabschnitt 1 werden 50 Stellplätze erforderlich.
Für Bauabschnitt 2 werden 33 Stellplätze erforderlich.
Für Bauabschnitt 3 werden 35 Stellplätze erforderlich.
Durch den 3. Abschnitt werden 52 Stellplätze neu geplant. Davon 4 behinderte Stellplätze und 11 Stellplätze mit E-Ladesäule. Fahrradabstellplätze werden insgesamt 60 errichtet (38 neue Fahrradstellplätze). Demzufolge werden 3 Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung unterschritten. Die fehlenden Stellplätze werden mit der Anzahl von Fahrradstellplätzen kompensiert. Insgesamt arbeiten 178 Beschäftigte in der Firma. Da viele Beschäftigte auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln kommen werden die dann errichteten Stellplätze für Pkw und Fahrräder ausreichend sein.

Die Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück wurde beim Vorbescheid für ein Hotel eine Wandhöhe von 14,25 m genehmigt. Weiterhin sind des Öfteren geringe Bauraumüberschreitungen in diesem Gebiet genehmigt worden. Es gibt auch zahlreiche Befreiungen für Stellplätze außerhalb des Bauraumes. Die Abweichungen sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen (Abstandsflächen) mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Seitens der Verwaltung bestehen somit keine Bedenken.

Durch die winkelförmige Anordnung der Erweiterung kommt es zu Überschneidungen der Abstandsflächen. Diese Überschneidungen nehmen keinen Einfluss auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung. Die brandschutztechnischen Belange werden im Brandschutzgutachten dargelegt.

Die Abweichung und Befreiung sind städtebaulich nach Ansicht der Verwaltung vertretbar. Die Abweichungen sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen (Abstandsflächen) mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Seitens der Verwaltung bestehen somit keine Bedenken.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt dem Bauantrag zur Erweiterung des Bürogebäudes des Antragstellers - 3. Bauabschnitt, Otto-Lilienthal-Ring 30, Fl.-Nr. 669/46, 669/3 der Gemarkung Feldkirchen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Den Befreiungen wegen

1. Unterschreitung des Stellplatznachweises von 117 auf 114 der zulässigen Wandhöhe um 0,30 m
2. Überschneidung der Abstandsflächen

wird das gemeindliche Einvernehmen aus bauplanungsrechtlicher Sicht erteilt.

Das Landratsamt München wird gebeten zu prüfen bzw. nachzufordern, dass das Dach des 3. Bauabschnittes zu begrünen ist und eine Photovoltaikanlage mit zu errichten ist.