

Vorlage Nr.: 2-BV/414/2023
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 15.12.2023
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Umnutzung einer Gewerbeeinheit/Praxis zur Wohneinheit Anbau einer Außentreppe und einer Balkonanlage in der Breslauer Str. 2, Fl.Nr. 1052/41

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
16.01.2024	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag

Der Antragsteller beantragt die Umnutzung einer Gewerbeeinheit/Praxis zur Wohneinheit, den Anbau einer Außentreppe, sowie die Errichtung einer Balkonanlage in der Breslauer Str. 2, Fl.Nr. 1052/41.

Geplant ist, die bestehende Gewerbeeinheit/Praxis im Obergeschoss des Gebäudes zu einer eigenen Wohneinheit umzubauen. Um einen getrennten Zugang zu dieser zu erhalten, soll an der Südfassade eine Stahlaußentreppe mit einem Podest errichtet werden. Die Abstandsflächen der Anlage liegen teilweise auf dem Grundstück des südlichen Nachbarn. Eine Abstandsflächenübernahme liegt vor. Das Podest verbindet die Außentreppe mit dem südlichen Zwischenbau. Hier soll der Zugang zur Wohneinheit, sowie eine kleine begehbare Dachterrasse entstehen. Um die Aufenthaltsqualität in der Wohneinheit zu verbessern, soll zudem über die Terrasse im Westen ein untergeordneter Balkon (3,25 m x 1,50 m) errichtet werden. Die KFZ-Stellplätze für die bestehende und für die neue Wohneinheit (insgesamt 4) sollen an der östlichen Grundstücksgrenze und in einer Garage im Garagenhof nachgewiesen werden. Die Fahrradstellplätze (7) sollen an der Südfassade und an der Ostfassade errichtet werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Garching Ost I, Neuaufstellung“. Dieser setzt Baugrenzen fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Errichtung der Außentreppe mit Eingangspodest, sowie wegen der Errichtung des Balkons und der Stellplätze außerhalb des Bauraums benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung wegen der Überschreitung des Bauraums durch die Außentreppe mit Eingangspodest zugestimmt werden, da im Bebauungsplanbereich schon mehrfach Außentreppe außerhalb des Bauraums genehmigt wurden (bspw. Breslauer Straße 8), der betroffene Nachbar zugestimmt und auch bereit ist einen Teil der Abstandsflächen zu übernehmen. Im Bereich der neuen Außentreppe existiert bereits eine Kellerabgangstreppe. Damit wird keine zusätzliche Fläche versiegelt.

Der Befreiung wegen der Errichtung des Balkons auf der Westseite außerhalb des Bauraums kann zugestimmt werden, da es sich hierbei um ein untergeordnetes Bauteil handelt, welches städtebaulich nicht relevant ist.

Den Befreiungen wegen der Überschreitung der südlichen und östlichen Baugrenze durch die Fahrrad- und KFZ-Stellplätze kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da diese Anlagen grundsätzlich genehmigungsfrei sind und auch hier bereits mehrfach im Bebauungsplangebiet Befreiungen erteilt wurden (Bspw. Breslauer Str. 12).

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Umnutzung einer Gewerbeeinheit/Praxis zur Wohneinheit, sowie Anbau einer Außentreppe und einer Balkonanlage in der Breslauer Str. 2, Fl.Nr. 1052/41 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Errichtung der Außentreppe mit Eingangspodest, sowie wegen der Errichtung des Balkons und der Stellplätze außerhalb des Bauraums wird erteilt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Bplan
Anlage 3	Grundrisse
Anlage 4	Ansichten