

Vorlage Nr.: 2-BV/169/2020-1
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 22.02.2021
Verfasser: Balzer Oliver

Vorstellung einer überarbeiteten Planung zur Nachverdichtung auf dem Grundstück Freisinger Landstr. 17 + 17a, Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.

Beratungsfolge:

Datum Gremium
02.03.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Zum Vorhaben der Nachverdichtung auf dem Grundstück Freisinger Landstraße 17, 17a wird der gem. den Anmerkungen des Gremiums aus der BPU-Sitzung vom 10.11.2020 angepasste Entwurf vorgestellt.

Beabsichtigt wird eine Bebauung mit 2 über einen Verbindungsbau geschlossene Gebäude in einer „L-Form“ mit einer Fläche von jeweils 28,87 x 12,62 m. Zwischen den Gebäuden befindet sich ein Verbindungselement von 3,10 x 12,62 m. Die beiden Gebäude werden mit 4 VG und einer Wand- bzw. Traufhöhe von 11,69 m bzw. 14,70 errichtet, die Dachform ist ein Walmdach mit 70° bzw. 25° Neigung.

Die Grundfläche der beiden Gebäude beträgt inkl. Nebenanlagen (Terrassen) 948,57 m² (= GRZ 0,32), die gesamte versiegelte Fläche inkl. Tiefgarage nach § 19 Abs. 4 BauNVO beläuft sich auf ca. 2.511 m² (= GRZ 2 0,84). Die Geschossfläche beträgt insgesamt ca. 2.954 m² (= GFZ 0,98).

Es sind je Gebäude 21 WE geplant, für diese müssten insgesamt 63 Kfz-Stpl. nachgewiesen werden. Aufgrund der Lage des Grundstücks innerhalb eines 300 m-Radius um den U-Bahnhof Garching kann eine Reduzierung um 25 % auf insgesamt 47 Kfz-Stpl. vorgenommen werden. Der Nachweis erfolgt über 39 Stpl. in der Tiefgarage und 8 oberirdische Stellplätze. Die erforderlichen 94 Fahrradstellplätze werden alle oberirdisch in einem Nebengebäude angeordnet.

Die vom Gremium zuletzt geäußerten Anmerkungen hinsichtlich der Stellung der Baukörper zur Freisinger Landstraße, Erschließung der TG zur Freisinger Landstraße, und zum Wohnungsmix wurden angenommen:

- Der östliche Baukörper (= Haus 1) steht nun giebelständig zur Freisinger Landstraße.
- Die TG-Erschließung wurde nach Osten zur Freisinger Landstraße verlegt, an der westlichen Grenze werden nur noch 6 oberirdische Stellplätze erschlossen.
- Der Wohnungsmix wurde nachgearbeitet, es sollen nun
 - 10x 1 Zimmer
 - 18x 2 Zimmer
 - 10x 3 Zimmer
 - 4x 4 Zimmer errichtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann der geänderte Wohnungsmix akzeptiert werden. Es handelt sich um ein einzelnes Grundstück mit bereits vorhandenem Baurecht. Die Lage in der Nähe des Ortskerns ist als urban zu bezeichnen und nicht mit einer Neuplanung auf ehemaligen Freiflächen wie in der Kommunikationszone zu vergleichen. Gleichzeitig kann sichergestellt werden, dass innerhalb der geforderten Sozialquote ein Wohnungsmix von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen angeboten werden kann. Darüber hinaus stehen dem freien Markt auch Wohnungen über die gesamte Bandbreite zu Verfügung.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Entwurf zugestimmt werden.

Der vorliegende Entwurf mit seinem Wohnungsmix sollte als Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 193 „Nachverdichtung Freisinger Landstr. 17-17a“ herangezogen werden. Da die Voraussetzungen einer Innenentwicklung gem. § 13a BauGB vorliegen, sollte das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren behandelt werden.

Im ergänzenden städtebaulichen Vertrag werden u.a. Wohnungsmix, Sozialquote und Kostentragung geregelt.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß beschließt, auf Grundlage der vorliegenden Planung, dem Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Nachverdichtung Freisinger Landstr. 17-17a“ gem. § 13a BauGB zu empfehlen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

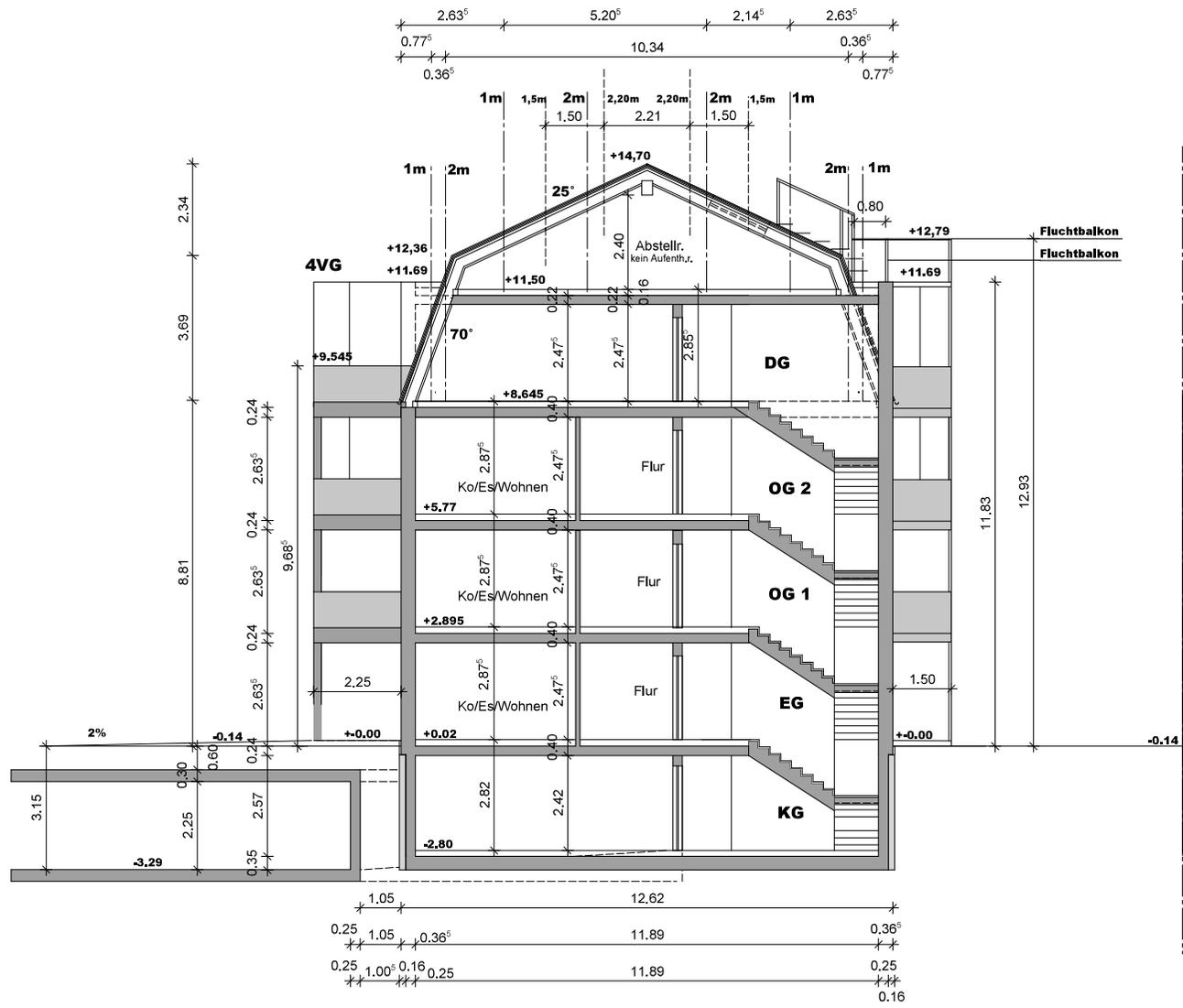
- als Tischvorlage

Anlagen:

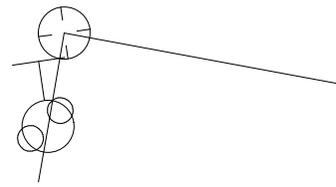
- Anlage 1 EG
- Anlage 2 Ansicht
- Anlage 3 Schnitt Haus 1
- Anlage 4 Stellplätze
- Anlage 5 TG



-0.14



SCHNITT Haus 1



**Stellplatzberechnung
"Wohnanlage Daimerhof"**

Wohnung	Räume	Wohnfläche	PKW	Fahrrad
Erdgeschoss H1				
W1	1	25,00m²<50m²	1	1
W2	3	82,73m²<85m²	2	3
W3	2	52,80m²<65m²	1	2
W4	2	52,80m²<65m²	1	2
W5	2	58,93m²<65m²	1	2
W6	1	24,80m²<50m²	1	1
Erdgeschoss H2				
W1	1	25,00m²<50m²	1	1
W2	3	82,73m²<85m²	2	3
W3	2	52,80m²<65m²	1	2
W4	2	52,80m²<65m²	1	2
W5	2	58,93m²<65m²	1	2
W6	1	24,80m²<50m²	1	1
Obergeschoss 1 H1				
W7	1	25,00m²<50m²	1	1
W8	3	89,11m²>85m²	2	4
W9	2	55,46m²<65m²	1	2
W10	2	55,46m²<65m²	1	2
W11	4	90,50m²>85m²	2	4
Obergeschoss 1 H2				
W7	1	28,60m²<50m²	1	1
W8	3	89,11m²>85m²	2	4
W9	2	55,46m²<65m²	1	2
W10	2	55,46m²<65m²	1	2
W11	4	90,50m²>85m²	2	4
Obergeschoss 2 H1				
W12	1	25,00m²<50m²	1	1
W13	3	89,11m²>85m²	2	4
W14	2	55,46m²<65m²	1	2
W15	2	55,46m²<65m²	1	2
W16	4	90,50m²>85m²	2	4

Obergeschoss 2 H2				
W12	1	28,60m²<50m²	1	1
W13	3	89,11m²>85m²	2	4
W14	2	55,46m²<65m²	1	2
W15	2	55,46m²<65m²	1	2
W16	4	90,50m²>85m²	2	4
Dachgeschoss H1				
W17	1	21,49m²<50m²	1	1
W18	3	77,98m²<85m²	2	3
W19	2	50,84m²<65m²	1	2
W20	2	50,84m²<65m²	1	2
W21	3	82,23m²<85m²	2	3
Dachgeschoss H2				
W17	1	25,44m²<50m²	1	1
W18	3	79,79m²<85m²	2	3
W19	2	50,84m²<65m²	1	2
W20	2	50,84m²<50m²	1	2
W21	3	82,23m²<85m²	2	3
GESAMT			56	96

21 Wohnungen Haus 1:
21 Wohnungen Haus 2:

3,50 Besucherstellplätze
3,50 Besucherstellplätze
7,00 Besucherstellplätze PKW

Stellplatzbedarf:
63 Stellplätze = 63 Stellplätze ohne Reduzierung
47 Stellplätze reduziert auf 75%

Oberirdisch 8 Stellplätze
Tiefgarage 39 Stellplätze

21 Wohnungen pro Haus: pro Haus 7 Wohnungen barrierefrei

Verteilung Wohnungen:

10x 1 Zimmer
18x 2 Zimmer
10x 3 Zimmer
4x 4 Zimmer

