

Vorlage Nr.: 2-BV/234/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 26.07.2021
Verfasser: Spitzweck Barbara

Antrag der ZBI auf Nachverdichtung Römerhofweg; Konzeptvorstellung

Beratungsfolge:
Datum Gremium
02.12.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Bereits im August 2020 traten die ZBI (Zentral Boden Immobilien Gruppe) und die von der ZBI beauftragten Architekten an die Verwaltung der Stadt Garching heran.

Mit Schreiben vom 21.05.2021 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.
(Anlage 1)

Die Eigentümer beabsichtigen das Areal am Römerhofweg (Fl. Nr. 1882, 124/1, 124/2 und 124/8) mit Mietwohnungsbau nachzuverdichten. Es soll eine Bebauung der grünen Innenhöfe mit Stadthäusern erfolgen sowie Geschosswohnungsbauten entlang der ST2350 und des Römerhofwegs entstehen. Des Weiteren soll der südlich angrenzende Parkplatz zum Friedhof mit Mikroappartements überbaut werden (Fl. Nr. 1882/8). Die Unterlagen wurden nochmals überarbeitet bzw. weiter konkretisiert. Die Machbarkeitsstudie (Anlage 2), die Besonnungs- und Verschattungsanalyse (Anlage 3) sowie die Konzeptstrategie zur Machbarkeitsstudie (Anlage 1) sind als Anlagen der Beschlussvorlage zu entnehmen. Zudem hat die ZBI ein Modell zur Machbarkeitsstudie erstellen lassen, dieses findet sich als Foto ebenfalls in der Anlage (Anlage 4).

Zur weiteren Beurteilung wurde noch um ergänzende Unterlagen gebeten:

- Aussage, wie die Wohnungen genutzt werden sollen (Miete, Eigentum, Sozialwohnungen etc.) (Anlage 1)
- Detaillierte Gegenüberstellung der GRZ/GFZ des Bestandes und des Bestandes mit Neubauten nach aktuell gültiger BauNVO (Anlage 5)
- Darstellung des Baumbestandes, der durch die Maßnahme gefällt werden muss (Anlage 6)
- Abstandsflächenplan nach aktuell gültigem Recht (0,4 H) (Anlage 7)
- Berechnung und detaillierte Darstellung der Fahrradstellplätze (Anlage 8)

Die Ergänzungen von Seiten der ZBI sind im November nachgereicht worden und sind den Anlagen (1 und 5-8) zu entnehmen.

Die bestehende Bebauung umfasst 318 Wohnungen und liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Römerhofweg".

Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 22.11.2018 und am 26.11.2018 in Kraft getretene Satzung „Römerhofweg“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Art 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB (Erhaltungssatzung „Römerhofweg“) darf durch die Neuplanung nicht berührt werden. Die Satzung gilt für die Dauer von fünf Jahren. Zu diesem Zeitpunkt sind die Voraussetzungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung erneut zu überprüfen.

Bei der geplanten Bebauung würden ca. 200 neue Wohnungen entstehen. Für das nördliche Grundstück sind kleine Appartements (85 Mikroappartements) und für die südlichen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Insgesamt ist eine Wohnfläche von 11.100m² geplant. Nach Aussagen der Planer ergibt dies einen Wohnraum für ca. 280 Einwohner. Nach Berechnungen der Verwaltung sind mit ca. 449 Einwohner zu rechnen. Der Wohnungsmix wäre im Weiteren mit dem Investor zu diskutieren, da die Quote der 1-Zimmer und 1,5 Zimmerwohnungen bei 58,8 % liegt.

Die Mietstruktur als auch der Mietpreis der Bestandswohnungen sollen von der geplanten Maßnahme unberührt bleiben. (Anlage 1)

Aus Sicht der Verwaltung ist denkbar, dass bei den nördlich gelegenen kleinen Wohneinheiten neben dem langen massiven Baukörper (V- bzw. IV-geschossig (Wandhöhen 15,2m bzw. 12,3m)), der das Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung nachhaltig prägen wird, Konflikte zum angrenzenden Friedhof zu befürchten sind. Die Wirkung des Baumbestandes des Friedhofes in die Umgebung erfährt eine deutliche Begrenzung.

Die am Römerhofweg gelegenen Punkthäuser weisen eine Wandhöhe von 17,9m bis zu 26,2m (VI- bis VIII-geschossig) auf, für die in den Innenhöfen gelegene Bebauung wird eine Wandhöhe von bis zu 12,3m angegeben (III- bzw.- IV geschossig). Die geplante Bebauung entlang der ST2350 weist eine Wandhöhe von 15,0m bzw. 17,9m (V- bzw. VI-geschossig) auf. (Anlage 9)

Die derzeitige GRZ liegt aufgrund der Stellplätze im nördlichen Teilbereich bei 0,66 und würde sich durch die geplante Bebauung auf 0,68 erhöhen. Im südlichen Bereich liegt sie derzeit bei 0,4 und erhöht sich auf 0,44. Ähnlich sieht es bei der Betrachtung der GFZ aus. Im nördlichen Bereich würde sich die GFZ auf 0,96 und im südlichen Bereich von 1,04 auf 1,39 erhöhen. Die Obergrenzen liegen gem. § 17 BauNVO in WR bzw. WA bei 0,4 (GRZ) bzw. 1,2 (GFZ). Nur aus städtebaulichen Gründen können diese überschritten werden. Des Weiteren müsste auch sichergestellt sein, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. (Anlage 5)

Die ZBI lieferte eine Darstellung des derzeitigen Baumbestandes sowie welche vorhandenen Bäume durch die Maßnahme gefällt werden müssten. Die in der Anlage markierten Bäume müssten aufgrund der Baumaßnahme gerodet werden. Zudem befinden sich einige Bäume in der Feuerwehrzufahrt, so dass diese ebenfalls gefällt werden müssten. Der zu fällende Baumbestand befindet sich im Wesentlichen in zwei Innenhöfen und im nördlichen Bereich (Studentenwohnheim). Dabei handelt es sich häufig um einen Bestand, der mit einer Vitalität von 1 oder 2 bewertet wurde. D.h., dass diese bereits in ihrer Vitalität durch bspw. fehlende Leittriebe, Totholz u.ä. beeinträchtigt sind. Der westlich der Bebauung, zur Straße hin gelegene Bestand bleibt weitgehend erhalten. (Anlage 6)

Ein Abstandsflächenplan nach aktuell gültigem Recht (0,4 H) ist der Anlage 7 zu entnehmen.

Die Fahrradabstellplätze/-flächen werden in Anlage 8 dargestellt. Es werden insgesamt 362 Stellplätze für Fahrräder nachgewiesen, die detaillierte Berechnung findet sich in der Anlage. Dies ist nach überschlägiger Berechnung (Ableitung der Berechnung aus Wohnungsmix) die Anzahl, die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt heranzuziehen ist.

Zudem ist in der Anlage auch die geplante Freiflächengestaltung dargestellt.

Bei der Durchsicht der Unterlagen ist der Verwaltung aufgefallen, dass es eine Diskrepanz bei den Stellplatzzahlen zwischen genehmigten Bestand und dem von der ZBI dargestellten Bestand gibt (laut Baugenehmigung: 368, laut Antrag: 285).

Die ZBI schreibt hierzu folgendes:

*Als Grundlage dient die Baugenehmigung vom 10.09.1971, mit der Nummer A/1 c-2005/71, worin der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze geführt wurde. Dieser liegt diesem Schreiben als **Anlage 10** bei. Hier wurden handschriftliche Korrekturen, hinsichtlich der Kfz-Stellplätze, durchgeführt, wonach 368 Stellplätze genehmigt wurden. Nach Durchsicht aller Bauunterlagen konnten von unserer Seite jedoch nur 344 Stellplätze feststellen. (Anlage 10)*

***Tiefgaragenstellplätze:** Bereits während des Genehmigungsverfahrens wurden die in der Tiefgarage geplanten 140 Kfz-Stellplätze auf 137 Stellplätze reduziert. Zudem wurden durch bauliche Änderungen innerhalb der Tiefgarage nochmals 4 Stellplätze entfernt. Demnach befinden sich aktuell **133 Stellplätze** in der Tiefgarage*

***Auf der Tiefgarage** wurden gegenüber der ursprünglich geplanten 48 Stellplätze, nach handschriftlicher Korrektur, 62 Stellplätze genehmigt. Tatsächlich hergestellt wurden jedoch 61 Stellplätze.*

Die im Nordosten geplanten und genehmigten 49 Kfz-Stellplätze wurden nicht umgesetzt. Warum dies nicht geschah, entzieht sich unserer Kenntnis.

*Auf der **Parkplatzfläche am Friedhof** wurden 102 Stellplätze geplant, genehmigt und wahrscheinlich auch hergestellt. Im Nachgang wurden jedoch Stellplätze, zu Gunsten der Buswendeschleife zurückgebaut, so dass aktuell 92 Stellplätze vorhanden sind, wobei ein Stellplatz nicht mehr nutzbar ist, da ein Baum den Platz hierfür eingenommen hat. Deshalb wurden hier nur **91 Stellplätze** im Nachweis geführt.*

*Somit stehen aktuell **285 Kfz-Stellplätze** zur Verfügung.*

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und verweist den Antrag zur Beratung in die Fraktionen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- Konzeptstrategie zur Machbarkeitsstudie (Anlage 1)
- Machbarkeitsstudie (Anlage 2)
- Besonnungs- und Verschattungsanalyse (Anlage 3)
- Modell als Foto (Anlage 4)
- Ergänzungen von Seiten der ZBI (Anlagen 5-10)