

Vorlage Nr.: 2-BV/330/2022
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 18.08.2022
Verfasser:

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bürogebäude und Arbeiterwohnheim in Garching-Hochbrück"; Grundsatzentscheidung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
20.09.2022	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Mit Schreiben vom 08.08.2022 hat der Vorhabensträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein „Bürogebäude und Arbeiterwohnheim in Garching-Hochbrück“ gestellt.

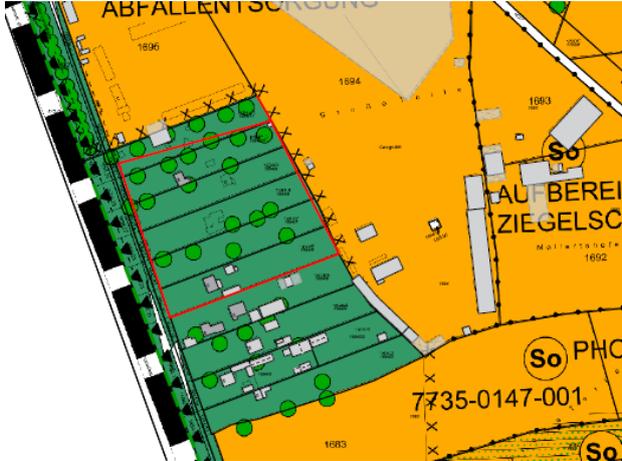
Aus Sicht der Verwaltung sind, um den Aufstellungsbeschlusses fassen zu können, noch verschiedene Themen mit dem Träger zu diskutieren. Hierzu gehört u. a. die Erschließung des Bürogebäudes und des Arbeiterwohnheims. Die Lösungsansätze wirken sich auf den Umgriff des Bebauungsplanes aus.

Daher soll aus Sicht der Verwaltung zunächst eine Grundsatzentscheidung herbeigeführt werden, ob das wie vom Vorhabensträger beantragte Bürogebäude und Arbeiterwohnheim vom Stadtrat eine Zustimmung erhält.

Lage des Bürogebäudes und Arbeiterwohnheim:



Ausweisung der Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



Sofern der Stadtrat dem Vorhaben zustimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Die Fläche sollte dann als Sondergebiet „Fläche für Abfallentsorgung“ ausgewiesen werden, um den zwingenden Unternehmenszusammenhang planerisch zu sichern.

Vorstellung des beantragten Vorhabens:

Realisierung von ca. 150 Büroarbeitsplätzen

Ca. 100 Wohnheimplätze in Einzel- und Zweier-Apartments

Gutachten zu Geruch, Schall und Lufthygiene liegen vor; Realisierung des Vorhabens ist möglich

Die artenschutzrechtliche Untersuchung stellt keine unüberwindbaren Hindernisse fest

Das Vorhaben ist in der beigefügten Präsentation vorgestellt. Die Präsentation ist Bestandteil der Beschlussvorlage.

Die Regierung von Oberbayern hat per E-Mail am 07.06.2021 mitgeteilt, dass sich das Arbeiterwohnheim mit dem Anbindegebot (LEP-Ziel 3.3) vereinbaren lässt.

In den Gesprächen mit dem Vorhabensträger bezüglich der Nutzung der Wohnheimplätze ist zum Ausdruck gekommen, dass diese Mitarbeiter von in Garching angemeldeten Unternehmen die zur Unternehmensgruppe gehören, zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Verwaltung ist bis dahin davon ausgegangen, dass die Bewohner des Wohnheimes ausschließlich am Standort Garching in einem Unternehmen der Unternehmensgruppe tätig sind. Daraufhin hat der Vorhabensträger seine Ausführung präzisiert. Die Wohnheimplätze sollen demnach auch Mitarbeitern zur Verfügung gestellt werden, die eine dienende und zweckgebundene Funktion für den Betriebsstandort des Recyclinghofs und für die umliegenden Entwicklungsflächen haben.

Insbesondere folgende Berufsgruppen sollen in dem Wohnheim wohnen können:

- Wiegemeister, Helfer, Sortierkräfte
- Platzarbeiter, Elektriker
- Maschinist, Baumaschinenführer, Anlagenführer
- Schlosser, Werkstattmitarbeiter, Elektriker
- LKW-Fahrer
- Büromitarbeiter und Verwaltung
- Betriebs- und Produktionsleiter
- Projektleiter
- o. ä.

Der Vorhabensträger hat weiter zugesichert, dass ausschließlich nur eigene Arbeitnehmer und keine betriebsfremden Personen untergebracht werden.

Diese Zusage wäre in einem noch zu verhandelnden städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Den Bewohnern werden Sharing-Konzept mit E-Bikes / Pedelec angeboten, damit sie ggf. Einkaufsmöglichkeiten erreichen können.

Schallschutz Wohnheim:

Die schalltechnische Projektnotiz vom 13.06.2022 kam zu dem Ergebnis, dass Wohnen und Arbeiten an dem Standort möglich ist. Bezüglich des Wohnens werden die Grenzwerte für Urbane Gebiete zuverlässig eingehalten. Über den baulichen Mindestschallschutz hinausgehende besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Grenzwerte nach dem BImSchG sind für Urbane Gebiete und Mischgebiete identisch. Tagsüber sind 64 Dezibel einzuhalten, nachts 54 Dezibel.

Zur Information: Die Grenzwerte in Gewerbegebieten liegen tagsüber bei 69 Dezibel, nachts bei 59 Dezibel.

Schallschutz Bürogebäude:

Gegenüber dem Verkehrslärm der B13 kann die erforderliche Belüftung bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. Im Gutachten ist weiter ausgeführt, dass entlang der Westseite zur B13 fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten vorgeschlagen werden.

Stellungnahme der Verwaltung zum beantragten Wohnheim:

Bisher sind Arbeiterwohnheime im Gewerbegebiet oder auch bei Neuentwicklungen immer ablehnend betrachtet worden.

Sofern der Stadtrat dem Vorhaben zustimmt, kann dies Auswirkungen auf die Ermessensausübung vergleichbarer Anfragen haben.

Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Sofern eine positive Grundsatzentscheidung getroffen wird, schlägt die Verwaltung folgende Vorgehensweise vor:

Zunächst sollte die Vorstellung / Präsentation im Stadtrat über die angestrebte Gesamtentwicklung des Unternehmensstandortes erfolgen, da die Zustimmung hierzu Auswirkungen auf die Dimensionierung, insbesondere des Wohnheimes haben kann.

Weiterhin sind im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses folgende Themen zu klären:

Umgriff des Bebauungsplanes

Nachweis der rechtlichen Erschließung des Wohnheimes

Erschließung, Erreichbarkeit / Anfahbarkeit des Wohnheimes außerhalb der Betriebszeiten

(Abendstunden, Sonn- und Feiertage), Sicherstellung der Anfahbarkeit der

Mitarbeiterstellplätze bei laufendem Betrieb

Stellplatznachweis: die 159 PKW-Stellplätze sind als Parkplatz ausgewiesen. Aus Sicht der Verwaltung sollte der Vorhabensträger die Stellplätze in einem Parkdeck nachweisen. Das Parkdeck ist mit einer PV-Anlage zu „bedachen“.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss fasst folgenden Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat:
Die Verwaltung wird beauftragt, die Flächennutzungsplanänderung und den Aufstellungsbeschluss für das Bürogebäude vorzubereiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Flächennutzungsplanänderung und den Aufstellungsbeschluss für das Wohnheim vorzubereiten.

Die 159-PKW-Stellplätze sollen in flächensparender Bauweise nachgewiesen werden. Die Stellplätze sind mit einer PV-Anlage zu „bedachen“.

Die Vorbereitung der entsprechenden Beschlüsse erfolgt nach der Präsentation über die angestrebte Gesamtentwicklung des Standortes.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Projektvorstellung Vorhaben Bürogebäude und Arbeiterwohnheim

Vorhabensbeschreibung

Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Bürogebäude und Mitarbeiterwohnheim