

Vorlage Nr.: 2-BV/362/2023
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 16.02.2023
Verfasser: Dietrich Carmen

Bebauungsplan Nr. 188 "Wohnen am Schleißheimer Kanal"; weiteres Vorgehen

Beratungsfolge:

Datum Gremium

07.03.2023 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 03.02.2022 mit der vorgestellten Planung für das neue Wohnbaugebiet am Schleißheimer Kanal in Hochbrück einverstanden erklärt.

In seiner Sitzung am 03.05.2022 hat der Bau-, Planung- und Umweltausschuss beschlossen, dass der Bebauungsplan erst dann ins weitere Verfahren (Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gehen darf, sofern alle erforderlichen Unterlagen und Gutachten vollständig vorliegen und die Flächen für Ausgleich und CEF Maßnahmen geklärt sind.

Es sind in der Zwischenzeit einige Fragestellungen entstanden, die einer Entscheidung des Ausschusses bedürfen.

A) CEF-Maßnahme „Feldlerche“

Mittlerweile zeichnet sich ab, dass der Investor alle erforderlichen Unterlagen, mit Ausnahme des Nachweises der CEF Fläche für die Feldlerche (2 Brutpaare), beibringen kann.

Dies ist mittlerweile ein grundsätzliches Problem bei allen Bebauungsplänen der Stadt Garching, da aktuell keine geeigneten Flächen vorhanden sind. Auch der Investor hat keine Fläche finden können. Der Heideflächenverein hat deshalb auch bereits eine Neukartierung der Naturerbeflächen in Auftrag gegeben, um den tatsächlich vorhandenen Besiedelungsbestand der Feldlerchen festzustellen, um gegebenenfalls dort weitere Brutpaare unterbringen zu können.

Damit der Investor einigermaßen Planungssicherheit hat, hat er gebeten, ins Auslegungsverfahren gehen zu dürfen, wenn alle sonstigen erforderliche Gutachten und Unterlagen für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorliegen. Der erforderliche Nachweis der CEF Fläche Feldlerche soll und muss spätestens zur öffentlichen Auslegung geklärt werden.

Grundsätzlich macht nur eine Auslegung mit vollständigen Unterlagen Sinn, da die Untere Naturschutzbehörde zu diesem Punkt nicht Stellung nehmen kann und der Bebauungsplan und die Begründung unvollständig sind. Mit unvollständigen Unterlagen riskiert man nach der öffentlichen Auslegung eine weitere erforderliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB. Allerdings kann diese Maßnahme voraussichtlich vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt und abgestimmt werden.

B) Änderungen durch Immissionsschutz

Bei der Überarbeitung des Immissionsschutzgutachtens hat der Gutachter zur Verbesserung der Lärmsituation in seinem Gutachten vom 26.08.2022, Bericht Nr. 6179/B2/stg auf Seite 55 vorgeschlagen, im Bereich WA 5 von der bisherigen Planung abzuweichen, um den Immissionsschutz der Westfassaden zu erhöhen (siehe Anlage 1 a).

Die bisherige Plansituation ist in Anlage 1 b dargestellt, die Planabweichung in Anlage 2. Die Verwaltung hat hierzu eine Stellungnahme des Architekturbüros des Wettbewerbsgewinners eingeholt. Diese liegt als Anlage 3 bei.

Da auch der Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs eine Verbesserung der Wohnsituation und keine städtebaulichen Hemmnisse sieht, kann aus Sicht der Verwaltung einer Planänderung in diesem Bereich zugestimmt werden.

C) Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept befindet sich derzeit noch in Bearbeitung und Abstimmung. Diese Abstimmung gestaltet sich schwierig. Das Mobilitätskonzept muss mit ausgelegt werden. Der Inhalt spiegelt sich auch in den Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes wieder. Deshalb zählt das Mobilitätskonzept auch zu den erforderlichen Unterlagen, die vor Start in die Auslegung vorliegen müssen.

Das Mobilitätskonzept muss vom Stadtrat separat beschlossen werden. Es stellt sich deshalb die Frage, ob erst mit einem durch den Stadtrat genehmigten Mobilitätskonzept in die 1. Auslegung gegangen werden kann oder der Stadtrat die Entscheidung über das Mobilitätskonzept erst vor der 2. Auslegung, öffentlichen Auslegung, beschließen möchte.

Auch hier gilt der Grundsatz, je vollständiger und abgestimmter die Unterlagen bei der 1. Auslegung sind, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit eine 3. Auslegung zu vermeiden.

D) Umlegungsmaßstab

Die Verwaltung hat dem Investor einen Vorschlag unterbreitet, der grundsätzlich erst einmal nicht auf Zustimmung gestoßen ist, eine konkrete Rückäußerung hierzu ist jedoch noch nicht erfolgt.

Die Umlegung/Flächenaufteilung ein wichtiger Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages und von grundsätzlicher Bedeutung. Der Städtebauliche Vertrag ist wesentlich für den Bebauungsplan. Ohne Städtebaulichen Vertrag kein Bebauungsplan und keine öffentliche Auslegung.

Es stellt sich deshalb die Frage, ob ohne grundsätzliche Einigung auf den Umlegungsmaßstab die 1. Auslegung durchgeführt werden soll und diese auf vor 2. Auslegung verschoben werden soll.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlussvorlage.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:

1. Die Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB darf, sofern alle übrigen Unterlagen

vollständig vorliegen, ohne vorherige Klärung der CEF-Maßnahmen Feldlerche durchgeführt werden.

2. Der Planänderung zur Verbesserung der Lärmsituation wird zugestimmt.

3. Das Mobilitätskonzept muss abgestimmt und vom Stadtrat

a) vor der Ersten Auslegung beschlossen werden.

b) vor der 2. Auslegung (öffentliche Auslegung) beschlossen werden.

4. Über den Umlegungsmaßstab ist

a) vor der ersten Auslegung mit der Verwaltung eine Einigung zu erzielen.

b) vor der 2. Auslegung mit der Verwaltung eine Einigung zu erzielen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

▪ als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

▪ als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Anlage 1 a Auszug Lärmschutzgutachten

Anlage 1 b bisherige Plansituation

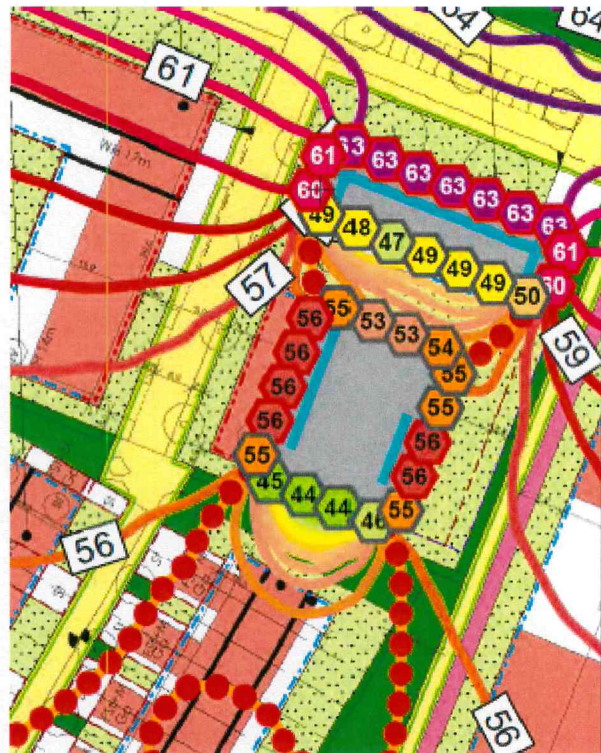
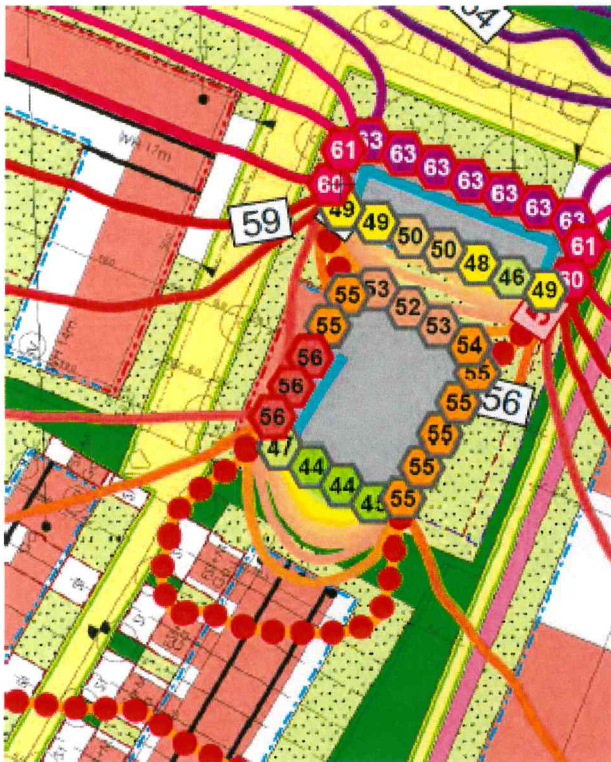
Anlage 2 Planänderung

Anlage 3 Stellungnahme Wettbewerbsbüro

5.1.2.5 Allgemeine Anmerkungen

Anlage 1a)

- a) Sowohl in Bezug auf WA 3 als auch in Bezug auf WA 2 wäre es günstig, wenn die Baufläche WA 1 im Verhältnis zu den Nachbarbauflächen etwas nach Norden verschoben werden könnte.
- b) Die Überschreitungen an der Westfassade des südlichen Baukörpers in WA 5 könnten vermieden bzw. bis auf höchstens tolerierbare 1 dB(A) vermindert werden, wenn der südliche Baukörper von WA 5 in die Achse des südlichen Nachbargebäudes in WA 9 gedreht und etwas nach Osten verschoben werden könnte (siehe Abb. 14Tb und unten Abb. links) oder ohne Drehung um ca. 7 m nach Osten verschoben werden könnte (siehe Abb. 14Tc und unten Abb. rechts)



Durch diese Drehung und Verschiebung würde der südliche Baukörper von WA 5 besser in den Schutzbereich, der durch den nördlichen Baukörper hergestellt wird, verschoben. Die Abschirmung durch diesen nördlichen Baukörper könnte auch noch dadurch verbessert werden, dass er ca. 2-3 m in Richtung Westen verlängert und/oder 3 m in Richtung Osten (bis zum Rand der Grünfläche) verlängert werden würde.

GR_G 100 m²
GF_G 185 m²

● 485,10

GR_G 100 m²
GF_G 185 m²

● 485,00

GR 2.250 m²
GF 8.450 m²

● 485,00

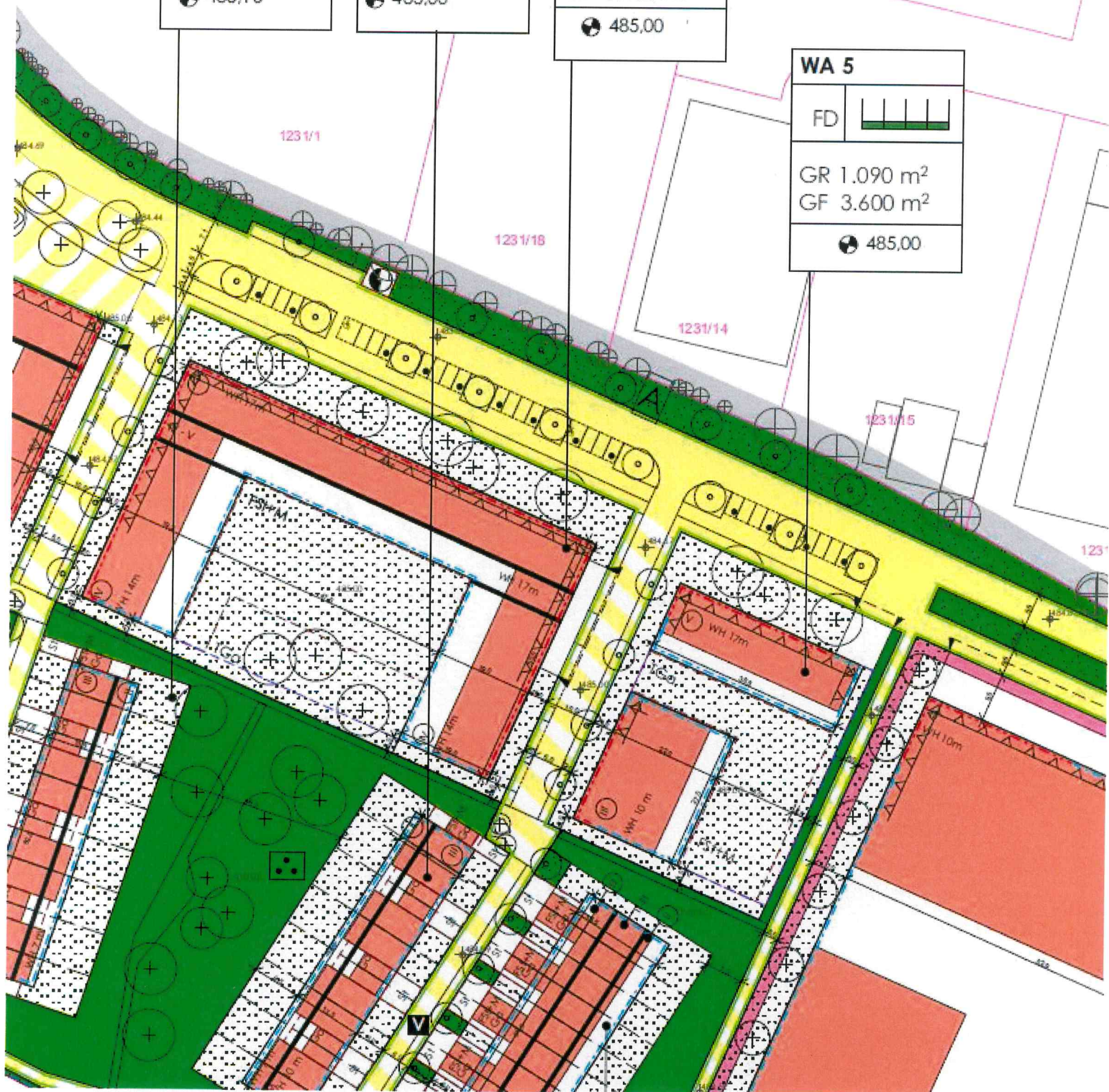
WA 5

FD



GR 1.090 m²
GF 3.600 m²

● 485,00





Fink+Jocher Barer Straße 44 80799 München

München, 10.02.2023
Telefon +49 (0)89 286600-15
brecheler@fink-jocher.de

**Optimierung Baufeld WA 5 im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 188 „Wohnen
am Schleißheimer Kanal“ der Stadt Garching**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der durch Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung erstellten Schalltechnischen Untersuchung vom 26.08.2022 werden unter Ziffer 5.1.2.5 b) Anmerkungen und damit verbunden Hinweise zur Verringerung der Schallbelastung des südlichen Baukörpers in Baufeld WA 5 aufgezeigt. Die Überschreitung der zulässigen Werte an der Westfassade des südlichen Baukörpers könnte durch entweder, ein Eindrehen des Baukörpers oder eine Verschiebung des Baukörpers um ca. 7 m nach Osten vermieden werden. Die Vorschläge wurden durch Fink+Jocher Gesellschaft von Architekten und Stadtplaner mbH hinsichtlich ihrer stadträumlichen Qualität, der Einfügung in das übergeordnete Quartiersbild sowie der bautechnischen Belange untersucht.

Alle Baufelder folgen als übergeordnetes Ordnungsprinzip in Ihrer Ausrichtung dem Verlauf der Straßenkannten. Ein Eindrehen des Baukörpers lässt sich nur schwer mit dem Grundprinzip des neuen Wohnquartiers vereinbaren und fügt sich nur bedingt in das Gesamtbild ein. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage, zusammen mit dem nördlichen Baukörper des Baufeldes, ist eine Richtungsänderung der übergeordneten Struktur nicht zu empfehlen.

Zur Sicherstellung guter Wohnverhältnisse wurde durch Fink+Jocher in Zusammenarbeit mit Steger & Partner sowie Dragomir Stadtplanung GmbH ein Vorschlag entwickelt, der sich in das Gesamtquartier stadträumlich einfügt und hinsichtlich des Schallschutzes optimiert ist. Durch das Verschieben des Baukörpers um das, aus Gründen des Schallschutzes, notwendige Maß nach Osten, sowie die Verlängerung der Baulinie des nördlichen Baukörpers nach Osten können gesunde Wohnverhältnisse für das Baufeld sichergestellt werden.

Der südliche Baukörper wird dabei verstanden als dreigeschossiges, freistehendes Gebäude ähnlich den Gebäuden der Baufelder WA 16 – WA 23. Bereits im Wettbewerbsergebnis von 2020 war der südliche Baukörper des Baufeldes WA 5 durch Rücksprünge gegliedert und analog zu den südlichen dreigeschossigen Gebäuden konzipiert. Der nun in den Bauraum aufgenommen Rücksprung lockert das Gebäudevolumen bewusst auf und gibt die Möglichkeit,

Fink+Jocher
Gesellschaft von Architekten
und Stadtplanern mbH

Geschäftsführer:
Dietrich Fink
Prof. Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner
Ulrich Binder
Dipl. Ing. Architekt

Handelsregister München
HRB 225409

Barer Straße 44
80799 München

Tel. + 49 (0) 89 28 66 00 - 0
Fax + 49 (0) 89 28 66 00 - 19
Mail architekten@fink-jocher.de
www.fink-jocher.de

analog zu der durch die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH beauftragten Machbarkeitsstudie, den Gebäudezugang zu markieren. Zugleich stellt der verspringende Bauraum sicher, dass die zulässigen Höchstwerte durch die mögliche Schallbelastung nicht überschritten werden. Das Gebäude wurde nur um das, aus Belangen des Schallschutzes notwendige, minimal erforderliche Maß von der Quartiersstraße abgerückt, sodass die stadträumlich notwendige Fassung der Wohnstraße sichergestellt ist. Der entstehende westliche Vorbereich generiert in dem tiefen Baukörper die Möglichkeit von nach Ost und West ausgerichteten Wohnungen und Freisitzen, was zur Steigerung der Wohnqualität beiträgt und aus architektonischer Sicht zu begrüßen ist.

Durch die Verlängerung der Baulinie des nördlichen Baukörpers wird der Schallschutz des angrenzenden Wohnquartiers sichergestellt und zugleich die Tiefgarageneinfahrt in das Gebäude integriert. Eine Integration der Garageneinfahrt analog zu den anderen nördlichen Baufeldern WA 1-4 und insbesondere entlang der nördlich verlaufenden Hauptstraße des Quartiers ist aus stadträumlicher Sicht zu befürworten.

Im Sinne eines stadträumlich zusammenhängenden, harmonischen Quartiersbild mit qualitativ hochwertigen und gesunden Wohnverhältnissen bitten wir Sie, die vorliegende Variante abzuwägen und in den Bebauungsplan Nr. 188 „Wohnen am Schleißheimer Kanal“ aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Lukas Brecheler

M.A. Architektur (TUM)

Projektleiter städtebaulicher Entwurf