

Abteilung: Bauverwaltung
Stichwort: Aufstellung B-Plan südlich
Hüterweg

Vorlage-Nr: II-BV/522/2009
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 02.06.2009
Verfasser: Spitzweck Barbara

TOP**Bebauungsplan Nr. 132: Vorstellung von Planungsalternativen und Festlegung des Geltungsbereiches**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Garching hat in seiner Sitzung am 17.11.2000 beschlossen, südlich des Feuerwehrhauses, für die Fl. Nrn. 23, 23/1, 23/2, 23/3 und 1839/1 den Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich des Feuerwehrhauses“ aufzustellen. Vorrangiges Ziel waren die Sicherung einer Grünfläche, die Regelung der östlichen Zufahrt für das Feuerwehrhaus sowie die Sicherung einer Fußwegeanbindung in Richtung Zentrum zur U-Bahnhaltestelle.

In Teilbereichen, insbesondere auf dem Grundstück Fl. Nr. 23/1, sollte in gewissem Umfang eine Bebauung zugelassen werden.

Gleichzeitig hat der Stadtrat mehrheitlich beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, noch vor Satzungsbeschluss mit dem Grundstückseigentümer zu verhandeln, einen Fuß- und Radweg sicherzustellen.

Das Büro4 hat einen Bebauungsvorschlag für die genannten Grundstücke vorgelegt (Anlage 1). Die Verwaltung hat daraufhin das Büro4 beauftragt, Bebauungsvarianten für die nördlich angrenzenden Grundstücke zu erarbeiten, um aufzuzeigen, ob und wie sich dieser Bebauungsvorschlag in die Umgebung einfügt.

Herr Wagner (Büro4) hat vier Varianten erarbeitet. Sowohl diese als auch das übrige Bebauungskonzept werden in der Sitzung von Herrn Wagner vorgestellt:

Variante 1 (Anlage 2):**6 Reihenhäuser, 15 Geschoßwohnungen**

- 6 Reihenhäuser mit Erweiterungspotentialen:
 - 3-geschoßig mit Dachterrasse
 - Südorientierung
 - Abschirmung zum Hüterweg
 - Erweiterungsmöglichkeit mit eigenem Zugang für Wohnen (2-Generationenhaus), Arbeiten, Freizeit
 - Ruhige, abgeschirmte Gartenhöfe

- 15 Geschoßwohnungen in 3 Baukörpern:
 - 3-geschoßig mit Dachterrassen
 - Nord-Südstellung und Öffnung zum baumüberstandenen Grünraum

- Stellplätze: TG unter Geschoßwohnungen, Stellplätze am Hüterweg

- Anzahl der WE, GRZ- und GFZ-Berechnung:

	Anzahl WE	GF / WE m ²	GF m ²	GFZ	GRm ²	GRZ
<u>Variante 1</u>						
Gartenhofhaus / Reihenhaus	6	190	1140		459	
Einliegerwhg	6	34	204		204	
Geschosswhg	15	80	1200		480	
	<u>27</u>		<u>2544</u>	0,65	<u>1143</u>	0,29

**Variante 2 (Anlage 3):
Erhaltung Feuerwehr Funktionstrakt, 4 Reihenhäuser, 10 Geschößwohnungen**

- 4 Reihenhäuser mit Nebengebäuden:
 - 3-geschoßig mit Dachterrasse
 - Südorientierung
 - Abschirmung zum Hüterweg
- 10 Geschößwohnungen in 2 Baukörpern:
 - 3-geschoßig mit Dachterrassen
 - Nord-Südstellung und Öffnung zum baumüberstandenen Grünraum
- Bestand:
 - Verbleib des Funktionstraktes Feuerwehr
 - Umnutzung für öffentlichen Bedarf (z.B. VHS)
 - Erweiterungspotential nach Norden
- Stellplätze: TG unter Geschößwohnungen, Stellplätze am Hüterweg
- Anzahl der WE, GRZ- und GFZ-Berechnung:

	Anzahl WE	GF / WE m ²	GF m ²	GFZ	GRm ²	GRZ
<u>Variante 2</u>						
Reihenhäuser	4	160	640		256	
Geschosswhg 1	5	80	400		340	
Geschosswhg 2	5	80	400		340	
Bestand			930		465	
	<u>14</u>		<u>2370</u>	0,60	<u>1401</u>	0,36

**Variante 3 (Anlage 4):
8 Gartenhofhäuser, 14 Geschößwohnungen**

- 8 Gartenhofhäuser in verdichteter Bauweise:
 - Individuelle Baugruppe
 - In Teilen 2-geschoßig
 - Ruhige, abgeschirmte Innenhöfe
 - Teilbar in 2 Wohneinheiten
- 14 Geschößwohnungen, Maisonettentypen:
 - 3-geschoßig mit Dachterrassen
 - Gliedernde, erdgeschoßige Vorbauten
 - Südorientierung
 - Abschirmung zum Hüterweg

- Stellplätze: TG unter Geschößwohnungen, Stellplätze am Hüterweg
- Anzahl der WE, GRZ- und GFZ-Berechnung:

	Anzahl WE	GF / WE m ²	GF m ²	GFZ	GRm ²	GRZ
<u>Variante 3</u>						
Gartenhofhaus	4	140	560		400	
Gartenhofhaus	4	170	680		520	
Geschosshwg	14	80	1130		430	
	<u>22</u>		<u>2370</u>	0,60	<u>1350</u>	0,34

Variante 4 (Anlage 5):

32 Geschößwohnungen in gegliederter Wohnanlage mit Innenhöfen

- 32 Geschosswohnungen
 - Höhenstaffelung 1 bis 3-geschoßig
 - Abschirmung zum Hüterweg
 - Individuelle Wohnungstypen nach verschiedenen Himmelsrichtungen orientiert
 - Alle Wohnungen mit großer Dachterrasse
 - Durchgrünte Anlage mit Öffnung zum baumbestandenen Grünraum
 - Annäherung an Baustruktur der südlichen, vorgeschlagenen Nachbarbebauung
- Stellplätze: TG unter Wohnanlage, Stellplätze am Hüterweg
- Anzahl der WE, GRZ- und GFZ-Berechnung:

	Anzahl WE	GF / WE m ²	GF m ²	GFZ	GRm ²	GRZ
<u>Variante 4</u>						
Geschosshwg	32	80	2560	0,65	1114	0,28

Bebauungsvorschlag für das Grundstück Fl. Nr. 1838/2

- Bestand 3 Wohneinheiten
 - 3-geschoßig
 - Großer Südgarten
- Ersatzbau Werkstatt
 - Nordsüdausrichtung
 - 2 bis 3-geschoßig, Dachterrasse
 - Ost-West Orientierung
- TG unter Ersatzbau, Einfahrt über Nachbarrampe
- Anzahl der WE, GRZ- und GFZ-Berechnung:

	Anzahl WE	GF / WE m ²	GF m ²	GFZ	GRm ²	GRZ
Bestand	3	157	471		157	
Neu	6	75	448		176	
	<u>9</u>		<u>919</u>	0,68	<u>333</u>	0,25

Wohnbebauung und Studentenwohnheim Brunnenweg

Wohnbebauung Brunnenweg

- **Bebauungsstruktur:**
 - Gegliederte Wohnanlage mit Innenhöfen
 - Höhenstaffelung 1 – 3-geschoßige Baukörper, von Süd nach Nord steigend
 - Kleinmaßstäbliche, individuelle Baukörperausformung, modular angelegt für horizontale und vertikale Kombinationen
 - Abschirmung zum Hüterweg
- **Wohnungstypen:**
 - Wohnungen EG mit Gartenanteil
 - Wohnungen OG mit großen Dachterrassen
 - Maisonetten über 2 Geschoße mit großen Dachterrassen
 - Wohnungsgrößen: von 2 Zi-Whg 54 m² bis 6 Zi-Whg 150 m²
 - Behindertenfreundlich und barrierefreie Ausstattung. 85% der Wohnungen sind ohne Treppen zu erreichen (Lift für Laubengang + TG)
- **Frei- u. Grünraum:**
 - Durchgrünte Wohnanlage mit ruhigen Innenhöfen
 - Südlich vorgelagerter Anger mit Obstbäumen
 - Kinderspielbereiche
 - Fußweg zur Ortsmitte mit innerem Wegenetz verknüpft
 - Dächer extensiv begrünt, 2. OG mit Sonnenkollektoren
- **Stellplätze:** TG unter Wohnanlage, 22 Stellplätze auf Grundstück

Studentenwohnheim

- **Bebauungsstruktur:**
 - Kompakte, funktionale Anlage
 - Laubengerschließung überdacht und schallgeschützt
 - Baukörperlängen entsprechend Nachbarbebauung Feuerwehr + westlich Brunnenweg
 - Höhenentwicklung 3-geschoßig mit differenzierter Höhenstaffelung: Dachgeschoß an Traufen um ca. 2 - 2,5 m zurückgesetzt gegenüber Geschoße darunter, dadurch entsteht Eindruck einer 3-geschoßigen Bebauung mit Dach.
 - Nachbargebäude 2 bis 3-geschoßig
 - Gebäudehöhen wie Wohnanlage westlich Brunnenweg
 - Gemeinschaftsräume im UG
 - Außentreppe und Laubengänge mit Glaseinhausungen
 - 40 Wohnplätze in 16 Einzelappartements, 8 3-er Wohngemeinschaften
 - Dächer mit Sonnenkollektoren
- TG, gemeinsame Einfahrt mit TG Wohnanlage
- Anzahl der WE, GRZ- und GFZ-Berechnung:

	Anzahl WE	GF / WE m ²	GF m ²	GFZ	GRm ²	GRZ
Wohnbebauung	33	80	2657		1442	
Studentenwohnheim	40	39	1569		457	
	<u>73</u>		<u>4226</u>	0,75	<u>1899</u>	0,33

Das gesamte Bebauungsplankonzept widerspricht sowohl dem derzeit rechtskräftigen als auch dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan sowie auch dem Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“, da hier Grünfläche und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vorgesehen sind. Die Bauleitpläne sind daher entsprechend zu ändern. Der Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich des Feuerwehrhauses“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 111 in seinem Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich muss zudem erweitert werden. Der künftige Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 21, 23/1, 23/2, 23/3, 23/6, 1838, 1838/2 und 1839/1. Die Fl. Nr. 23 ist nicht Gegenstand dieses Geltungsbereichs.

Die Verwaltung empfiehlt, Variante 1 (Anlage 2) als Grundlage für die weiteren Planungen heranzuziehen. Variante 1 bietet sowohl die Möglichkeit eines hochwertigen Geschosswohnungsbaus als auch Gartenhofhäuser in verdichteter Bauweise in U-Bahn- und Stadtzentrumnähe. Gleichzeitig stellt dieser Entwurf die Variante mit dem größten Grünflächenanteil dar.

Die südlich vorgesehene Fuß- und Radweganbindung an das Ortszentrum soll hälftig auf der Fl. Nr. 23/1 (Eigentümer/Investor) und Fl. Nr. 1838 (Eigentümer Stadt Garching) verlaufen. Die restliche Anbindung soll entgegen der vorliegenden Planung vollständig auf den Grundstücken Fl. Nrn. 23/6, 23/2 und 23/3 (Investor) liegen und nicht auf den Grundstücken Fl. Nrn. 768/17 und 35.

Mit dem Eigentümer ist ein städtebaulicher Vertrag vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) abzuschließen, in dem unter anderem Erschließung, Ausgleichsflächenkonzept geregelt werden sollen.

II. Beschlussantrag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen,

1. den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“ durch den Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich des Feuerwehrhauses“ in seinem Geltungsbereich zu ersetzen,
2. den Geltungsbereich für die Grundstücke Fl. Nrn. 21, 23/1, 23/2, 23/3, 23/6, 1838, 1838/2 und 1839/1 festzulegen. Die Fl. Nr. 23 ist nicht Gegenstand dieses Geltungsbereichs.
3. Die südlich vorgesehene Fuß- und Radweganbindung an das Ortszentrum soll hälftig auf der Fl. Nr. 23/1 (Eigentümer/Investor) und Fl. Nr. 1838 (Eigentümer Stadt Garching) verlaufen. Die restliche Anbindung soll entgegen der vorliegenden Planung vollständig auf den Grundstücken Fl. Nrn. 23/6, 23/2 und 23/3 (Investor) liegen und nicht auf den Grundstücken Fl. Nrn. 768/17 und 35.

4. Mit dem Eigentümer ist ein städtebaulicher Vertrag vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) abzuschließen, in dem unter anderem Erschließung, Ausgleichsflächenkonzept geregelt werden sollen.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

Anlagen

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsvorschlag
- Anlage 2: Variante 1
- Anlage 3: Variante 2
- Anlage 4: Variante 3
- Anlage 5: Variante 4