

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: Derag

Vorlage-Nr: GB II/846/2011
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 25.03.2011
Verfasser: Dietrich Carmen

TOP**Derag Ladenzentrum; Vorstellung der überarbeiteten Planung**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

05.04.2011 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Die Derag (Deutsche Realbesitz GmbH & Co. KG) stellte bereits mit Schreiben vom 25.11.2007 einen Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ihr Grundstück Fl. Nr. 1048/174 (Mühlfeldweg/ Ecke Prof.-Angermair-Ring), da die auf dem Grundstück vorhandene Gewerbebebauung der 70er-Jahre mit Ladenflächen im EG und Büroflächen im OG an Attraktivität verloren hat und seit längerem von einem 75% Leerstand betroffen ist. Gleichzeitig steht bei der darunterliegenden Tiefgarage eine kostenintensive konstruktive Sanierung mit aufwendigen Abdichtungsmaßnahmen an. Um die erheblichen notwendigen Investitionen darstellen zu können sucht der Bauherr nach einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war zum Zeitpunkt der Antragstellung die Bebauung mit einem Studentenwohnheim. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschusses hatte in seiner Sitzung am 13.03.2008 dem vorgestellten Planungskonzept (Wohnungsbau und Studentenwohnungen) grundsätzlich zugestimmt. Aufgrund der Beschwerden der umliegenden Anwohner hatte die Derag ihre Planvorstellungen dahin gehend geändert, das Grundstück mit einem Hotel mit integrierter Nahversorgung und Cafe sowie einer Tiefgarage, in der die 122 Bestands-Stellplätze der angrenzenden Wohnbebauung wiederhergestellt werden, zu bebauen. Dies war auch Ergebnis des Abstimmungsprozesses des Projektes der Stadt Garching mit dem Betreiber.

Die Derag stellte in der Stadtratssitzung am 26.11.2009 ihren aktualisierten Bebauungsentwurf vor, in dem die städtebaulichen Vorgaben über Art und Maß der Nutzung, Maß der Überbauung, Raum- und Platzbildung, Baukörpergliederung, Traufhöhen und Dachbegrünung im Wesentlichen gegenüber dem im März 2008 beschlossenen Planungskonzept unverändert eingearbeitet waren. Der Stadtrat beschloss, den Entwurf zurück in die Verwaltung zur weiteren Bearbeitung zu verweisen.

Die Bauherren haben nun ihr Planungskonzept nochmals überarbeitet. Am Baukörper an sich haben sich seit den letzten Planungen keine Veränderungen ergeben. Der Entwurf mit seinen südwestorientierten, im Winkel mit umlaufenden Balkonen verbundenen, beiden E+3 Baukörpern, bildet zusammen mit der angrenzenden 4- bis 8-geschossigen Bebauung einen ruhigen Wohnhof. Der längere südliche Baukörper ist durch 2 Fassaden-Einschnitte dreigliedert. Zur Straßenkreuzung Prof.-Angermair-Ring/Mühlfeldweg öffnet sich die Eingangsgloggia des Hotels zum urbanen Quartiersplatz mit Hotelvorfahrt. Zum Mühlfeldweg sind die Erdgeschosszimmer durch Anhebung des EG-Niveaus in Höhe von 1 Meter abgeschirmt, wobei hofseitig gleichzeitig eine Erddeckung der Tiefgarage zur Begrünung gewonnen wird durch höhengleichen Anschluss des parkartigen Hofbereichs. Im gesamten Erdgeschossbereich des Westflügels ist nach wie vor geplant, mit einer vielfältigen Nutzung von Cafe, Bar, Frühstücksbereich und quartiersnaher Versorgung einen Treffpunkt der Bewohner von Hotel und angrenzenden Quartier herzustellen und sowohl auf dem Quartiersplatz wie auch im Hof mit Außenbestuhlung unter Sonnenschirmen zum Verweilen einzuladen.

Insgesamt sollen auch weiterhin 139 Hotelzimmer (175 Betten, 36 2-Raum Zimmer, 103 1-Raum Zimmer) in den beiden Hotelflügeln entstehen.

Stellplätze sind hierfür 29 vorgesehen. Für Cafe, Bar hat der Bauherr keine Stellplätze vorgesehen. Da die Garagen-, Fahrrad und Stellplatzsatzung (GaFStS) der Stadt Garching für Hotels und Läden bzw. Gastronomie keine Regelungen vorsieht, ist für die Anzahl der notwendigen Stellplätze die GaStellV heranzuziehen. Diese fordert für Hotels 1 Stellplatz je 6 Betten (= 29 Stellplätze) und zusätzlich 75% hiervon für Besucher, für Läden sind 1 Stellplatz je 40 m² NF, mindestens 2 Stellplätze je Laden und zusätzlich wiederum 75% hiervon für Besucher nötig. Für Gaststätten ist sogar 1 Stellplatz je 10 m² Gastfläche vorgesehen. Für das Cafe, Bar etc. (ca. 240 m²) müsste der Bauherr aus der Sicht der Verwaltung mindestens 6 Stellplätze nachweisen. Besucherstellplätze sind hierin weder für das Hotel noch das Cafe etc. enthalten. Aus Sicht der Verwaltung sollten zu mindestens die 29 Stellplätze für den Hotelbetrieb sowie 6 Stellplätze für das Cafe etc. gefordert werden. Notfalls sollte dem Bauherrn die Möglichkeit des § 6 der GaFStS der Stadt Garching zugestanden werden, einen Teil der notwendigen Stellplätze abzulösen.

Völlig neu sind nunmehr jedoch die Holzbauweise des Hotels und das Energieversorgungskonzept.

In den vergangenen beiden Jahren wurde durch die Derag-Gruppe in der Münchner Innenstadt ein Nullenergiehotel bei einem Umbau eines Bestandsgebäudes entwickelt, dass im Juni dieses Jahres eröffnet wird. Die Erkenntnisse dieser Entwicklung sollen nunmehr beim Neubau des Hotels Garching in einer Neukonzeption integriert und weiterentwickelt werden. In diesem Hotelpilotprojekt in Holzbauweise mit Nullenergiebilanz werden natürliche Materialien und Prozesse benutzt. Das Bauwerk und seine technische Ausrüstung folgen dem Prinzip der Nachhaltigkeit und der Unabhängigkeit. Ziel ist es, ein ökologisch und ökonomisch hochwertiges Bauwerk mit hohem Nutzerkomfort zu errichten und zu betreiben. Durch weitestgehende Vorfertigung soll eine Verkürzung der Bauzeit wie auch eine geringstmögliche Beeinträchtigung der Nachbarn gewährleistet werden.

Der Bauherr hat sein neues Konzept in einer Broschüre zusammengestellt. Das Planungskonzept ist Bestandteil der Beschlussvorlage, wird jedoch auf ausdrücklichen Wunsch des Bauherrn erst in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses an die Fraktionsvorsitzenden zur weiteren Beratung in den Fraktionen verteilt, um dem Bauherrn vorab die Möglichkeit zu geben, sein Konzept ausführlich vorzustellen.

Die Fraktionen werden gebeten, der Verwaltung bis spätestens 06.05.2011 das Ergebnis ihrer Beratung und ihre eventuellen Änderungswünsche, Bedenken und Anregungen mitzuteilen, damit der Tagesordnungspunkt für die Entscheidung im Stadtrat am 24.06.2011 vorbereitet werden kann und der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden kann.

II. Beschlussantrag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, den Tagesordnungspunkt zur weiteren Beratung an die Fraktionen zu verweisen. Die Fraktionen teilen der Verwaltung bis spätestens 06.05.2011 das Ergebnis ihrer Beratung mit. Eine Entscheidung, ob ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, soll in der Stadtratssitzung am 24.05.2011 getroffen werden.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

Anlagen

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

Planungskonzept des Bauherrn vom März 2011