

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: BP Niels-Bohr-Str.

Vorlage-Nr: GB II/974/2011
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 19.10.2011
Verfasser: Dietrich Carmen

TOP**Bebauungsplan Nr. 166 "Niels-Bohr-Straße/ Telchowstraße"; Erneute Vorstellung des Planungskonzeptes Niels-Bohr-Str. und Empfehlungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss und weiteren Verfahren**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

08.11.2011 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Da der Standort der Postfiliale an der Niels-Bohr-Str. von der Post aufgeben werden soll und das Grundstück auch bereits veräußert ist, ist es erforderlich das Gebiet neu zu überplanen. Nachdem bereits der neue Eigentümer mit Planungskonzepten auf die Stadt Garching zugekommen ist, hat die Verwaltung Herr Strohmayer vom Planungsbüro GSU beauftragt, sich hierzu ebenfalls Gedanken zu machen und Planungsentwürfe zu erstellen. Ursprüngliche Planungsabsicht war, für das beiliegende Planungsgebiet ein grundstücksübergreifendes Konzept zu erarbeiten. Leider teilte aber die VBL-Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als Eigentümerin des Grundstücks Niels-Bohr-Str. Ecke Meier-Leibnitz-Str. mit, dass sie gegen einen Bebauungsplan sei und nur eine objektbezogene Bebauung in Frage käme. So blieb letztendlich nur noch die Möglichkeit einer grundstücksbezogenen Planung.

Der grau dargestellte Planbereich an der Maier-Leibnitz-Str. wäre die mögliche Bebauung für die VBL gewesen. Gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan Max-Planck-Siedlung ist auf dem Grundstück der VBL derzeit eine Geschossfläche von 1.200 m² zulässig. Das von Herrn Strohmayer geplante Konzept würde eine Geschossfläche von 2.715 m² zulassen. Dies bedeutet in diesem Fall eine Geschossflächenmehrung von 1.515 m². Da die VBL keinen Bebauungsplan möchte und sich damit auch nicht an den Kosten des Bebauungsplanes, insbesondere an den Nachfolgelasten (1.515 m² x ca. 80 € = ca. 121.200 €) beteiligt, wurde das Grundstück ausgenommen von der weiteren Planung.

Der von Herrn Strohmayer erarbeitete Entwurf lag der Beschlussvorlage für die Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am 31.05.2011 bei und wurde von Herrn Strohmayer in der Sitzung vorgestellt.

Das ursprüngliche, dem Ausschuss vorgestellte Planungskonzept (Anlage 1) sieht entlang der Telschowstraße, Niels-Bohr-Straße und Maier-Leibnitz-Straße eine Bebauung mit Punkthäusern vor, die im Norden durch eine Bebauung auf Lücke in der 2. Reihe ergänzt wird. Hierdurch entstehen zwischen den Punkthäusern und der Bebauung in 2. Reihe jeweils ein nach Süden bzw. nach Westen offener Hof, der einerseits eine optimale Belichtung/Besonnung gewährleistet und andererseits einen halböffentlichen Wohnhof mit hoher Wohnqualität bildet.

Entlang der Telschow Straße im Bereich des bestehenden öffentlichen Parkplatzes kann eine 3-geschossige Riegelbebauung, unter der im Erdgeschoss von Westen geparkt werden kann als Fortführung der bestehenden Bebauung in der Telschowstraße ergänzt werden. An

der Ecke Telschow – Niels-Bohr-Straße ist ein eingeschossiger Verbindungsbau für Läden, Büros, Praxen vorgesehen.

Zur Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum der Niels-Bohr-Straße im Süden empfiehlt der Planer, das Erdgeschoss- und Gartenniveau der Wohngebäude auf Höhe des Rathausplatzniveaus fortzuführen, um dadurch einen ca. 45 – 70 cm hohen Niveauunterschied zu erhalten. Durch diesen Höheunterschied in Ergänzung zu einer umlaufenden Hecke entstehen so private, nur schwer einsehbare Gartenhofbereiche entlang einer sonst stark frequentierten Straße.

Erschlossen werden die Punkthäuser von den umliegenden Straßen – Telschowstraße, Niels-Bohr-Straße und Maier-Leibnitz-Straße über Wohnwege, die nur zu Fuß oder mit dem Rad befahren werden dürfen. Hierdurch wird der Pkw-Verkehr aus dem Inneren der Bebauung ferngehalten und es entsteht eine ruhige, für Wohnzwecke qualitativ hochwertige Wohnform.

Die Bebauung in der 2. Reihe wird über einen neuen Weg von dem öffentlichen Parkplatz an der Telschowstraße zu der Ausfahrt an der Maier-Leibnitz-Straße erschlossen, der möglichst auch nur für die Anlieferung von schweren Lasten mit dem Pkw/Lkw befahren werden sollte. Der ruhende Verkehr wird vornehmlich in Tiefgaragen untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage für die Bebauung auf dem städtischen Grundstück und dem Postgelände erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Telschowstraße gegenüber der Zufahrt zur Tiefgarage des Rathauses. Die Zufahrt für die Tiefgarage für das Grundstück an der Maier-Leibnitz-Straße erfolgt über eine Zufahrt von dort.

Die Höhe der Bebauung entlang der Telschowstraße orientiert sich mit drei Geschossen zzgl. einem zurückgesetzten Penthousegeschoss an der bestehenden Bebauung gegenüber dem Rathausplatz und erhöht sich entlang der Niels-Bohr-Straße um ein Geschoss auf vier Geschosse zzgl. zurückgesetztem Penthousegeschoss um eine größere Dichte in der Innenstadtlage zu erreichen und einen Übergang zu den neun geschossigen Wohnblöcken an der Einsteinstraße zu finden. Das Gebäude an der Ecke Niels-Bohr-Straße / Maier-Leibnitz-Straße wird zusätzlich um ein Geschoss auf fünf zzgl. zurückgesetztem Penthousegeschoss zur Betonung der Ecke und als Pendant dem gegenüberstehenden neun geschossigen Wohnblock erhöht.

Im Blockinneren südlich des öffentlichen Parkplatzes werden Flächen für einen Spielplatz bzw. für eine kleine Grünfläche vorgesehen. Aufgrund der Nähe zum Rathausplatz ist für die Gebäude entlang der Telschowstraße neben einer Wohnnutzung auch eine Nutzung für Praxen und Büros sowie einem Cafe oder Restaurant denkbar.

In Anlehnung an die Bebauung entlang der Telschowstraße im Bereich des Rathausplatzes sollen die Gebäude flacher geneigte Sattel bzw. Zeltdächer ohne Gauben erhalten.

Für die Verwaltung ist insbesondere auch die Klärung der Frage der zukünftigen Nutzungen erforderlich. Soll auf dem städtischen Grundstück ein Ärztehaus, sonstige Nutzung oder Wohnnutzung, eventuell altersgerechtes Wohnen entstehen?

Die Fraktionen wurden deshalb gebeten, der Verwaltung zum vorstehenden Planungskonzept ihre Anregungen und Bedenken sowie ihre Nutzungsvorstellungen bis spätestens 29.06.2011 mitzuteilen, damit der Planer den entsprechenden Bebauungsplanentwurf erstellen kann.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat diesen und den Beschluss, mit den Eigentümern über den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zu verhandeln, in seiner Sitzung am 31.05.2011 einstimmig gefasst.

Eine Stellungnahme abgegeben hat nur die SPD Fraktion mit Schreiben vom 13.08.2011. Die SPD Fraktion hält auf dem städtischen Grundstücksteil eine dichtere Bebauung für möglich als von Herr Strohmayer vorgeschlagen wurde. Insbesondere ist der SPD bekannt, dass der Parkplatz an der Telchowstraße nicht bestehen bleiben muss, wenn die Parkplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden müssen. Dies soll bei der Planung berücksichtigt werden. Weiter sollte darüber nachgedacht werden, ob Teile des Grundstücks für den öffentlichen Bedarf benötigt werden, da es sich um die letzte Möglichkeit handle, etwas im Ortszentrum zu realisieren. Wichtige Flächen sollen nicht übereilt einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Gleichzeitig ist auch der Investor mit einer Planvariante (Anlage 3) mit geringfügigen Änderungen an die Stadt Garching herangetreten. Sie sieht einen Gebäudevorsprung nach Süden im mittleren Teil des hinteren Gebäudes und die Verbreiterung des Dachgeschosses auf 8 Meter Tiefe vor. Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Planungsvariante zugestimmt werden.

Auf Grund der Stellungnahme der SPD Fraktion hat die Verwaltung Herrn Strohmayer gebeten, zu überprüfen, ob auf dem städtischen Grundstück eine dichtere Bebauung möglich ist. Herr Strohmayer kam zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der bestehenden Gebäude entlang der Telchowstraße im Bereich der nördlich angrenzenden Grundstücke einerseits und weil bei der Statik der bestehenden Tiefgarage eine Bebauungsmöglichkeit entlang der Telschowstraße bereits statisch berücksichtigt wurde, haben wir diese Bebauung entlang der Telchowstraße - wie sie bereits in den vorliegenden Entwürfen vorgesehen war - als Grundlage für weitere Verdichtungsmöglichkeiten herangezogen.

Ein zusätzlicher freistehender Baukörper zwischen der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Fl. -Nr. 236/57 würde zu einer extremen Unterschreitung der Abstandsflächen führen und zu einer hohen Dichte im Verhältnis zu der umgebenden Bebauung.

Als mögliche Nachverdichtungsvariante sehen wir einen zweigeschossigen L-förmigen Anbau im Norden entlang des Steiningerwegs - Variante I bzw. den Anbau von zwei kürzeren zweigeschossigen Baukörpern, so dass ein Innenhof entsteht, der dann noch in Abhängigkeit der geplanten Nutzung mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut werden könnte - Variante II. Variante II würde sich insbesondere für eine öffentliche Nutzung mit größeren zusammenhängenden Räumlichkeiten eignen.“

Auf nochmaliger Rückfrage sieht Herr Strohmayer die beiden Varianten zur Nachverdichtung als schwierig an, da sich aufgrund der Überbauung der Tiefgarage sehr hohe statische Anforderungen ergeben. Fraglich hierzu ist die wirtschaftliche Vertretbarkeit, die sich daraus ergibt. Aus Sicht der Verwaltung sollten diese beiden Varianten aus oben genanntem Grund nicht favorisiert werden.

Die beiden Planungsvarianten liegen als Anlage bei (Anlage 4 und 5).

Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne Nr. 113 „Ortszentrum West“ und Nr. 77 „Ortszentrum Änderung“. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan, sowie auch der Vorentwurf der Flächennutzungsplanneuaufstellung, setzen der Gemeinbedarfsfläche, öffentliche Grünfläche und Fläche für Stellplätze fest. Es ist deshalb sowohl eine Bebauungsplanänderung als auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Herr Strohmayr, vom Planungsbüro GSU, wird den erforderlichen Entwurf der Bebauungsplanänderung auf Grund der Entscheidung im Stadtrat, ob die ursprüngliche Planung mit oder ohne einer der neu vorgestellten Planungsvarianten erfolgen soll, erstellen.

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung und eine Nachverdichtung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20 000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB) dar.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB entsprechend, sodass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) abgesehen werden kann.

Allerdings ist in diesem Fall gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeit zu unterrichten, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zu der Planung äußern kann. Von der Unterrichtung kann nur unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung, d. h. die frühzeitige Information bereits anderweitig stattfand. Da dies bei diesem Bauleitverfahren jedoch bisher noch nicht erfolgt ist, ist die Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu unterrichten. Diese Informations- und Äußerungspflicht sollte mindestens 2 Wochen betragen. Diese Informationspflicht gilt nicht für Behörden und andere Träger öffentlicher Belange.

Im Anschluss daran sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, sofort die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB des in der Stadtratssitzung am 24.11.2011 beschlossenen Planentwurfes erfolgen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauGB). Die öffentliche Auslegung wird jedoch erst durchgeführt, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Der Investor, Herr Riemensperger, hat sich mit Kostenübernahmeerklärung vom 07.10.2011 bereit erklärt, die entstehenden Planungskosten und Folgekosten zu übernehmen. Die Einzelheiten und alle sonstigen Regelungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

II. Beschlussantrag:

1. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, für den beiliegenden Bebauungsplanvorschlag **mit/ohne** Planungsvariante für die Errichtung von Wohngebäuden den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung zu fassen. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 166 „Niels-Bohr-Straße/ Telchowstraße“ haben.

2. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, den vorgestellten Planungsentwurf **mit/ohne** Planungsvariante für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mindestens 2 Wochen zur Einsicht bereitzuhalten und die Öffentlichkeit entsprechend zu informieren. Evtl. eingehende Anregungen der Öffentlichkeit werden zusammen mit den im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingehenden Anregungen gewürdigt.

3. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, nach erfolgter Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB den dort ausliegenden Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die öffentliche Auslegung wird jedoch erst durchgeführt, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

4. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen und kein Änderungsverfahren durchzuführen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor den Städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt	<input checked="" type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

Anlagen

zugestellt	<input checked="" type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

Planungskonzept (Planstand 24.05.2011)(Anlage 1)
Auszug Bebauungsplan Nr. 12 (Anlage 2)
Planungskonzept Hr. Riemensperger (Anlage 3)
Planungsvarianten Anregungen SDP (Anlagen 4 und 5)