

Vorlage Nr.: GB II/126/2012
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: BP Nr. 155
Aktenzeichen.:
Datum: 29.03.2012
Verfasser: Spitzweck Barbara

TOP

Bebauungsplan Nr. 155 "Südlich Silberdistelring"; Vorstellung der Alternativen und weiteres Vorgehen

Beratungsfolge:

Datum Gremium

24.04.2012 Stadtrat

I. SACHVortrag:

Der Stadtrat der Stadt Garching hat bereits am 29.04.2009 einen Aufstellungsbeschluss für eine Teilfläche der Flurnummer 1883 gefasst. Diese liegt südlich des Silberdistelrings. Der aufzustellende Bebauungsplan wurde dabei Nr. 155 „Südlich Silberdistelring“ genannt. Auf der Fläche ist beabsichtigt, Wohnbebauung zu realisieren. Diese soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung orientieren.

Der Verwaltung wurden nun von dem beauftragten Architekten, Herrn Sodomann, verschiedene Alternativen vorgelegt, die im Folgenden näher von Herrn Sodomann beschrieben wurden:

Alternative 1: (Anlage 1)

Erschließung und ruhender Verkehr:

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher von der Nordostecke des Grundstücks und wird über einen Geh- und Radweg mit dem Silberdistelring verbunden, damit die späteren Anwohner aber auch die Anwohner der bestehenden Siedlung östlich des Römerhofwegs den Einkaufsmarkt an der B 11 auf kurzem Weg zu Fuß oder mit dem Rad erreichen können.

Die Erschließungsstraße mündet in einer Wendeschleife ausreichender Dimension, damit das Müllauto dort wenden kann. Die Wendeanlage selbst sollte wegen der teilweisen Unterbauung jedoch nur über eine Dienstbarkeit für die Öffentlichkeit gesichert werden, die öffentliche Widmung (schraffierter Bereich) könnte auf den reinen Straßenquerschnitt beschränkt bleiben.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zu- und Ausfahrtsrampe parallel zur Nordgrenze liegt, damit Störungen der Nachbarschaft durch Lichtimmissionen vermieden werden. Für Besucher werden einige oberirdische Stellplätze im Bereich der Wendeanlage angeordnet.

Baustruktur:

Die vorhandene Erschließung und der Zuschnitt des Grundstücks ergeben eine Gruppierung von drei langgestreckten Baukörpern, von denen zwei der Wohnnutzung dienen und der dritte die Tiefgaragenabfahrt und die notwendigen Nebenräume für Müll und Fahrräder enthält.

Die Wohnungen werden in Form von Geschosswohnungen genutzt.

Die Höhenentwicklung wird entsprechend der umgebenden Bebauung als II + Dachgeschoss ausgeführt. Eine Ausführung mit drei Vollgeschossen und nicht ausgebautem flach geneigten Dach, ähnlich einigen Gebäuden in der nördlich angrenzenden Siedlung, ist alternativ denkbar.

Durch die Südorientierung der Gebäude ist eine effektive solare Energienutzung gut möglich.

Die geplante Anordnung der Tiefgarage zwischen den Gebäuden erlaubt das Unterparken der Gebäude und ist damit sehr grundflächensparend.

Grünordnung und Baumbestand:

Die Nutzung privater Freibereiche wird auf die direkt auf die Erdgeschosswohnungen angeschlossenen Terrassenbereiche begrenzt, so dass eine große gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche verbleibt, auf der wesentlich mehr als die schützenswert eingestuften Bäume erhalten werden können.

Nutzungsichte: GF gesamt 2.350 m², Nettobauand 5.348 m², Erschließungsflächen 431 m², GFZ 0,44.

Bei dieser Alternative entstünden voraussichtlich 25 – 30 Wohneinheiten.

Alternative 1 a: (Anlage 2)

Alternative 1 a entspricht im Wesentlichen der Alternative 1 mit dem Unterschied, dass die Wohnnutzung in Form von Reihenhäusern bzw. Maisonetten erfolgt. Die je Haus zugehörigen zwei Stellplätze werden jeweils direkt unter dem Haus eingeschoben.

Nutzungsichte: GF gesamt 2.312 m², GFZ 0,43.

Bei dieser Alternative entstünden voraussichtlich 17 Wohneinheiten.

Alternative 2: (Anlage 3)

Erschließung und Verkehr:

Alternative 2 versucht auf der Planungsfläche eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu realisieren.

Die Erschließung erfolgt deshalb vom Römerhofweg in der Mitte des Planungsgebietes nach Westen und endet in einem Wendeplatz als Umkehrmöglichkeit für das Müllfahrzeug. Dadurch entstehen beidseits der Straße gut erschlossene Grundstücke, auf denen der ruhende Verkehr in oberirdischen Garagen und Stellplätzen untergebracht wird.

Die Verbindung zum Silberdistelring erfolgt über einen Geh- und Radweg, der von der mittig liegenden Erschließungsstraße nach Norden zum Silberdistelring geführt wird.

Baustruktur:

Die beidseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke werden auf der Nordseite mit Doppelhäusern und auf der West- und Südseite mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Durch die seitliche Zugangsmöglichkeit der Doppelhäuser ist die Süderschließung dieser Gebäude akzeptabel.

Die Gebäude geringer Tiefe (8,5 m) erlauben die Anordnung aller Aufenthaltsräume auf der Südseite, so dass energieeffiziente Fassaden mit großen Glasflächen im Süden und kleinen Fenstern im Norden möglich sind.

Grünordnung und Baumbestand:

Die privaten Freiflächen gehen jeweils an die Grundstücksgrenzen, so dass neben den schützenswert eingestuften Bäumen keine weiteren Bäume erhalten werden können. Die erhaltenswerten Bäume stehen künftig auf privat nutzbaren Freiflächen.

Nutzungsdichte: GF 1.938 m², Nettobauland 4.820 m², Erschließungsfläche 959 m²

Bei dieser Alternative entstünden 11 Wohneinheiten in 5 Einzelhäusern und 6 Doppelhaushälften.

Alternative 2 a: (Anlage 4)

Alternative 2 a entspricht im Wesentlichen der Alternative 2 mit dem Unterschied, dass die vom Römerhofweg östlich gelegenen bestehenden Siedlungsgebiete durch eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Nordgrenze zur B 11 angebunden werden. Die Wohnnutzung erfolgt wie in Alternative 2 in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern.

Nutzungsdichte: GF 1.938m², Nettobauland 4.826 m²

Bei dieser Alternative entstünden voraussichtlich 11 Wohneinheiten in 5 Einzelhäusern und 6 Doppelhaushälften.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat einstimmig in seiner Sitzung am 06.03.2012 beschlossen, dass die Fraktionen der Verwaltung ihre Anregungen und Bedenken sowie ihre Bevorzugung der Alternative bis spätestens 28.03.2012 mitteilen, damit der Planer den entsprechenden Bebauungsplanentwurf erstellen und dann auf dieser Grundlage das Verfahren für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern freigegeben werden kann.

Bis zum 05.04.2012 gingen keine Anregungen und Bedenken sowie ihre Bevorzugung der Alternative von Seiten der Fraktionen ein.

Die Verwaltung schlägt, wie bereits in der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 06.03.2012, Variante 2 a vor.

Des Weiteren wird vorgeschlagen, dem Planer mitzuteilen, den entsprechenden Bebauungsplanentwurf zu erstellen und auf dieser Grundlage das Verfahren für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB freizugeben.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Stadtrat beschließt, dem Planer mitzuteilen, auf Grundlage der Variante 2 a den entsprechenden Bebauungsplanentwurf zu erstellen und auf dieser Grundlage das Verfahren für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB freizugeben.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

ANLAGE(N):

- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

Anlagen 1 mit 4: Alternative 1, 1a, 2 und 2a