

Vorlage Nr.: GB II/338/2012
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Bebauungsplan Nr. 163
Aktenzeichen.:
Datum: 04.12.2012
Verfasser: Knott Annette

TOP 9

Bebauungsplan Nr. 163 "Galileo - Neue Mitte am Hochschulcampus"; Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
18.12.2012	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching befürwortete am 21.12.2006 einen Eckdatenbeschluss für die „Neue Mitte“ am Hochschul- und Forschungscampus Garching. Die TUM beabsichtigt für den Bereich der „Neuen Mitte“ eine Mischung öffentlicher und privater Nutzungen zu initiieren.

Der Stadtrat hat 2009 seine Zustimmung zum Auslobungstext des Architektenwettbewerbs gegeben. Auf dieser Grundlage soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Rahmen dieses Beschlusses ist den Projektentwicklern eine Erhöhung der Geschossfläche von 28.000 m² auf 32.700 m² unter dem Vorbehalt zugesichert worden, wenn im Rahmen des Wettbewerbs städtebauliche Lösungsansätze aufgezeigt werden, die die Geschossflächenmehrung qualitätsvoll umsetzen.

Der Projektentwickler führte auf dieser Basis einen Architektenwettbewerb durch. Im Nachgang zur Preisgerichtssitzung sind Gespräche mit dem Architekturbüro Auer + Weber sowie Nickl & Partner geführt worden. Die Projektentwickler haben sich im Folgenden für die Umsetzung des Entwurfes vom Büro Nickl & Partner entschieden.

Im Nachgang ist der Entwurf seitens des Projektentwicklers weiter ausgearbeitet und den Wünschen und Vorstellungen unterschiedlicher Nutzer angepasst worden.

Dies hatte zur Folge, dass die vom Stadtrat beschlossene Nutzfläche nicht gehalten und teilweise erheblich erweitert wurde.

Das Ergebnis der Gespräche zwischen Stadtrat / Verwaltung / Projektentwickler kann in der beigefügten Übersicht über das Maß der baulichen Nutzung in m² GF entnommen werden. Die Nutzfläche im Erdgeschoß und in den Obergeschossen beträgt 36.500 m², im Untergeschoss werden 3.800 m² gewerblich nutzbare Flächen errichtet. **Am 5.12.2012 wurde eine aktualisierte Übersicht der Verwaltung übermittelt. Diese sieht eine gewerbliche Nutzung im 1. UG von 6.000 m² vor. Darin sind max. 2.000 m² Verkaufsfläche beinhaltet. Als weitere Nutzungsarten werden Technik, Lager, Personalräume, Verkehrsflächen sowie der Übergang zur U-Bahn angegeben.**

Die TUM hat schriftlich ausgeführt, dass ihr Raum- und Platzbedarf wesentlich stärker angestiegen ist, als seinerzeit bei der Ausschreibung zum Investorenwettbewerb prognostiziert. Insbesondere die Studentenzahlen und in Folge die Mitarbeiterzahlen haben stark zugenommen.

Verkaufsflächen:

Das vorliegende Konzept sieht 2.000 m² Verkaufsfläche vor. Die Sortimentsstruktur ist im Bebauungsplan festzulegen. Konsens besteht, dass ein Vollsortimenter sich ansiedeln soll. Ein Drogeriemarkt sowie weitere innenstadtrelevante Warenangebote wie bspw. Kleidung sollen nicht möglich sein.

Der Stadtrat hatte im Jahr 2008 beschlossen, dass gutachterlich nachzuweisen ist, dass keine Kaufkraft aus der Kernstadt Garching abfließen oder eine Schwächung der Einzelhandelssituation sich ergeben darf. Das Gutachten liegt vor und erbringt fundiert und nachhaltig den Nachweis, dass ein Vollsortimenter keine Kaufkraftabschöpfung aus Garching zur Folge hat.

Stellplatzsituation:

Das jetzt beantragte höhere Maß der baulichen Nutzung hat auch eine neue Berechnung der Stellplatzsituation erforderlich gemacht. Das zu Beginn vorgelegte Gutachten sah die Realisierung von ca. 401 Stellplätzen bei höherer Geschossfläche vor. Diese wurden als nicht ausreichend beurteilt.

Die Projektentwickler haben die Stellplätze der erweiterten Nutzfläche nun angepasst und die Realisierung von mindestens 600 Stellplätzen zugesichert.

In der heutigen Sitzung soll der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren „Galileo – Zentrale Mitte am Hochschulcampus“ gefasst werden. Im Nachgang wird der Bebauungsplanentwurf mit seinen textlichen Festsetzungen erarbeitet und dem Stadtrat zur Freigabe für das weitere Verfahren vorgelegt.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Stadtrat beschließt den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 163 „Galileo – Neue Mitte am Hochschulcampus“. Der Lageplan, Stand 05.12.2012, ist Bestandteil der Beschlussfassung. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

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

ggf. Anlagen benennen:

Plan Bebauungsplanumgriff
Übersicht Maß der baulichen Nutzung in m² GF