

Vorlage Nr.: GB II/391/2013
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: BP 160 Hotelbebauung Mühlfeldweg
Aktenzeichen.:
Datum: 25.01.2013
Verfasser: Dietrich Carmen

TOP

Bebauungsplan Nr. 160 "Hotelbebauung Mühlfeldweg"; Beschluss zur Änderung des Durchführungsvertrages sowie zur Bebauungsplanänderung und Freigabe für das weitere Verfahren

Beratungsfolge:

Datum Gremium

28.02.2013 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 19.07.2011 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 160 "Hotelbebauung Mühlfeldweg" zu fassen.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 "Hotelbebauung Mühlfeldweg" wurde in der Stadtratssitzung am 19.07.2011 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Diese wurden in der Zeit vom 07.10.2011 mit 07.11.2011 durchgeführt. Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Stadtrat in der Sitzung am 15.12.2011 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Der so überarbeitete Bebauungsplanentwurf Nr. 160 „Hotelbebauung Mühlfeldweg“ mit Begründung und integriertem Umweltbericht (Plandatum 15.12.2011) sowie die Schalltechnische Untersuchung der Steger & Partner GmbH vom 29.11.2011 sollten bereits seit Anfang letzten Jahres öffentlich auslegen. Aus den unterschiedlichsten Gründen ist die Auslegung aber bisher nicht erfolgt.

In seiner Sitzung am 27.09.2012 hat der Stadtrat auf Empfehlung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses beschlossen, folgenden Planänderungen zuzustimmen:

1. Der Verlauf der Grenze der Flächen für die Gemeinschafts-Tiefgarage soll angepasst werden.
2. Die Zufahrt der Gemeinschafts-Tiefgarage soll an die südliche Grundstücksgrenze verlegt werden. (Die Zufahrt wird eingehaust und allseitig sowie dach-begrünt).
3. Die Flächen für die überdachten Fahrradabstellplätze in diesem Bereich sollen entsprechend verschoben werden.
4. Eine Hotelvorfahrt soll an der Nordostecke des Grundstücks vorgesehen werden.
5. Die Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss des westlichen Gebäudeflügels soll um 10cm von 0,2m auf 0,3m erhöht werden.
6. Abrundung der Südwest-Ecke der großen Hof-Grünfläche.
7. Es entsteht ein Grünflächenzugewinn im Hofbereich durch Verschiebung der Fahrradaufstellflächen in den Bereich der bisherigen Tiefgaragenzufahrt.
8. Verlegung der im Norden am Prof.-Angermair-Ring gelegenen Flächen für die überdachten Fahrradabstellplätze an die westliche Grundstücksgrenze.

Der Planer der Arcon Vermögensverwaltung GmbH + Co. KG, Herr Willfurth, ist nunmehr vor Durchführung der öffentlichen Auslegung nochmals an die Verwaltung herangetreten, einige der sich im Rahmen der weiteren Planungen ergebenden Änderung vor Weiterführung des Verfahrens in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen, da vor allem der Brandschutz große Probleme bereitet.

Im Einzelnen begründet der Planer die Änderungen wie folgt:

„Begründung der Anpassung der Gestaltung des Baukörpers

Projektkonzept	Ziel des Projektes ist die Herstellung eines nachhaltigen und ressourcenschonenden Hotel-Gebäudes mit positiver Energiebilanz als Holzmodulkonstruktion mit maximaler Vorfertigung zur Reduzierung von Errichtungsemissionen.
Problemstellung	Bei der Durcharbeitung des Projektes sind wir auf Widersprüche zwischen der Nutzungsgestaltung und dem Projektkonzept (Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung, Vorfertigung) gestoßen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Ausführung des bisherigen Entwurfs mit Balkonen, die aus nachfolgenden Gründen nicht sinnvoll ist:
Nachhaltigkeit	Wegfall nicht nachhaltiger Baustoffe (Stahlkonstruktionen)
Herstellung/ Vorfertigung	Wegfall der aufwendigen Integration der stählernen Balkontragkonstruktion in die Holzmodulkonstruktion. Wegfall der aufwendigen Montage vor Ort der Balkonkonstruktion.
Brandschutz	Reduzierung der Brandschutzvorkehrungen Deutliche Verringerung der außenliegenden Brandlasten.
Statik	Wegfall komplizierter statischer Verbindungen und separater Gründungen der Balkonkonstruktion.
Bauphysik Wärmeschutz	Wegfall problematischer Durchdringungen und damit Schwächungen der Dämm- und Dichtungsebenen. Klar definierte Gebäudehülle zur Optimierung des Wärmeschutzes ohne Kältebrücken.
Baukörper	Reduktion der Gesamtkubatur um die umlaufende Balkonzone.“

Die ursprüngliche Fassadengestaltung des Hotels gemäß den bisherigen Planungen liegt als Anlage 1 bei. Die Ansichten, Grundrisse und die Fassadengestaltung der neuen Planungsüberlegungen liegen ebenfalls als Anlagen bei (Anlagen 2 mit 7).

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Ebenfalls erforderlich ist in diesem Fall die entsprechende Änderung des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 160 „Hotelbebauung Mühlfeldweg“ vom 27.04.2012. Um keine unnötigen Kosten zu verursachen, wird der entsprechende Entwurf erst in Auftrag gegeben, wenn der Stadtrat der Planänderung zustimmt. Die Erste Bürgermeisterin soll aber bereits zum Abschluss des Vertrages ermächtigt werden, um weitere Zeitverzögerungen zu vermeiden. Der Vertrag wird dem Stadtrat nach Abschluss zur Kenntnis vorgelegt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.02.2013 mehrheitlich beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, den Planänderungen zuzustimmen und den so geänderten Bebauungsplan für Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Des Weiteren hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, den Städtebaulichen Vertrag vom 27.04.2012 zum Bebauungsplan Nr. 160 „Hotelbebauung Mühlfeldweg“ entsprechend zu ändern und die Erste Bürgermeisterin zum Vertragsabschluss zu ermächtigen. Der Vertrag wird nach Unterzeichnung dem Stadtrat zur Kenntnis vorgelegt. Die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB darf erst durchgeführt werden, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlussvorlage, sie werden jedoch nicht mehr verschickt, da sie bereits für die Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses versandt wurden.

II. BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Stadtrat beschließt, den Planänderungen zuzustimmen und den so geänderten Bebauungsplan für Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.
2. Der Stadtrat beschließt, den Städtebaulichen Vertrag vom 27.04.2012 zum Bebauungsplan Nr. 160 „Hotelbebauung Mühlfeldweg“ entsprechend zu ändern und die Erste Bürgermeisterin zum Vertragsabschluss zu ermächtigen. Der Vertrag wird nach Unterzeichnung dem Stadtrat zur Kenntnis vorgelegt.
3. Die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB darf erst durchgeführt werden, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

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:
 Ursprüngliche Fassadengestaltung (Anlage 1)
 Neue Planvorstellungen (Anlage 2 mit 7)