

Vorlage Nr.: GB II/622/2014
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Kommunikationszone
Aktenzeichen.:
Datum: 09.01.2014
Verfasser: Knott Annette

TOP

Beschlussfassung über die Stellungnahmen bzw. Anmerkungen der Grundstückseigentümer und zu den Bürgermeinungen zum Siegerentwurf des Realisierungs- und Ideenwettbewerb "Kommunikationszone"

Beratungsfolge:

Datum Gremium

23.01.2014 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Den Grundstückseigentümern ist der Siegerentwurf des Wettbewerbs „Kommunikationszone“ vorgestellt worden. In diesem Rahmen baten die Eigentümer, sich zu den Planungen äußern zu können.

Diesem Anliegen ist die Verwaltung nachgekommen. Sofern seitens der Eigentümer gewünscht, sind zu dem Siegerentwurf zusammen mit Vertreter der Büros Keller, Damm, Roser und Böhm, Glaab, Sandler, Mittertrainer Gespräche geführt worden.

1. Ein Eigentümer hat angemerkt, dass auf seinem Grundstück ausschließlich Gemeinbedarfsflächen vorgesehen sind. Er bat um Berücksichtigung dieses Belangs.

Die zur Grundschule gehörende Freisportfläche ist im Rahmen der Überarbeitung näher an diese herangerückt, um die Wegebeziehungen zu optimieren. Dadurch ergab sich des Weiteren die Möglichkeit, Wohnbauflächen auf dem Grundstück vorsehen zu können.

Eine weitere zusätzliche Option könnte sich ergeben, wenn die Internationale Schule realisiert wird. Hierfür ist es notwendig, die weitere im Raumkonzept geforderte Freisportanlage in das Schulareal der Internationalen Schule zu verlegen. Dies hätte zur Folge, dass auf dem Grundstück keine Gemeinbedarfsflächen mehr zum Liegen kommen würden.

Beschlussvorschlag: Dem Anliegen des Grundstückseigentümers kann im Rahmen der Überarbeitung des Siegerentwurfs Rechnung getragen werden.

2. Ein weiterer Grundstückseigentümer wünscht auf seinem Grundstück ausschließlich Geschosswohnungsbau zu realisieren. Insbesondere wird auch Geschosswohnungsbau westlich des Grünzugs gefordert, der in Folge keinen verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung bilden würde. Nachdem eine zur Bestandsbebauung mit Abstand versehende verträgliche Einfamilienhausbebauung als eine wesentliche Forderung der Bürgerbeteiligung zu betrachten ist, würde man diesem Belang nicht mehr Rechnung tragen. Der Siegerentwurf bildet in diesem Bereich die Bürgermeinung bereits ab. Der Eigentümer und sein Architekt vertreten die Auffassung, dass eine auch verdichtete Einfamilienhausbebauung im Ballungsraum München nicht mehr zeitgemäß sei und ausschließlich Geschosswohnungsbau eine zukunftsweisende Bebauung darstelle. Diese Auffassung teilt die Verwaltung nicht, da Garching eher kleinstädtisch geprägt ist und hierzu auch Einfamilienhausbebauung gehöre. Auch ist hierfür genug Nachfrage vorhanden.

Der Planungsentwurf ist im beigefügten Plan Eigentümer_Zwei aufgezeigt.

Beschlussvorschlag: Das Anliegen des Grundstückseigentümers wird zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat hält an den Grundzügen des Wettbewerbs – 70 % Geschosswohnungsbau und 30 % verdichtete Einfamilienhäuser fest.

3. Ein weiterer Grundstückseigentümer wünscht eine großzügige Villenbebauung mit Grundstücken die nach seinem Planungskonzept zwischen 912m² und 1.175 m² groß sein sollen.

Zur Erschließung der westlichen Einfamilienhausgrundstücke soll der Schranerweg herangezogen werden.

Um die entfallende Geschossfläche zu kompensieren, soll bis zu 7-geschossiger Wohnungsbau entstehen, mit Baukörper, die teilweise in den Grünzug hineinragen. Der Grünzug wird in Teilen verschmälert, ein verzweigendes Wegenetz für unterschiedliche Nutzer kann nur bedingt aufrechterhalten werden. Auch werden dadurch die räumlichen Potentiale für die Anordnung von Spiel- und Erholungsflächen eingeschränkt.

Entlang des Parks sollen auch Townhouses entstehen, deren angrenzenden Privatgärten durch das nachvollziehbare Abgrenzungsbedürfnis der Bewohner eine Verstärkung der Verschmälerung zum Ausdruck bringt.

7-geschossiger Wohnungsbau würde die bis jetzt homogene Höhenentwicklung von max. 4 Geschossen aushebeln.

Der Planungsentwurf ist in den beigelegten Plänen Eigentümer_Drei dargestellt.

Der Siegerentwurf eröffnet die Chance östlich des Grünzugs einzelne Quartiere mit einem erhöhten Anteil an Einfamilienhäusern zu entwickeln. In diesem Bereich könnte die verdichtete Einfamilienhausbebauung in derart im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Interessenten zwei Grundstücke erwerben und damit villenartige Grundstückszuschnitte entstehen können.

Beschlussvorschlag: Dem Anliegen kann nicht Rechnung getragen werden. Der Stadtrat hält an den Grundzügen der Auslobung sowie an den städtebaulichen Grundzügen des Siegerentwurfs – 70 % Geschosswohnungsbau und 30 % verdichtete Einfamilienhausbebauung mit einer Höhenentwicklung von 4 Geschossen - fest. Der Grünzug soll nicht verengt oder verschmälert werden.

4. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung und aus der Mitte der Agenda 21 sind verschiedene Anregungen vorgebracht worden. Diese sind nummeriert der Vorlage beigelegt.

Nachdem einige Meinungsäußerungen nicht auf den Siegerentwurf eingehen sondern eine Meinungsäußerung zum Wettbewerb selbst bilden, wird auf diese im Folgenden nicht eingegangen.

Zu 8, 16: Die erforderlichen Stellplätze sollen im Bereich des Geschosswohnungsbaus in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Zu 8, 23: Das Modell stellt die unterschiedlichen Wohnungstypologien als Flachdach dar. Die Dachform wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 11, 12, 15: Der Siegerentwurf sieht vor, den Schranerweg als attraktive Radwegeverbindung zwischen Garching und dem Forschungszentrum zu gestalten. Im Rahmen des Bauungsplans ist auf die Wegbreite daher ein besonderes Augenmerk zu legen.

Zu 17: Die Entwicklung der Kommunikationszone soll in Etappen erfolgen, um ein homogenes für Garching verträgliches Wachstum zu erreichen. Die Entwicklungsbereiche werden im Bebauungsplan festgelegt.

Zu 18: Verknüpfung Ortspark – Grünzug: Die Weiterführung des Hüterwegs wird als attraktive Radwegeverbindung mit erforderlicher Breite und Ortsrandeingrünung gestaltet werden. Um die Verknüpfung zum Ortspark zu erreichen ist im Süden der Kommunikationszone der Grünzug zwischen Hüterweg und dem Nord-Süd verlaufenden Grünzug in der Kommunikationszone aufgeweitet worden.
EWG – Niedrigtemperaturnetz: Die EWG erarbeitet zusammen mit der ZAE ein Konzept zur Versorgung des Wohngebiets durch ein Niedrigtemperaturnetzes. Die ersten Ergebnisse werden für das 1. Quartal 2014 erwartet.

Hallenbad – Balneologie: Verweis auf Beschlussfassung PUA am 3.12.2013

U-Bahnhof: Es wird gefordert, dass der weitere U-Bahnhof auf Höhe der Geothermieheizzentrale gebaut werden soll. Aus Sicht der Verwaltung ist dies nicht realistisch und - nachdem Garching die Maßnahmenträgerschaft hätte – finanziell auch nicht darstellbar.

Zu 19: Aus Sicht der Verwaltung ist dies Grundlage für das gesamte Baugebiet und nicht nur für die Parkfläche

5. Stellungnahme zum Schreiben von Herrn Scheske

Zu 1: Die Erschließung der Kommunikationszone ist ausführlich bereits im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses und im Rahmen der Formulierung des Auslobungstextes diskutiert worden. Dabei ist die Erschließung über die angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen worden.

Zu 2: Der Nachweis über einen möglichen Busroutenverlauf ist seitens der Planer erbracht. Die „Feinjustierung“ des internen Busverkehrs erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung.

Zu 3: Die Wegebeziehungen bleiben bestehen.

Zu 4: Diesem Belang ist im Rahmen der Überarbeitung des Siegerentwurfs Rechnung getragen worden.

Zu 5: Nördlich des Wohngebiets Bebauungsplan „Nördlich Watzmannring“ sieht der überarbeitete Entwurf Einfamilienhausbebauung vor. Diesem Belang ist damit Rechnung getragen worden.

Zu 6: Siehe Punkt 4, Stellungnahme zu 18

Zu 7: Die Verlegung der Überlandleitung erfolgt grundsätzlich in öffentlichen Verkehrs- und Wegflächen. Die Leitung darf nicht überbaut werden. Der Entwurf ist mit E.ON diesbezüglich abgestimmt.

Zu 8: Die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung.

Zu 9: Siehe Punkt 4, Stellungnahme zu 18

Zu 10: Siehe Punkt 4, Stellungnahme zu 18

6. Ein weiterer Grundstückseigentümer hat zwischenzeitlich zu den Planungen Stellung genommen. Ob entlang der Erschließungsstraße im Erdgeschoß gewerbliche Nutzungen oder Wohnungen untergebracht werden, wird im Rahmen der Bauleitplanung entschieden. Des Weiteren wird angemerkt, dass auf Grund der derzeit nicht vermassten Baukörper es nicht abschätzbar ist, ob eine sinnvolle Grundrissgestaltung möglich sein wird. Nachdem dies unabhängig vom Eigentümer des Grundstücks die Basis für ein attraktives Wohnen bildet, ist diese Fragestellung im Vorfeld der Bauleitplanung zu klären.

Weiterhin wird entlang dem Nord-Süd ausgerichteten Grünzug es städtebaulich für sinnvoll erachtet, die Bebauung stärker zu betonen, also eine Erhöhung der bisher vorgesehenen zulässigen Vollgeschosse.

Beschlussvorschlag: An den Grundzügen des Siegerentwurfs – als auch an der Höhenentwicklung der Gebäudekörper – wird festgehalten.

Der Siegerentwurf sowie der überarbeitete Siegerentwurf liegen als Anlage bei. Im Rahmen der Vorbereitung der anstehenden Bauleitplanung sind noch verschiedene weitere Beschlüsse zu fassen – bspw. genaue Festlegung der Breite des Geh- und Radwegs mit Ortsrandeingrünung des verlängerten Hüterwegs. Aber um diese vorbereiten zu können ist es erforderlich, ein Meinungsbild über die im Sachvortrag aufgeführten offenen Themen zu erhalten.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat den Sachvortrag in der Sitzung am 3.12.2013 zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.01.2014 einen einstimmigen Empfehlungsbeschluss gefasst.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Stadtrat beschließt die Einzelbeschlüsse zu bestätigen. Im Rahmen der Bauleitplanung soll der Schranerweg als leistungsfähige Radwegebeziehung zum Hochschul- und Forschungszentrum gesichert werden.

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 sind in Allris eingestellt

Planungsvorschläge von Grundstückseigentümern, zugestellt zur Sitzung PUA 3.12.2013

Wettbewerbsentwurf, überarbeiteter Wettbewerbsentwurf