

Vorlage Nr.: GB II/149/2017
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Komm.zone, Änderungen Klausur, Freigabe 3(1), 4(1)
Aktenzeichen.:
Datum: 20.02.2017
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Kommunikationszone, Sachstandsbericht zu den bisherigen Anpassungen und Freigabe der Entwurfsplanung für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB; Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

07.03.2017 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVortrag:

Die Entwurfsplanung der Kommunikationszone wurde zuletzt im Bauausschuss am 08.11.2016 bzw. im Stadtrat am 24.11.2016 behandelt. Der Stadtrat hat hier die Planung der Kommunikationszone zur Beratung über offene oder strittige Punkte in eine Klausurtagung verwiesen. Die Fraktionen konnten im Vorfeld der Klausur ihre Themenwünsche vorbringen.

Die Planung der Kommunikationszone wurde im Stadtrat bereits mehrfach beraten, es wurden u.a. folgende grundlegende Beschlüsse gefasst:

- Zustimmung zum Wettbewerbsentwurf, STR 24.11.2013
- Verzicht auf eine Internationale Schule, STR 24.06.2014
- Zustimmung Anpassungen des Siegerentwurfes, STR 26.11.2015

Über folgende Punkte, die auch Gegenstand der Klausur waren, ist noch zu beraten:

1) Schranerweg

Es wird auf die detaillierten Ausführungen der Verwaltung in der Beschlussvorlage vom 24.11. bzw. dem Leitfaden zur Klausur verwiesen.

Die Anordnung der Schule als zentrales Element der Kommunikationszone wird aus Sicht des Preisgerichts des Wettbewerbs und der Verwaltung als städtebaulich beste Lösung angesehen.

Zitat Preisgericht:

„Die Grundschule bildet den räumlichen Endpunkt des Boulevards, schafft die Umlenkung in den öffentlichen Grünraum des Angers und bindet sich dennoch in die Gesamtstruktur ein. Der beiderseits von Wohnungsbau flankierte Anger verspricht eine leistungsfähige, attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Stadt und dem Campus.“

Eine Umverlegung des Weges, zumal mit einem „Mehrweg“ von ca. 40 m zu bewerkstelligen, wird von der Verwaltung im Hinblick auf die städtebauliche Qualität der Planung als angemessen beurteilt. Die Anordnung der Schule hat das Preisgericht (s.o.), neben dem Grünraum des Angers, als herausragendes städtebauliches Merkmal gewürdigt. Nach Abwägung aller Argumente ist die Verwaltung der Auffassung, die Anordnung des Schranerwegs gemäß Anlage 2 beizubehalten. In der Klausur hat die Verwaltung den Eindruck gewonnen, dass eine Mehrheit des Gremiums diese Auffassung mitträgt.

Beschlussvorschlag:

Die Anordnung des Schranerwegs erfolgt gemäß der Darstellung in Anlage 2.

2) Tausch von Gemeinbedarfsflächen

Die Planung sieht Gemeinbedarfsflächen vor. Zur besseren Anordnung dieser Flächen, bzw. um bei einer künftigen Erweiterung des Schulstandortes hinsichtlich der Anordnung der Baukörper städtebaulich flexibler zu sein, wurde eine Verlegung der Gemeinbedarfsfläche Schwimmbad zur St2350 diskutiert. Auch zu bedenken ist, dass sich bei der Kinderbetreuung (KiGa, Krippe) künftig noch zusätzlicher Bedarf an Flächen ergeben könnte, der dann leichter bewältigt werden könnte. Ein weiterer Aspekt ist, dass durch die Verlegung eines möglichen Schwimmbads an die Grenze des Wohngebiets, der Verkehr aus selbigem herausgehalten würde.

Beschlussvorschlag:

Es findet ein Tausch der Nutzungsarten der Gemeinbedarfsflächen statt. Die nord-westliche, an der St2350 gelegene, Gemeinbedarfsfläche erhält die Nutzungsart „Schwimmbad“. Die ehemals als Schwimmbadfläche vorgesehene Gemeinbedarfsfläche wird künftig als „Schule“ dargestellt.

3) Magistrale Schranerweg

Die Fraktion der Unabhängigen Garchinger regt an, dass eine Verbreiterung des Schranerwegs im Bereich der Kommunikationzone um weitere 5 m für sinnvoll erachtet würde. Begründet wird dies mit dem Heranrücken der westlichen Bebauung aus dem Riemeufeld. Es soll mehr Freiraum durch Abrücken der Bebauung der Kommunikationszone entstehen.

Die Verwaltung hat die Breiten des Flurstücks, des Wegs und des angrenzenden Grünstreifens zum Wohngebiet in Anlage 3 dargestellt. Der Schranerweg gibt derzeit nicht die tatsächlichen Flurstücksgrenzen wieder. Von Osten haben sich landwirtschaftlichen Flächen in das Flurstück entwickelt, von Westen das Begleitgrün. Das Flurstück weist eine Breite von 6,00 - 6,30 m auf, der Weg hat derzeit eine Breite von ca. 3,50 m. Die Planung der Kommunikationzone stellt den Weg künftig in Flurstücksbreite dar, eine zusätzliche Aufweitung findet somit statt. Weiter ist zu bedenken, dass die Planung der Kommunikationszone in Richtung des Riemeufeldes zunächst Hausgärten anordnet, von Gebäude zu Gebäude würde der Abstand an der schmalsten Stelle auf Höhe des Lusenweg ca. 13 m betragen. In den übrigen Quartieren werden die Gebäudeabstände zueinander ca. 15 – 25 m betragen. Eine zusätzliche Verbreiterung um 5 m würde zu Lasten des Angers gehen, da jegliche Bebauung und die Straße nach Westen verschoben werden müssen. Die Grünfläche des Angers würde sich qualitativ und quantitativ deutlich verringern. Dies sieht die Verwaltung als städtebaulich weder vertretbar noch notwendig an. Der Raum in Flurstücksbreite ist aus Sicht der Verwaltung für die Ausbildung des Schranerwegs, als eine seiner Bedeutung entsprechenden Radwegeverbindung ausreichend.

Beschlussvorschlag:

Die Breite des Schranerwegs bleibt wie in der bisherigen Entwurfsplanung dargestellt, eine Aufweitung erfolgt nicht.

4) Zahl der Einzelhäuser

Die Fraktion der Unabhängigen Garchinger regt an, nochmals über die Zahl der Einfamilienhäuser in Bezug auf die Größe des Planungsgebiets von ca. 30,2 ha nachzudenken.

Die Vorgaben zu Geschosswohnbau (70%) und verdichtetem Einzelhausbau (30%) stammen aus dem Wettbewerb. Zum verdichteten Einzelhausbau, im Flächenkonzept (Anlage 4) in der Farbe ocker dargestellt, zählen Reihen- und Doppelhäuser, der Siegerentwurf kann 198 WE anbieten. Die Verwaltung hat mit den Planern die Entwurfsplanung hinsichtlich städtebaulicher Alternativen für weitere Quartiere mit Einzel- und Doppelhäusern nochmals geprüft. Aus Sicht der Verwaltung bietet sich das Quartier WR2 (s. Anlage 4), nördlich Riemeufeld und südlich der Straße Untere Straßacker, an. Bislang waren dort drei Bauräume für Reihenhäuser und zwei für Doppelhäuser vorgesehen (ca. 22 WE). In Fortführung der südlichen Bebauung wird nun eine Anordnung mit Doppelhäusern und mittig um 45° gedrehten Dreispännern (= 16 WE) angeboten (Anlage 5). Die Wegeführung des Daxenackerwegs kann aufgenommen und fortgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bebauung im Quartier WR2 wird gemäß der Darstellung in Anlage 5 angeordnet.

5) Südliche Häuserzeile

Die Fraktion der Unabhängigen Garchinger regt an, die Situierung der südlichen Häuserzeile zu überdenken und diese an die nördliche Haupteinschließung der Kommunikationszone anzubinden. Weiter wird die Frage aufgeworfen, ob ein Anschluss nach Süden überhaupt möglich ist, bzw. ob das Gebiet Brauneckweg bei Entstehen der Kommunikationszone hier anzuschließen wäre.

Ein Verschieben der Häuserzeile nach Norden an die Erschließungsstraße wurde mit den Planern diskutiert, kommt aber aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Von den Planern wird die südliche Anordnung städtebaulich so begründet, dass das Baugebiet am Brauneckweg durch die Häuserzeile abgeschlossen wird. Der folgende Grünzug schafft eine Zäsur zum Baugebiet der Kommunikationszone und bietet eine Verbindung der Grünräume nach Norden zum Anger und nach Osten zum Ortspark sowie den Isarauen an. Der Aspekt einer Grünverbindung wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Nachgang des Wettbewerbs gewünscht.

Im Weiteren haben Verwaltung und Planer mögliche Alternativen zur Anordnung der südlichen Häuserzeile (12 WE) beraten. Aus vorstehenden städtebaulichen Gründen kommt ein Rückgriff auf die Darstellung des Wettbewerbs, d.h. mit einer Doppelreihe an Gebäuden und 17 WE, in Frage. Die alternative Anordnung wurde in 2 Varianten erstellt, beide Varianten sind hinsichtlich der Gebäude gleich (GF ca. +1.100 m²). Es können hierdurch fünf weitere Einzelhausgrundstücke angeboten werden. Erschlossen wird die südliche Zeile über den Brauneckweg und die nördliche Zeile über die Kommunikationszone. Die Straße des Brauneckwegs muss hierbei nicht umgebaut werden. Unterschiedlich ist die Einbindung, bzw. das Auffangen des Grünangers:

- Variante 1
Bildet im Straßenraum eine Baureihe als Fahrbahnteilung aus. Hierdurch soll der Grünanger nach Süden begrenzt, und eine Verbindung in West-Ost-Richtung erreicht werden.
- Variante 2
Bildet den Straßenraum unverändert ab, ordnet an der Südseite als Trennung zu der ersten Gebäudereihe einen beidseitig, alleearartig bepflanzten „Boulevard“ mit jeweils 2 m breiten Baumstreifen und einem 4 m breiten Mittelstreifen für Fußgänger und Radfahrer an. Es soll hierdurch der Verbund der Wegebeziehungen nach Osten gestärkt und attraktiv gestaltet werden.

Fazit: Planer und Verwaltung sind der Auffassung, dass Variante 2 (Anlage 6) die städtebaulich attraktivere darstellt. Der Boulevard sollte bis an die östliche Grenze fortgesetzt werden.

Ein Anschluss des Gebiets am Brauneckweg an die Erschließung der Kommunikationszone wird aus Sicht von Verwaltung und Planern als städtebaulich nicht notwendig gesehen. Die bisherige Erschließung über den Watzmannring hat nicht zu verkehrlichen Problemen geführt, der Zuwachs an Kfz-Verkehr durch die Kommunikationszone kann noch mit aufgenommen werden. Aus der Klausur hat die Verwaltung das Meinungsbild erhalten, dass die Mehrheit des Gremiums diese Auffassung mitträgt.

⇒ **Zusammenfassung zu 4) und 5):**

Quartier	WE bisher	WE neu
WR2	22 WE	16 WE
WR9-11	12 WE	17 WE
Summe	34 WE	33 WE

Beschlussvorschlag:

Die Bebauung der südlichen Häuserzeile wird gemäß Anlage 6 angeordnet.

6) Einzelhandel

Im Rahmen des Wettbewerbs wurde ein Kontingent an Flächen für sog. „Nichtwohnnutzungen“ gefordert. Im Siegerentwurf waren entsprechende Flächen dargestellt, die Verwaltung hat hierzu über die CIMA ein Nutzungskonzept mit Standortanalyse erstellen lassen. Die Zusammenschau der möglichen Flächenpotentiale ist in Anlage 7 dargestellt. Über folgende Inhalte ist aus Sicht der Verwaltung zu entscheiden:

- Anordnung eines großflächigen Einzelhandels an der St2350
Die Verwaltung möchte zur Einzelentscheidung hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels darauf hinweisen, dass es im Ortszentrum zwei bislang nicht umgesetzte Standorte gibt, zudem wird auf dem Hochschulcampus beim Projekt Galileo ein Einzelhandelsunternehmen angesiedelt. Aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung, dass Einzelhändler in ca. 150 m Entfernung vorhanden sind, und dass es für den Standort der Kommunikationzone noch zu klärende Punkte wie Anlieferung, oberirdische Kundenstellplätze, Erschließung gibt, ist die Verwaltung der Auffassung, dass im Bebauungsplan kein weiteres Kontingent an großflächigem Einzelhandel enthalten sein sollte.
- Wahl der Standorte gemäß Nutzungskonzept
Aus Sicht der Verwaltung sollte sich auf die im CIMA-Nutzungskonzept vorgeschlagenen Standorte beschränkt werden, abgesehen von der Einzelentscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Standort 4 wird nicht zur Verfügung stehen, da eine weitere Kinderbetreuung dort angeordnet werden soll. Die Fläche sollte ins WA15, nördlich des Boulevards, verlagert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Flächen für gewerbliche Nutzungen werden gemäß den Darstellungen in Anlage 7 in die Planung übernommen.

7) Dachformen

Die Fraktion der Unabhängigen Garchinger regt an, über die Dachformen nachzudenken, um einem möglichen „Einheitsstil“ vorzubeugen.

Es wird auf die Ausführungen der Verwaltung im Leitfaden der Klausur verwiesen. Als Ergebnis der Klausur wurde festgehalten, dass die Verwaltung einen Vorschlag für städtebaulich mögliche Quartiere, die sich für ein Satteldach eignen würden, erarbeiten soll.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten und der gewollten Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit eigenständigem Erscheinungsbild, sollte kein Mix verschiedener Dachformen entstehen. Aus Sicht der Verwaltung und der Planer würden sich im städtebaulichen Kontext zwei Quartiere für ein Satteldach grundsätzlich eignen. Dies wäre zum einen Quartier WR2 mit seinen Doppel- und Reihenhäusern (s. Punkt 4). Zum anderen wären die Einzelhäuser der südlichen Häuserzeile hier ebenfalls geeignet (s. Punkt 5). Die städtebauliche Zäsur würden dann die nördlich der Quartiere verlaufenden Erschließungsstraßen bilden, nach denen sich die Gebäude- und Dächerstruktur der Kommunikationzone anschließt. Im Umfeld sind Dachneigungen zwischen 17 – 40° zulässig, es sollte für o.g. Quartiere der Kommunikationzone aber eine einheitliche Dachneigung von 30° für Satteldächer zugelassen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anordnung von Satteldächern erfolgt im Quartier WR2 und in der südlichen Häuserzeile. Die Dachneigung für diese Quartiere wird auf 30° festgelegt.

8) Nutzungsmaß GRZ / GFZ

Im Zuge der Konkretisierung der Planung haben die Planungsbüros das im Wettbewerbsentwurf enthaltene Nutzungsmaß und die Flächen für Stellplätze in den TG bilanziert. Festzustellen ist, dass es in mehreren Quartieren (WA2, WA5, WA 7-10, WA12) zu Überschreitung des Maßes der GFZ gem. BauNVO von 1,2 kommt. Auch das Maß der GR von 0,8 gem. BauNVO wird in den südlich des Boulevards gelegenen Quartieren WA2 - 5 überschritten. Hier ist damit zu rechnen, dass die notwendigen Stellplätze und die Kellerräume nicht in einem Untergeschoss angeordnet werden können, d.h. es wird ein 2. UG erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung trägt der städtisch geprägte Boulevard eine etwas größere Baudichte.

Das Potential einer städtebaulich verträglichen Anpassung der GFZ könnte über die Rücknahme des teilweisen V. Vollgeschosses in den Quartieren WA1 - WA5 erfolgen. Dem 5. OG fehlt das städtebauliche Pendant auf der Nordseite (hier nur IV Vollgeschosse zulässig) und die Situation der Abstandsflächen zueinander verbessert sich. Das Einsparpotential wird ca. 2.000 m² GF betragen.

Weiter sollte in den Quartieren entlang des Angers (WA 7, 8, 10, 12-1, 12-2, 14-1, 14-2) über einen Rücksprung von 3 m im obersten Geschoss zugunsten einer Dachterrasse nachgedacht werden, was die Qualität der Wohnnutzung deutlich steigern würde (Anlage 8). Auch in den o.g. Quartieren kommt es zu Überschreitungen der GFZ- Maßobergrenze. Hierdurch wäre eine GF- Reduzierung um ca. 1.400 m² möglich.

Aus Sicht der Verwaltung und der Planer wird eine Rücknahme in beiden Fällen empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Gemäß dem vorstehenden Vorschlag der Verwaltung erfolgt eine Anpassung der Planung.

9) Zahl der Stellplätze

Im Leitfaden zur Klausur hat die Verwaltung die bisher geplante Regelung dargelegt. In Planform ist nachgewiesen, dass die sich voraussichtlich ergebenden Stellplätze in Summe in Tiefgaragen nachgewiesen werden können. Weiter hat die Verwaltung dargelegt, dass es sinnhaft wäre, über bedarfsgerechte Lösungen und Stellplatzkonzepte zu diskutieren. Die Verwaltung hat aus der Klausur mitgenommen, dass auch das Gremium für solche Konzepte grundsätzlich offen wäre.

In diesem Zusammenhang sollten besondere Wohnformen (z.B. Seniorenwohnen) und die sozial geförderte Wohnform des 1. Förderwegs (= EOF, **E**inkommens**o**rientierte **F**örderung) über eine Reduzierung auf 1 Pkw-Stellplatz je Wohneinheit nachgedacht werden. Auch unter dem Aspekt von möglichst wirtschaftlichen und bedarfsorientierten Baukosten wird dies von der Verwaltung unterstützt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung soll ein Stellplatzkonzept erarbeiten.

10) Neugliederung der Bauabschnitte

Aus den Reihen der Eigentümer wurde in einem der letzten Gespräche angeregt, die Anordnung der Bauabschnitte nochmals zu überdenken. Die bisherige Aufteilung würde u.a. bedeuten, dass der gesamte Baustellenverkehr des 2. BA durch den fertiggestellten 1. BA fahren müsste. Auch würde die Umsetzung des 1. BA davon abhängen, dass das Grundstück des zurückzubauenden Umspannwerks zu Verfügung steht.

Die Verwaltung hat für die Klausur eine Übersicht der bisherigen und künftigen Aufteilung der Bauabschnitte erstellt (Anlage 9). Die Erschließung erfolgt über eine provisorische Baustraße, die an der St2350 und beim BA1-Neu an die bisherigen Punkte andockt, das Umspannwerk aber umfährt. Es entstehen hierdurch Mehrkosten für die provisorische Baustraße, die von allen Beteiligten zu tragen wären. Die Eigentümer sind sich dessen bewusst und würden aufgrund der Vorteile bei der Abwicklung der Bauabschnitte die alternative Anordnung bevorzugen.

Beschlussvorschlag:

Es findet eine Neugliederung der Bauabschnitte gemäß dem Vorschlag der Verwaltung aus Anlage 9 statt.

11) Verbreiterung einzelner Gebäude oder -teile

Im letzten Schreiben der Eigentümer vom 11.01.2017, das als Anlage dem Leitfaden zur Klausur beilag, wird der Wunsch nach einer Verbreiterung der Baukörper von 12 m auf 14 m geäußert. Die Verwaltung hat die Planer mit einer Prognose beauftragt, um den Umfang und die Umsetzbarkeit zu prüfen (Anlage 10). Festzustellen ist, dass es insgesamt zu einer GF-Mehrung von ca. 6.000 m² kommt. Es würden ca. 70 WE zusätzlich entstehen, wofür nochmals 105 Stpl. errichtet

werden müssten. Aus Sicht von Verwaltung, Planern wird die Verbreiterung als städtebaulich vertretbar beurteilt.

Beschlussvorschlag:

Bei den in Anlage 10 dargestellten Gebäuden bzw. -teilen findet eine Erweiterung auf 14 m statt.

Mit den Eigentümern bzw. Eigentümervertretern fand am 24.02.2017 das letzte Gespräch statt, hier wurden die Inhalte der Klausur und das erhaltene Meinungsbild aus Sicht der Verwaltung erläutert. Ebenso wurden die Eigentümer unterrichtet, mit welcher Auffassung bzw. mit welchen Vorschlägen die Verwaltung zu den einzelnen Themen in die anstehenden Sitzungen gehen wird.

Mit den Dienststellen des Freistaates (ImBY, TUM, StBAM2) wurde mehrmals der aktuelle Sachstand zum Heizwerk der TU München besprochen. Nach dem letzten Gespräch vom Oktober 2016 wollte die TUM ein eigenes Gutachten zum Heizwerk und dessen Auswirkungen erstellen lassen. Dies sollte auch der Verwaltung zum Abgleich des für die Bauleitplanung notwendigen Immissionsgutachtens zu Verfügung gestellt werden. Nach Aussage der ImBY sollte dieses Ende Januar 2017 vorliegen, bislang wurde es aber nicht vorgelegt.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß beschließt, die vorstehenden Einzelbeschlüsse zu bestätigen und dem Stadtrat folgendes zu empfehlen:

1. Dem vorliegenden Vorentwurf der Kommunikationzone als Grundlage der Bauleitplanung wird, unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Änderung und Anpassungen, zugestimmt.
2. Die Freigabe der Planung des Bebauungsplanes Nr. 171 Kommunikationszone für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB erteilt.
3. Die Verwaltung wird mit der Einarbeitung der vorstehenden Änderungen und ggf. notwendiger Änderungen aufgrund von Fachgutachten beauftragt.

Die Anlagen werden zum Bestandteil des Beschlusses erklärt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

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

☒
☐
☐

ANLAGE(N):

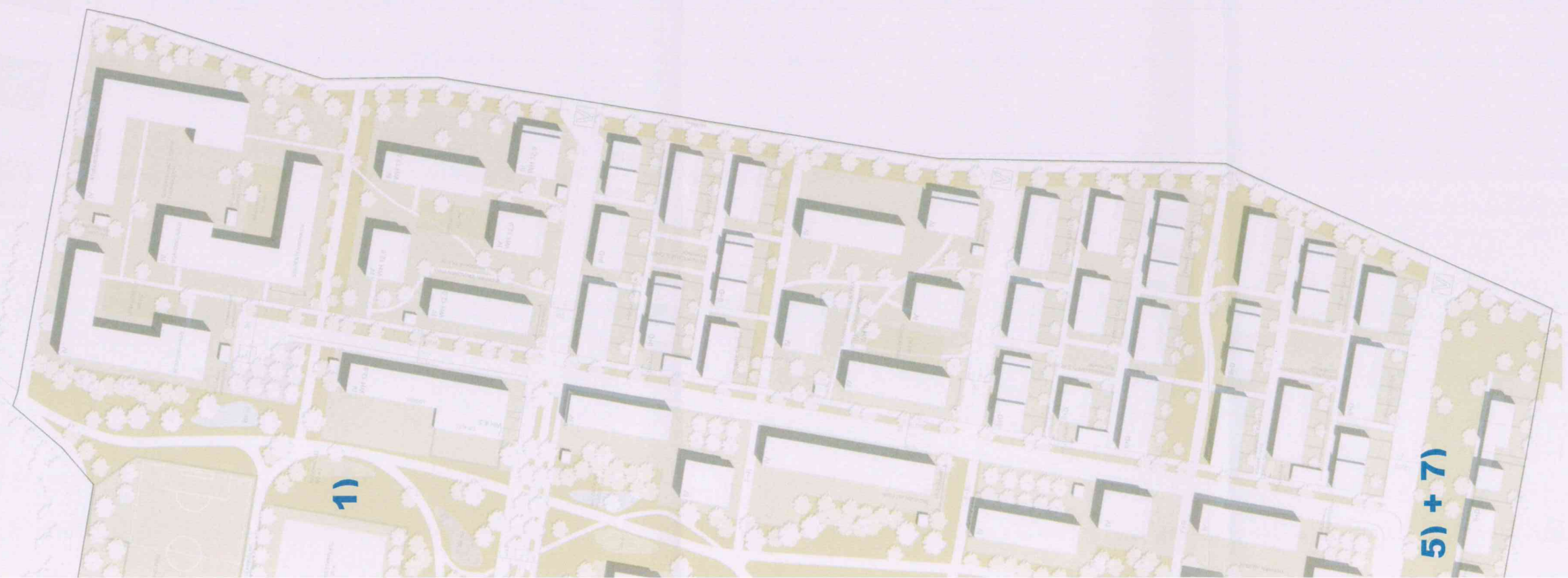
- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

Anlagen:

- Anlage 1 Plankonzept
- Anlage 2 Trasse Schulgrundstück
- Anlage 3 Breiten Schranerweg
- Anlage 4 Flächenübersicht
- Anlage 5 Quartier WR2 Neu
- Anlage 6 Südliche Häuser Neu
- Anlage 7 Nutzungskonzept CIMA
- Anlage 8 Dachflächen
- Anlage 9 Neugliederung Bauabschnitte
- Anlage 10 Verbreiterung Gebäudeteile 14 m



Anlage 1



1)

5) + 7)

Anlage 2

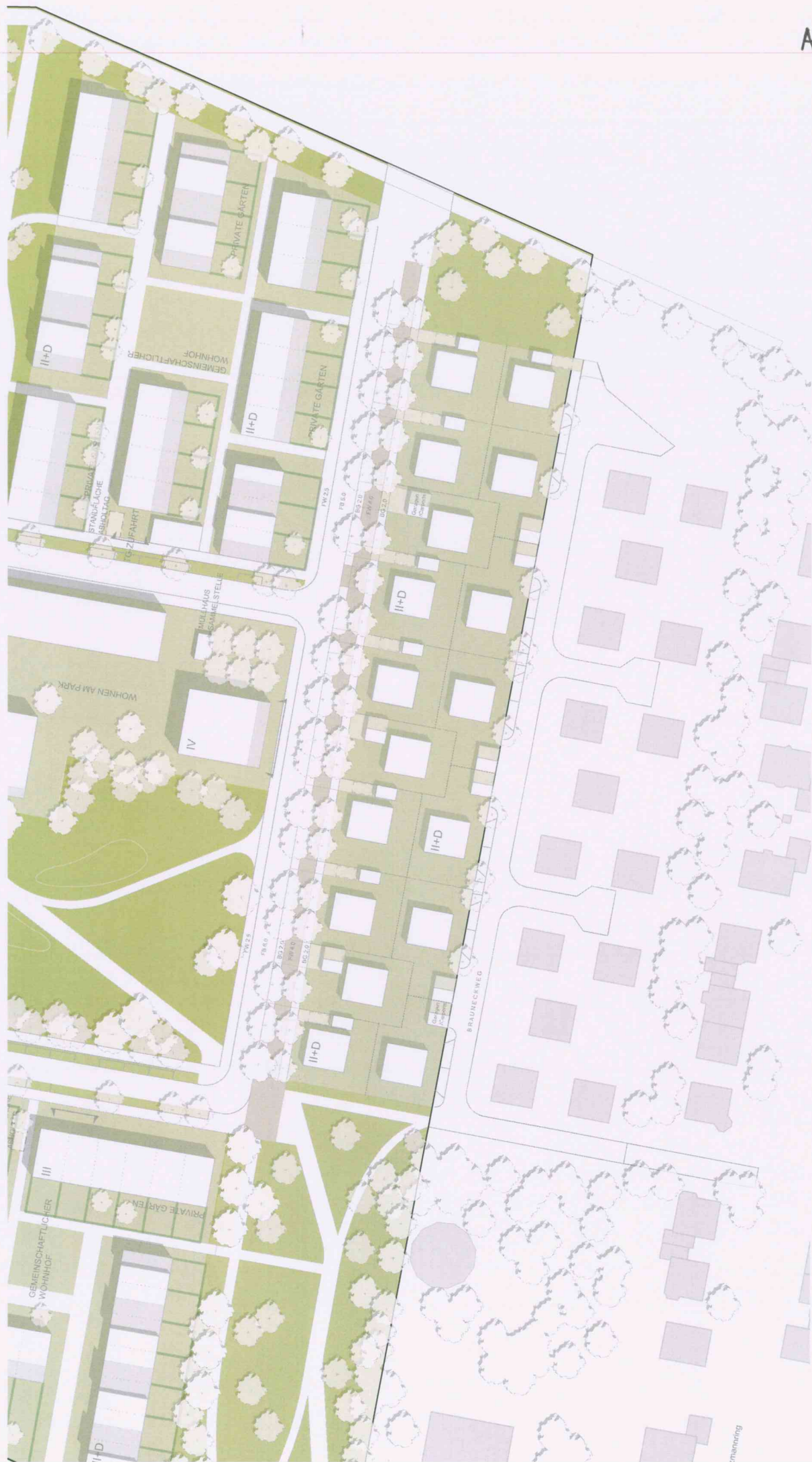


Anlage 3









6. Nutzungskonzept Nahversorgung

Nutzungskonzept Nahversorgung in der Übersicht

cima.

Fläche 1

Der Supermarkt als Lebensmittelvollsortimenter sollte einen Standort erhalten, der neben der Grundversorgung des neuen Wohngebietes auch der Optimierung der Lebensmittelversorgung in ganz Garching dient. Daher die Lage an der St2350 am Rande der „Kommunikationszone“.

Flächen 2 und 3

Von den vorgesehenen Gewerbeflächen sind diese die am zentralsten gelegenen. Gemeinsam ergänzen sich beide Flächen zu einem maßvoll dimensionierten Nahversorgungszentrum. Zugleich sind sie auch von der St2350/Freisinger Landstraße aus gut erreichbar, was die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe unterstützt.

Fläche 4

Ein Tagescafé an dieser Stelle wäre zentral sowie durch die Nähe zur benachbarten Schule und der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung auch nachfragegerecht gelegen.





