

Vorlage Nr.: GB II/155/2017
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Komm.zone, Freigabe Planung
Aktenzeichen.:
Datum: 08.03.2017
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.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

23.03.2017 Stadtrat

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 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.

➤ *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist am 07.03.2017 mehrheitlich dem Vorschlag der Verwaltung mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

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.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist dem Vorschlag der Verwaltung am 07.03.2017 einstimmig mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

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 als „Schule, Kinderbetreuung“ 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 Riemerfeld. 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 Riemerfeldes 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.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschusses hat am 07.03.2017 mehrheitlich dem folgenden weitergehenden Beschlusantrag von STR Baierl zugestimmt:*
„Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, den Schranerweg ab der Ostgrenze der Fl.Nr. um 5 m von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs bis zum WA6 zu Lasten der zentralen Grünfläche zu verbreitern.“

Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss vom 07.03.2017:

In Anlage 3a ist die Verbreiterung des Wegs um 5 m ab der östlichen Flurstücksgrenze rot, die Verschiebung der Gebäuden grau, und die Verschiebung der Straße orange eingetragen. Zur Ergänzung merkt die Verwaltung folgendes an:

- Städtebauliche Qualität
Als Folge der Verbreiterung des Wegs müssen die angrenzenden Quartiere und die Straße verschoben werden. Auch die an den Park angrenzenden Quartiere werden zu

Lasten der Parkfläche verschoben. An den Engstellen verbleibt noch eine Breite von ca. 20 m, was nach den erforderlichen Abstandsflächen (9 m) nicht viel mehr als den Mindestabstand darstellt. Für die Planung der Kommunikationszone stellt der Grünzug des Angers ein städtebauliches Qualitätsmerkmal und einen Grundzug der Planung dar. Im Anger soll eine städtebaulich gewünschte großzügige öffentlichen Grün- und Freifläche entstehen, dort sollen leistungsfähige und attraktive Fuß- und Radwege angeordnet werden. Aus Sicht der Verwaltung würde die städtebauliche Qualität und der städtebauliche Ansatz des Wettbewerbs unnötig verwässert bzw. konterkariert, wenn durch die Aufweitung eines randlichen Wegs der zentrale Anger geschmälert würde.

Wie bereits mehrfach ausgeführt kann der Schranerweg in seinem Raumprofil auf Grundlage der jetzigen Planung auf 7 – 8 m verbreitert werden. Es stünde somit genug Raum für eine Wegeführung nebst Randeingrünung zu Verfügung, ohne die Planung der Kommunikationszone zu beeinträchtigen.

- Auswirkungen WA9–11
Wie in Anlage 3a ersichtlich, ergibt sich durch die Verschiebung der Straße eine neue Engstelle an der Westseite der südlichsten Häuserzeile. Ein Durchgang mit einem Radweg, bzw. die Möglichkeit zur Straßenquerung oder der Verbund der Grünflächen in Richtung des Angers ist dann nicht mehr gegeben. Die beiden westlichsten Häuser der künftig doppelten Häuserzeile sind nicht mehr umsetzbar und müssten entfallen.
- Breiten Schranerweg
Im gesamten Verlauf weist der Schranerweg vom Ursprung am Riemerfeldring bis zum TU-Campus Breiten zwischen 3,50 – 4,50 m auf (Anlage 3b). Eine städtebauliche Rechtfertigung, den Weg im Bereich der Kommunikationszone derart zu verbreitern, ist somit auch aus den vorhandenen Breiten nicht abzuleiten.
- Weiter ist festzustellen, dass das Gebäude an der Stelle des geringsten Abstands im Lusenweg einen Anbau an der östlichen Giebelseite bis auf die Grundstücksgrenze besitzt. Die angrenzende öffentliche Fläche wird als Zugangsmöglichkeit genutzt (Anlage 3c). Weshalb nun hier ggf. eine besondere Schutzwürdigkeit von einer selbst grenzständigen Anlage gesehen wird, bzw. weshalb die Kommunikationszone einen zusätzlichen Abstand zugunsten des Grenzbaus (der selbst keinen Abstand einhält) einhalten sollte, ist aus Sicht der Verwaltung planungsrechtlich oder städtebaulich nicht zu begründen.

Wie sich die Verbreiterung durch das künftige Raumprofil darstellen würde, hat die Verwaltung in Anlage 3d skizziert.

Auch ging von STR Baierl ein vom letzten Beschluss abweichender Vorschlag ein. Es soll ein Korridor von 10 m, ab der westlichen Grenze des Flurstücks des Schranerwegs, für den Weg mit Randbegrünung freigehalten werden. Über diesen weitergehenden Vorschlag wäre in der Sitzung zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Der Schranerweg wird ab der Ostgrenze des Flurstücks um 5 m von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs bis zum WA6 zu Lasten der zentralen Grünfläche verbreitert.

- 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 Riemeckfeld und südlich der Straße Untere Straßäcker, 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 Daxenäckerwegs kann aufgenommen und fortgeführt werden.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist dem Vorschlag der Verwaltung am 07.03.2017 einstimmig mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

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 Haupterschließung 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 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, alleeartig 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

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist am 07.03.2017 dem Vorschlag der Verwaltung einstimmig mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

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.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist dem Vorschlag der Verwaltung am 07.03.2017 einstimmig mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

Beschlussvorschlag:

Die Flächen für gewerbliche Nutzungen werden gemäß den Darstellungen in Anlage 7 in die Planung übernommen. Ein großflächiger Einzelhandel, wie im Vorschlag auf Fläche 1 dargestellt, wird nicht in die Planung aufgenommen.

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.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist dem Vorschlag der Verwaltung am 07.03.2017 mehrheitlich mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt. Die Dachneigung soll sich an die bestehende Bebauung orientieren.*

Im Nachgang der Sitzung vom 07.03. hat die Verwaltung die angrenzende Bebauung hinsichtlich der Dachneigungen geprüft und dies wie in Anlage 7a ersichtlich aufbereitet.

Beschlussvorschlag:

Die Anordnung von Satteldächern erfolgt im Quartier WR2 und in der südlichen Häuserzeile. Die Dachneigung orientieren sich gem. Anlage 7a an der angrenzenden Bebauung.

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 verträgt 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.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist am 07.03.2017 dem Vorschlag der Verwaltung einstimmig mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

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 sinnvoll 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, Einkommensorientierte Förderung) 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.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist am 07.03.2017 dem Vorschlag der Verwaltung einstimmig mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird 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.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist am 07.03.2017 dem Vorschlag der Verwaltung mehrheitlich mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

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 von Baukörpern 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.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 07.03.2017 mehrheitlich dem Stadtrat empfohlen, bei den in Anlage 10 dargestellten Gebäuden eine Aufweitung des Bauraumes auf 14 m vorzunehmen. Einer Erhöhung der Geschossfläche in diesen Bauräumen wird nicht zugestimmt.*

Beschlussvorschlag:

Bei den in Anlage 10 dargestellten Gebäuden bzw. -teilen findet eine Aufweitung der Bauräume 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 Stadtrat bestätigt die vorstehenden Einzelbeschlüsse und beschließt folgendes:

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 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:

- 1 Anlage 1 Plankonzept
- 2 Anlage 2 Trasse Schulgrundstück
- 3 Anlage 3 Breiten Schranerweg
- 4 Anlage 3a Darstellung Verschiebung
- 5 Anlage 3b Breiten Schranerweg
- 6 Anlage 3c Situation Lusenweg
- 7 Anlage 3d Schnittdarstellung Verbreiterung
- 8 Anlage 4 Flächenübersicht
- 9 Anlage 5 Quartier WR2 Neu
- 10 Anlage 6 Südliche Häuser Neu
- 11 Anlage 7 Nutzungskonzept CIMA
- 12 Anlage 7a Dachneigungen
- 13 Anlage 8 Dachflächen
- 14 Anlage 9 Neugliederung Bauabschnitte
- 15 Anlage 10 Verbreiterung Bauräume 14 m



2)

2)

1)

4) + 7)

3)

5) + 7)

6)



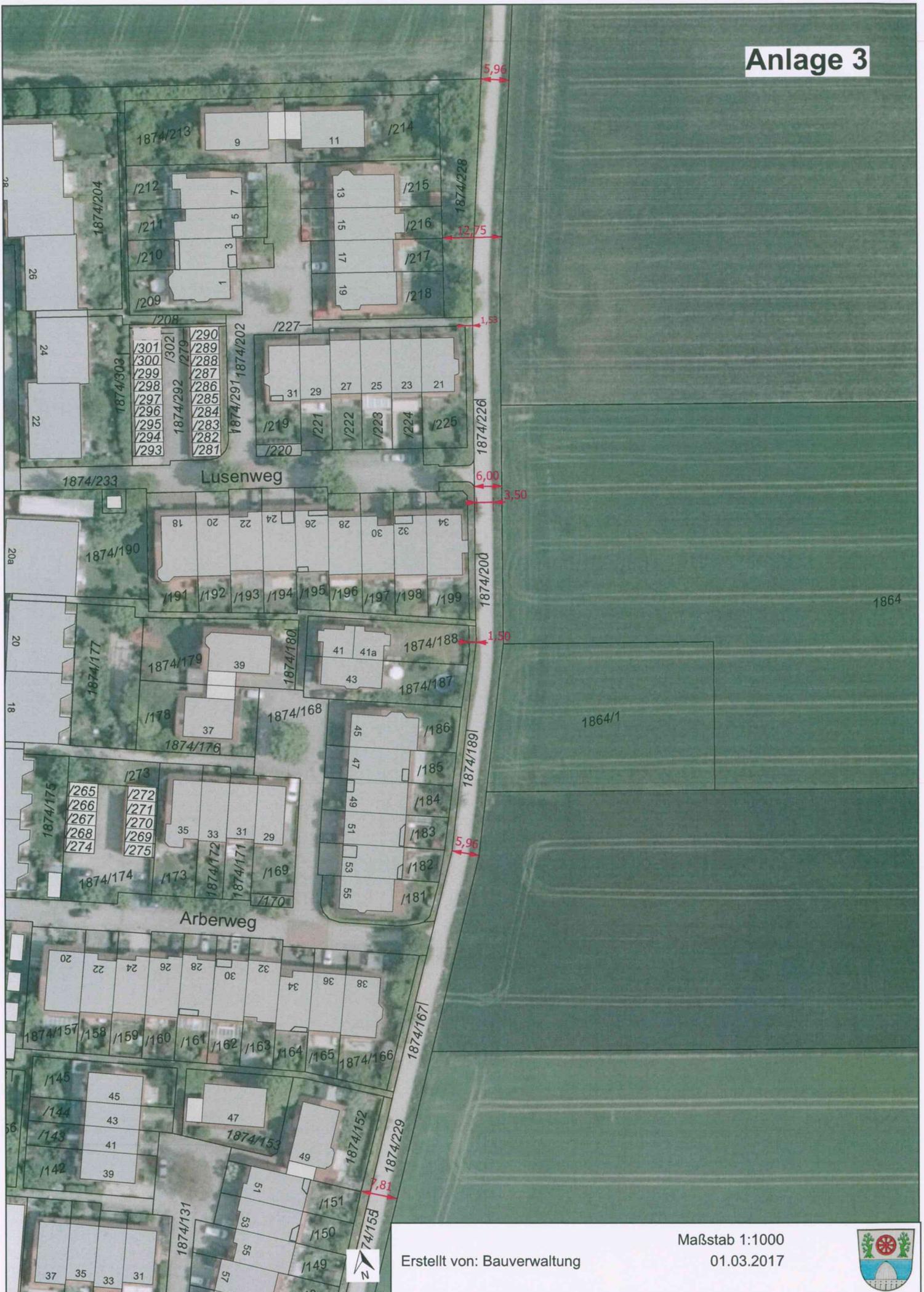
1)

5) + 7)

Anlage 2



Anlage 3



Erstellt von: Bauverwaltung

Maßstab 1:1000
01.03.2017



Schrannerweg / Bgm-Wagner-Straße (Breite 3,80 m)



Schrannerweg / Breitensteinweg (Breite 3,80 m)



Übergang Schranerweg / Riemerfeldring (Breite 4 m)



Poller Schranerweg / Watzmannring (Breite 4 m)



Schrannerweg / Arberweg (Breite 1,70 m – 3 m – 2 m)



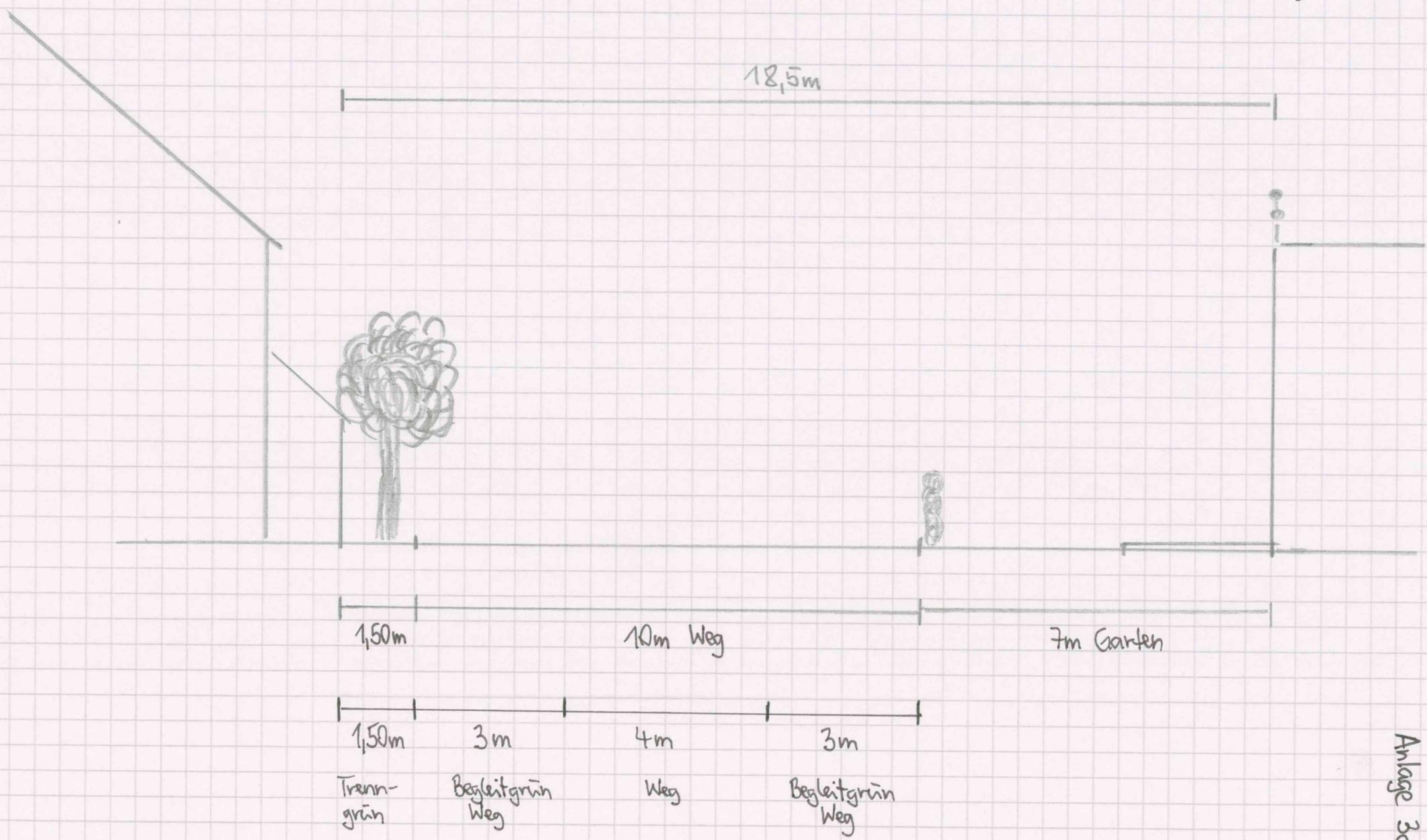
Schrannerweg nördlich Ortsgrenze (Breite 3 m)



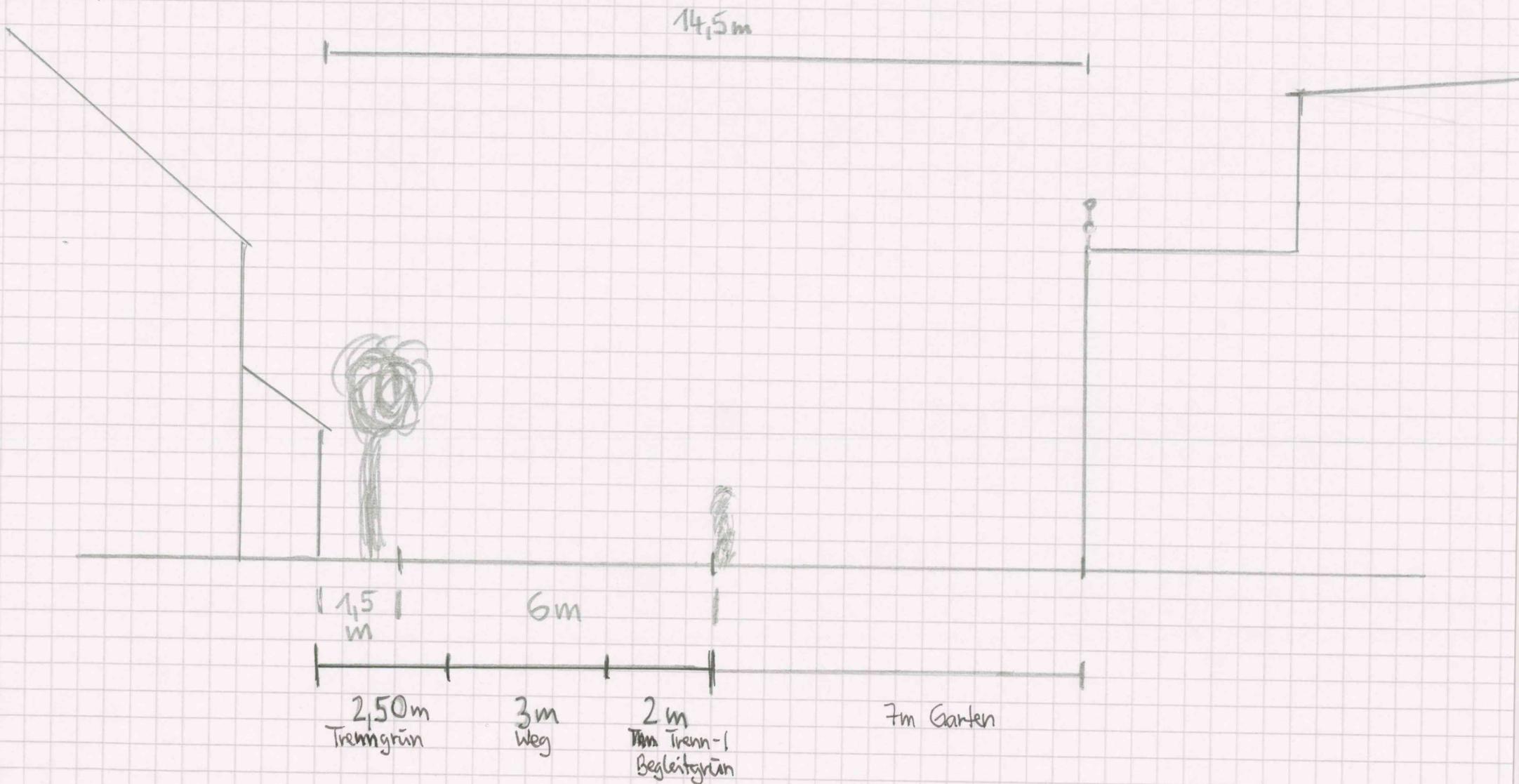




Schematische Darstellung - Verbreiterung



Planung bisher

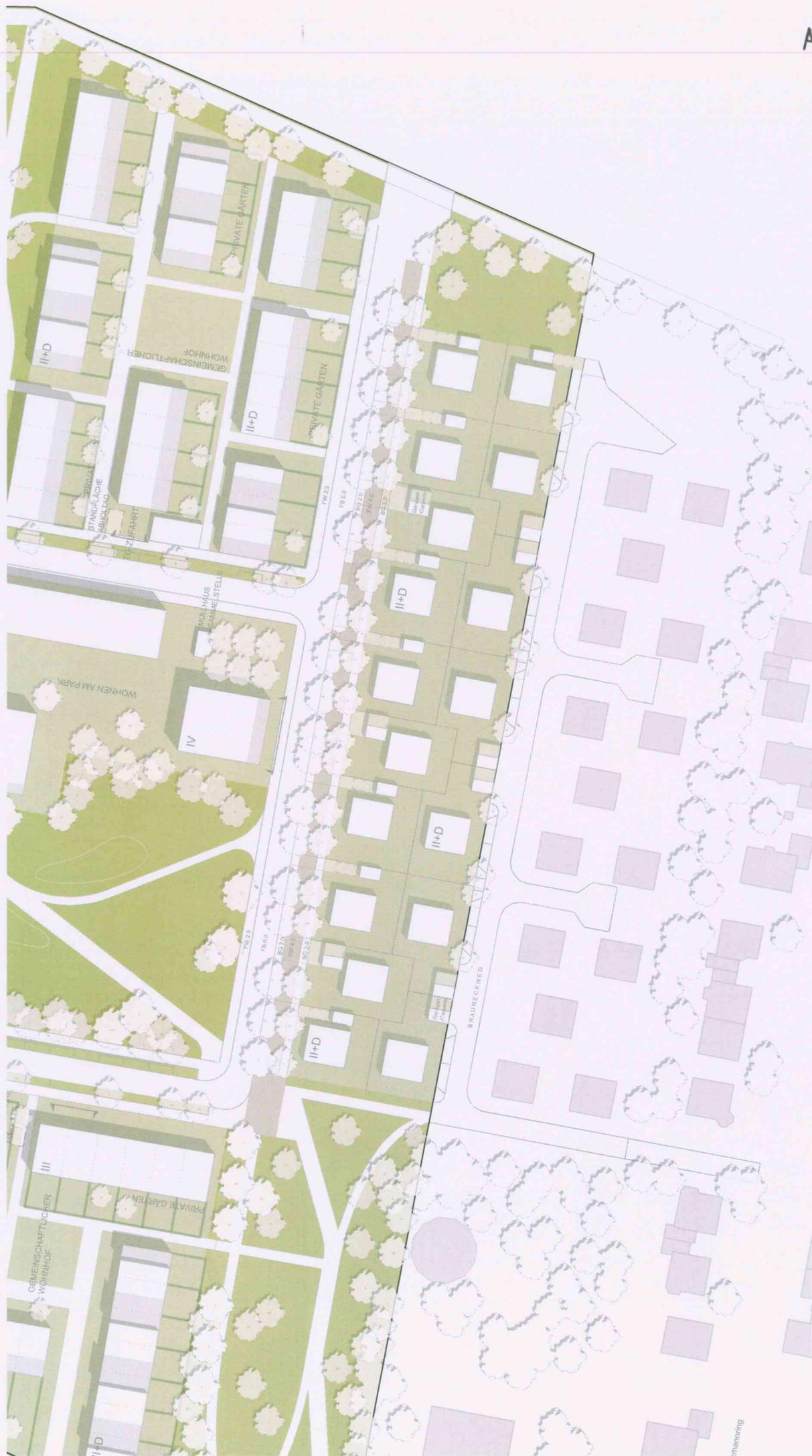


Schematische Darstellung einer möglichen Verbreiterung als „Magistrale“









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.



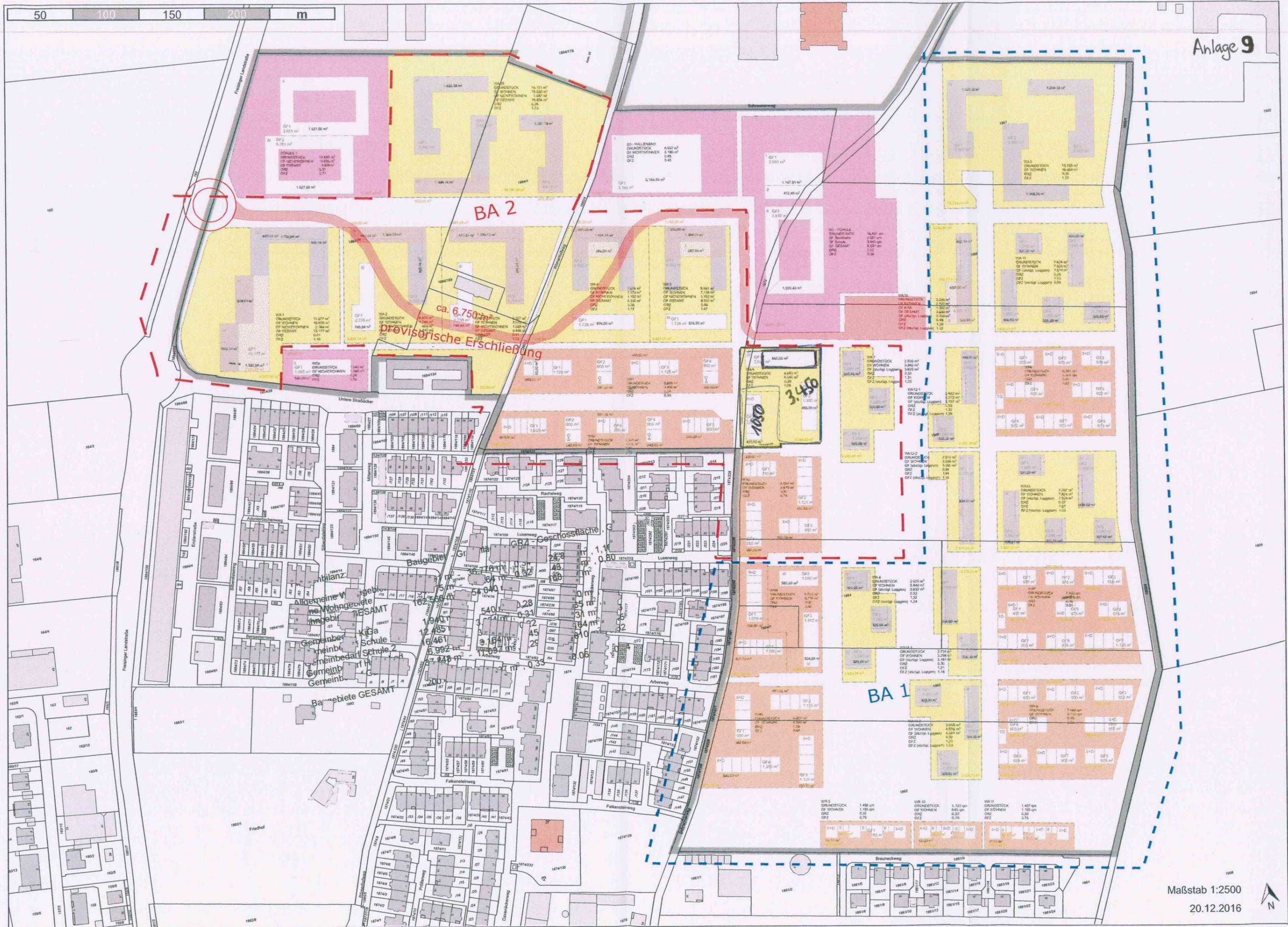
Quartier WR2



Quartier WR9-11







BA 2

ca. 6.750 m²
provisorische Erschließung

3.450

BA 1



