BESCHLUSSVORLAGE

UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

Vorlage Nr.:	GB II/384/2018
Status:	öffentlich
Geschäftsbereich:	GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort:	BPl. 172 Keltenweg, Antrag Planäderung BHB
Aktenzeichen.:	
Datum:	22.06.2018
Verfasser:	Balzer Oliver

TOP
BPl. 172 Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg, Vorlage eines überarbeiteten städtebaulichen Gesamtkonzeptes für BA1-3; Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
05.07.2018	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Zum Sachstand des Bauleitplanverfahrens bzw. der Gespräche mit den Eigentümern wurde zuletzt in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 03.05.2018 im nicht-öffentlichen Teil informiert.

Mit Schreiben vom 23.04.2018 wird ein Gesamtkonzept für BA1 - 3 vorgestellt, welches als Grundlage der weiteren Planung herangezogen werden sollte. Angepasst werden soll die bisherige Festsetzung eines „SO“ im BA1 zu einem „MI“. Ebenso soll im BA1 die Gewichtung von WA und MI zugunsten eines ausgeglichenen Verhältnisses angepasst werden. Mit den Änderungen geht eine städtebaulich verträgliche Erhöhung des Nutzungsmaßes einher. Die drei winkelförmigen Baukörper im MI entlang der Schleißheimer Straße im BA1-3 und der im BA1 gelegene Nord-Süd ausgerichtete Baukörper werden ein Geschoss erhöht. Die Grundfläche des Punkthauses am Kreisverkehr wird ebenfalls verstärkt. Hierdurch entsteht ein städtebaulich homogener Übergang von der 7-geschossigen gewerblichen Bebauung des Business Campus in Richtung der Wohnbebauung östlich des Keltenwegs. Durch die Stärkung der GR des Punkthauses wird der städtebaulich gewollte Hochpunkt am Kreisverkehr zusätzlich gestützt.

Es wird eine GF von 23.443 m² künftig entstehen, die Verteilung von MI und WA beläuft sich auf 13.114 m² GF (MI) und 10.329 m² GF (WA). Der Anteil an gewerblicher Nutzung im MI beträgt 30%, was 3.924 m² GF bedeutet.

Die Situation der Abstandsflächen wird durch die Erhöhung entlang der Schleißheimer Straße verändert. Die drei Winkelbaukörper überschreiten die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche mehr als bisher. Die Interessen des nördlich angrenzenden Business Campus würden hierdurch aber nicht beeinträchtigt. Selbst bei maximaler Ausnutzung des Baurechts kommt es zu keiner Überschneidung der Abstandsflächen. Zudem liegt eine Äußerung vor, dass hinsichtlich der Aufstockung aus Sicht des Business Campus keine Bedenken bestehen. Da keine Anhaltspunkte vorliegen, dass eine Belichtung und Belüftung nicht zu gewährleisten wären, könnte die Abstandsflächensituation im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzung einer Baulinie entlang der Schleißheimer Straße und der Wandhöhe rechtlich gelöst werden.

Im beiliegenden TG-Konzept wird nachgewiesen, dass die zu prognostizierenden Stellplätze zahlenmäßig nachgewiesen werden könne. Durch die teilweise Anordnung von Duplex-Parkplätzen wird ein 2. UG vermieden. In der neuen Stellplatzsatzung werden Anreize für Mobilitätskonzepte geboten, was u.U. die Zahl der Stelllätze noch beeinflussen könnte. In den Gesprächen hat sich der künftige Bauherr sehr offen gegenüber diesen Angeboten bzw. den Möglichkeiten der E-Mobilität gezeigt.

Den im Rahmen der durchgeführten Auslegung vorgebrachten Bedenken der Eigentümer des BA4 wird auch Rechnung getragen. Die vormals westlich seines Grundstücks am Hardtweg angeordnete TG-Abfahrt konnte durch das Gesamtkonzept verlegt werden. Stattdessen soll es eine Ein-/Ausfahrt zur Schleißheimer Straße und eine Ein-/Ausfahrt im westlichen Teil des Hardtwegs, in Nähe zum Kreisverkehr, geben.

Aus Sicht der Verwaltung bietet das vorliegende Gesamtkonzept die Möglichkeit, im Plangebiet die städtebaulich gewünschte Aufwertung vorzunehmen. Da das Konzept von den Eigentümern im BA1-3 mitgetragen wird, wäre auch eine zeitnahe Umsetzung gewährleistet. Zudem hätte die Stadt nur 1 Ansprech- und Vertragspartner hinsichtlich des abzuschließenden städtebaulichen Vertrags. Die immissionschutzrechtlichen Auswirkungen der Änderung wurden durch den in der Bauleitplanung beteiligten Fachgutachter dahingehend überprüft, ob die Flächenausweisung „WA“ im süd-östlichen Teil des BA1 grundsätzlich möglich ist. Der Fachgutachter kommt zur Einschätzung, dass dies - wenn auch unter Auflagen - grundsätzlich möglich ist.

Die Änderung des bislang festgesetzten „SO Hotel“ begründet sich mit der räumlich nahen Konkurrenzsituation bestehender Anlagen. Auch im Business Campus soll ein neues Hotel entstehen. Die im BPl. 172 zu Verfügung stehende GF für das Hotel ist zudem an der unteren wirtschaftlichen Grenze anzusiedeln, d.h. einen Betreiber zu finden, wird schwer. Unter Berücksichtigung der geschilderten Argumente, ist die Verwaltung der Meinung, dass eine Änderung zum MI städtebaulich zu bevorzugen ist.

Aus Sicht der Verwaltung überwiegen daher die o.g. Vorteile der städtebaulichen Aufwertung. Es wird daher das vorgelegte Entwurfskonzept positiv beurteilt und unterstützt.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planung- und Umweltausschuß beschließt dem Stadtrat zu empfehlen, die am 23.04.2018 vorgelegte Planung als Grundlage des weiteren Bauleitplanverfahrens zu BPl. 172 heranzuziehen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:		ANLAGE(N):	
▪ zugestellt	☒	▪ zugestellt	☒
▪ als Tischvorlage an den Stadtrat	☐	▪ als Tischvorlage an den Stadtrat	☐
▪ als Tischvorlage an den Ausschuss	☐	▪ als Tischvorlage an den Ausschuss	☐

Anlagen:
Anlage 1 BPl. 172 Planung bisher
Anlage 2 Antrag 23.04.18 Lageplan
Anlage 3 Antrag 23.04.18 Abstandsflächen
Anlage 4 Antrag 23.04.18 Tiefgarage
Anlage 5 Antrag 23.04.18 Flächenberechnung
Anlage 6 Antrag 23.04.18 Schreiben