

Vorlage Nr.: 2-BV/029/2019  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 12.03.2019  
Verfasser: Balzer Oliver

---

## **BPl. 171 Kommunikationszone, alternatives Konzept für das Quartier WA1: Änderung des Bauraumes**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

28.03.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Zur Anordnung des Bauraumes im WA1 der Kommunikationszone ging ein Antrag auf Änderung ein. Es wurden mehrere Varianten zu vorstellbaren Gebäudeanordnungen besprochen, nach genauerer Prüfung wird die Anordnung eines quadratischen Gebäudes mit Innenhof präferiert. Zur städtebaulichen Begründung wird ausgeführt:

*„Nach Prüfung der alternativen Planungen soll am geschlossenen Quadrat festhalten werden. Hierdurch kann eine wirtschaftliche Planung entsprechend der Anforderungen an studentisches Wohnen realisiert werden. Die Ausbildung der südlichen Ecke sehen wir aufgrund der vorgelagerten begrünten Wallgarage im Süden als nicht so stark prägend an. Die „Grüne Wand“ der Wallgarage wirkt raumbildender als die deutlich zurückversetzte Bebauung der Studentenwohnungen. Die Grünstruktur wird mit offenen, parkartig ausgebildeten Außenanlagen mit lockerer Baumbepflanzung aufgenommen.*

*Die Baulinie im Norden und die Baugrenze im Osten bleiben erhalten, die Baugrenze im Osten verschiebt sich geringfügig in Richtung Westen. Im südöstlichen Bereich wird die bisherige Baugrenze um 50 cm weiter nach Süden verschoben. Im Süden würde eine Bebauung zugunsten einer Grünanlage mit lockeren Baumpflanzungen in Anlehnung an die Grünstrukturen südlichen des Kreisverkehrs aufgegeben. Die Integration der TG-Zufahrt im Nordosten in den Hauptbaukörper wirkt sich positiv aus. Auf die Festsetzung der überbaubaren Flächen hierfür im Nordosten kann verzichtet werden.“*

Grundsätzlich ist festzustellen, dass an der Gebietsfestsetzung „WA“ keine Änderungen erfolgen sollen. Zum Entwurf hat die Verwaltung die planerstellenden Architekten beteiligt (s. Anlage). Im wesentlichen wird städtebaulich angemerkt, dass der lang gestreckte Baukörper zwischen den Kreisverkehren den Bauraum definiert, am südlichen Kreisverkehr eine gewünschte städtebauliche Ecksituation schafft, und Schutz des hinterliegenden Bereichs vor Lärm gewährleisten soll.

Der quadratische Baukörper würde die bisherige südwestliche Grenze um 0,5 m überragen, d.h. hier käme es zu einer geringfügigen Überlappung der Abstandsflächen. Eine solche Überlappung findet sich auch an anderer Stelle im Plangebiet und wird von der Verwaltung als städtebaulich akzeptabel beurteilt.

Hinsichtlich der Bauräume ist zu ergänzen, dass der bisher dargestellte Bauraum im WA1 auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs beruht. Der Wettbewerbsbeitrag ging von großflächigem Einzelhandel im EG aus. Im laufenden Bauleitplanverfahren wurde davon Abstand genommen,

Einzelhandelsflächen können nun in den Quartieren WA5-1 und 5-2 in den tieferen EG-Bereichen realisiert werden.

Zur Abfolge der zurückspringenden, langgezogenen Bauräume entlang der St2350 (= Gemeinbedarf Schwimmbad und WA1) ist anzumerken, dass durch die Festsetzung von Baugrenzen keine zwingende Vorgabe erfolgt.

Ein wesentlicher Belang ist die vom Antragsteller gewünschte Realisierung von Freisportflächen für Beachvolleyball, Soccer-Five (Bolzplatz) und Pool und deren immissionsrechtliche Einstufung. Zu berücksichtigen ist die angrenzende Bebauung, südlich die Wohnnutzung Untere Straßäcker, östlich das WA2, sowie südöstlich die Kindertagesstätte Untere Straßäcker mit Bedienstetenwohnungen. Auch ist zu klären, ob ggf. die eigene Nutzung (Studentenwohnen = Wohnen) zu berücksichtigen ist. Dem Antragsteller wurde aufgegeben hierzu eine Einschätzung vorzulegen, darüber hinaus hat die Verwaltung eine Prüfung und Stellungnahme des in Wettbewerb und Bauleitplanverfahren beteiligten Fachgutachters angefordert.

Nach Stellungnahme des Fachgutachters (s. Anlage) ist zwischen den Beurteilungszeiträumen Ruhezeit morgens (Sonn-, Feiertage 7 - 9 Uhr), abends (20 - 22 Uhr) und Sonntag 13 - 15 Uhr zu unterscheiden. Zur Beurteilung sind folgenden Richtwerte relevant:

- Allgemeine Wohngebiete  
Ruhezeit morgens 50 dB(A)      sonst 55 dB(A)      nachts 40 dB(A)
- Mischgebiete  
Ruhezeit morgens 55 dB(A)      sonst 60 dB(A)      nachts 45 dB(A)

#### Zusammenfassung:

- An der Fassade des Studentenwohnens selbst wird jeder Richtwert erheblich überschritten, zur Beurteilung wird davon ausgegangen, dass die Geräusche der Nutzung Studentenwohnen zuzurechnen sind und damit keiner immissionsschutzrechtlichen Betrachtung unterliegen. Es ist festzustellen, dass Geräuschimmissionen auftreten die das Wohnen stören könnten.
- An der südlichen Wohnbebauung Untere Straßäcker treten Beurteilungspegel für Bolzplatz und Pool auf die den morgendlichen Richtwert, insbes. an Sonn- und Feiertagen, überschreiten.
- In den Abendruhezeiten kann es an der südlichen Wohnnutzung bei gleichzeitigem Betrieb aller Nutzungen zu Überschreitungen kommen. Dies könnte vermieden werden, wenn die besonders laute Nutzung des Pools dann nicht mehr stattfindet.
- An der Nordwestecke der Gemeinbedarfsfläche Kita überschreitet der Beurteilungspegel die Richtwerte eines WA. Eine schalltechnisch verträgliche Nutzung wäre gegeben, wenn für die Kita im Bebauungsplan die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets, in dem auch Wohnen zulässig ist, angenommen würde. Die Überschreitung des MI-Richtwerts der morgendlichen Ruhezeit durch die Poolnutzung lässt sich durch Hausordnung ausschließen.
- An den westlich benachbarten Fassaden im WA2 können Richtwertüberschreitungen nur bei Zusammenwirken aller Nutzungen in der morgendlichen Ruhezeit auftreten. Da jedoch zum Schutz der südlichen Wohnnutzung der Betrieb der Sportanlagen eingeschränkt werden muss, kann ein Geräuschkonflikt nicht mehr entstehen.

Aus Sicht der Verwaltung ist zu bilanzieren, dass der Betrieb der drei geplanten Freisportflächen in der südlichen Freifläche für die angrenzenden Wohnnutzungen nur unter der Auflage möglich ist, dass Beschränkungen in der morgendlichen und abendlichen Ruhezeit notwendig sind.

Zudem wird von der Verwaltung empfohlen, den Pool als immissionsrechtlich lauteste Nutzung anderweitig zu verorten, um Lärmkonflikte zu vermeiden. Wie der beiliegenden Immissionsprognose

zu entnehmen, würde die Verschiebung der lautesten Nutzung Pool eine deutliche Entspannung des Geräuschniveaus bedeuten. Die Gesamtbelastung wäre dann nochmals neu zu bewerten. Aus Sicht des Planers wäre eine Anordnung auf bzw. in der nord-westlichen Dachfläche des Gebäudes vorstellbar. Der Standort wird auch aus Sicht der Verwaltung befürwortet. Alternativ wäre auch eine Anordnung westlich des Gebäudes und nördlich des Bolzplatzes denkbar.

In den vorgelegten Grundrissen werden zwei Varianten zur Gestaltung des Erdgeschosses, mit nach Süden geschlossenem bzw. offenem Hof, vorgelegt. Die städtebauliche durchlässigere und optisch hochwertigere Variante stellt aus Sicht der Verwaltung Variante B - Offener Hof dar. Die Verwaltung empfiehlt daher diese Variante als Grundlage der weiteren Planung.

Insgesamt empfiehlt die Verwaltung dem Antrag auf alternative Anordnung des Bauraumes im WA1, mit vorstehenden Maßgaben, zuzustimmen und in die Entwurfsplanung von BPl. 171 aufzunehmen.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt dem Stadtrat zu empfehlen, den Bauraum im WA1 von BPl. 171 Kommunikationzone gemäß vorliegenden Konzept, Variante B - Offener Hof, zu ändern.

Die Anordnung von Freisportflächen im südlichen Bereich des WA1 wird grundsätzlich befürwortet und soll im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die Anordnung ist so zu wählen, dass Lärmkonflikte mit der umliegenden Bebauung ausgeschlossen bzw. so weit als möglich minimiert werden.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

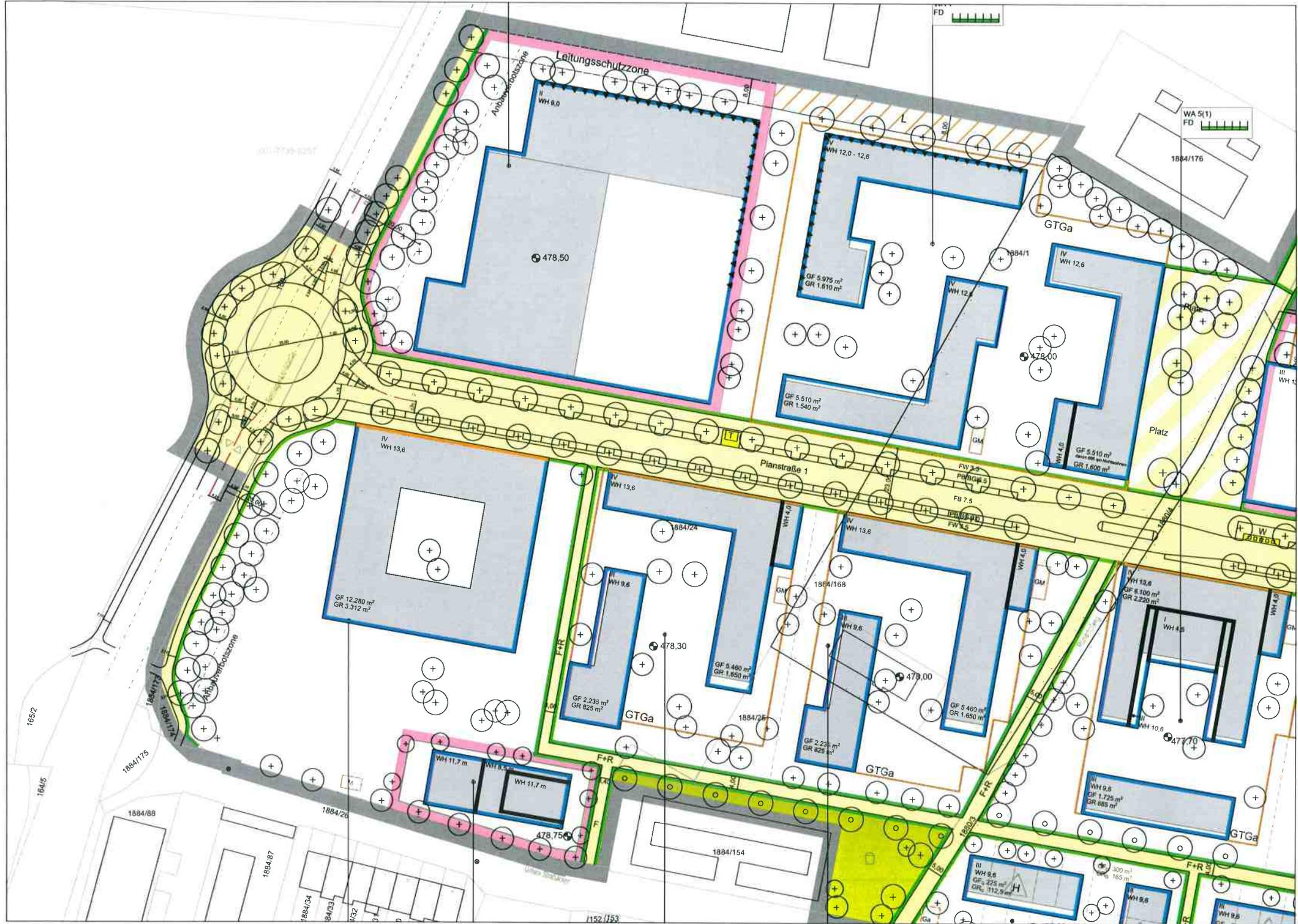
- als Tischvorlage

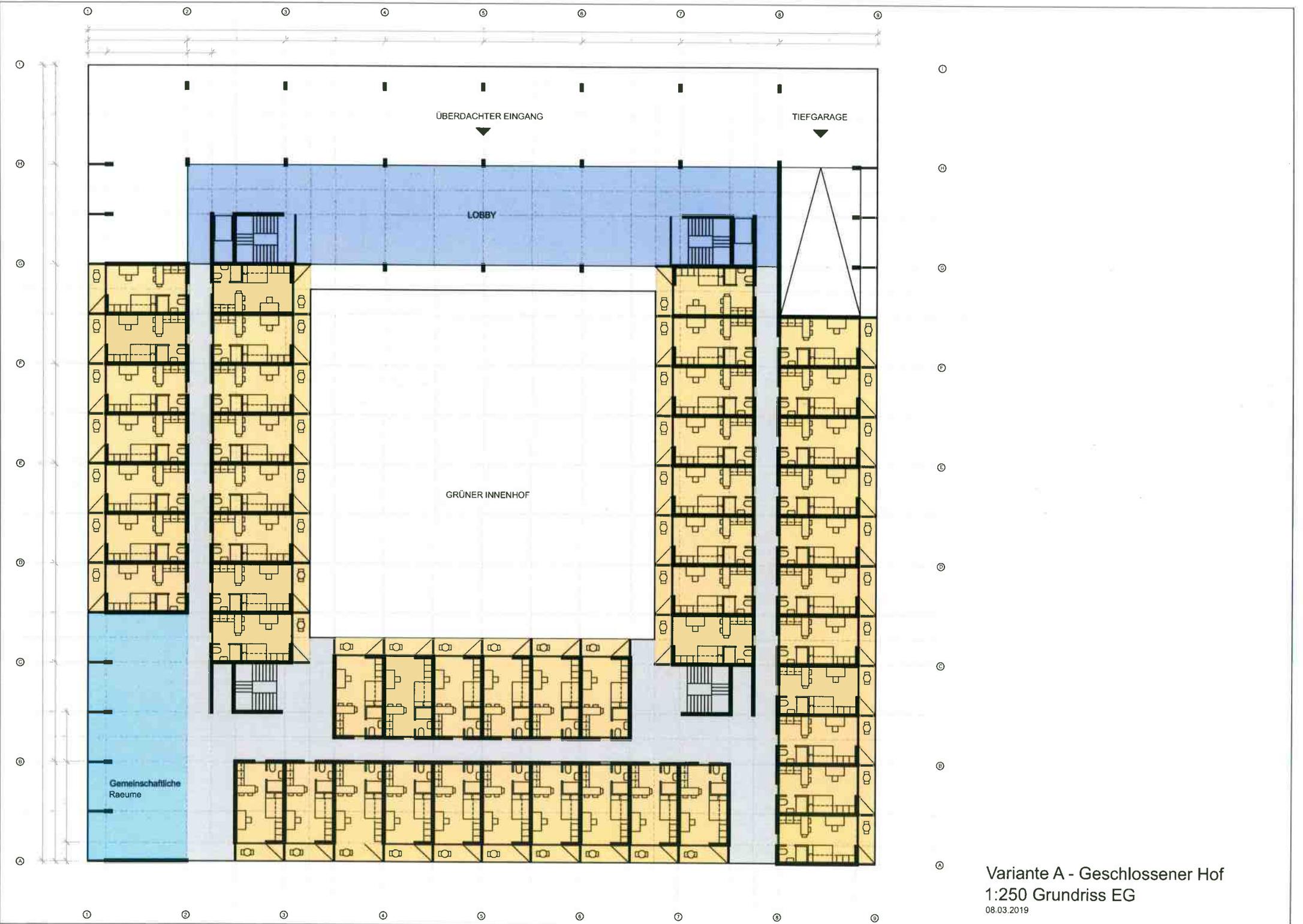
Anlagen:

- Anlage 1 Bebauungsplan
- Anlage 2 Überlagerung BPl.
- Anlage 3 Bauraum und Grundriss EG
- Anlage 4 Sportflächen
- Anlage 5 Stellungnahme Lärm
- Anlage 6 Stellungnahme Planer









ÜBERDACHTER EINGANG

TIEFGARAGE

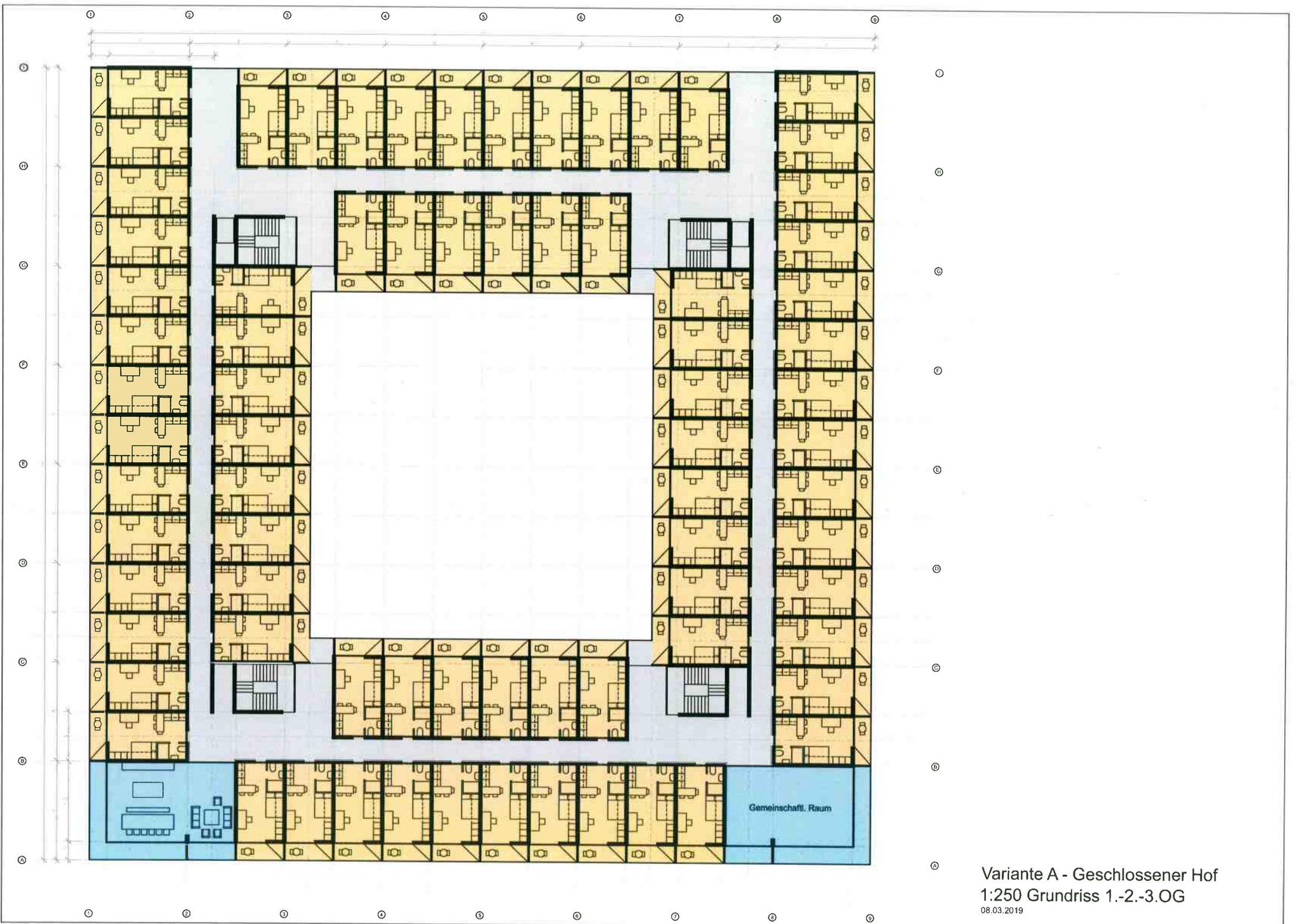
LOBBY

GRÜNER INNENHOF

Gemeinschaftliche Räume

Variante A - Geschlossener Hof  
1:250 Grundriss EG

08.03.2019



Variante A - Geschlossener Hof  
1:250 Grundriss 1.-2.-3.OG  
08.03.2019



ÜBERDACHTER EINGANG 1

ÜBERDACHTER EINGANG 2

TIEFGARAGE

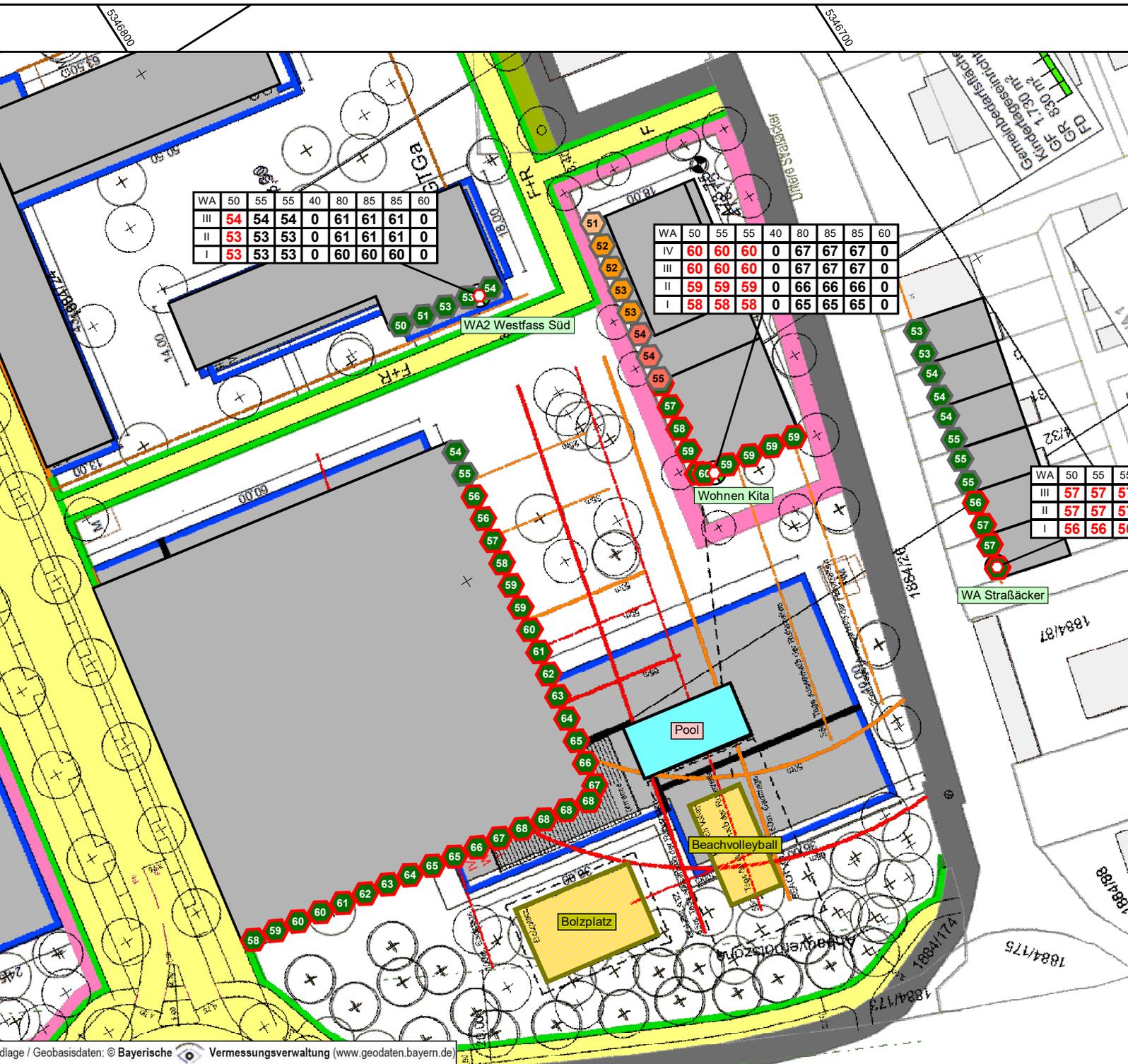
LOBBY

LOBBY

GRÜNER INNENHOF

Gemeinschaftlicher  
Raum

Variante B - Offener Hof  
1:250 Grundriss EG  
08.03.2019



## Stellungnahme BGSM und KDK zu Entwurf Studentenwohnen:

Der Entwurf von [REDACTED] ist hinsichtlich unterschiedlicher Themenstellungen zu beurteilen:

### 1. Städtebau

Der durch den Bauraum des Bebauungsplans gesicherte städtebauliche Entwurf sieht entlang der neuen Erschließungsstraße Grenzanbau vor. Dieser Vorgabe wird gefolgt. Der vorgegebenen Höhenentwicklung wird ebenfalls, entsprochen.

Zur Freisinger Landstraße greift der Bebauungsplan die nördlich angrenzende Gebäudeausrichtung auf und folgt nicht dem Straßenverlauf. Der lang gestreckte Bauraum erstreckt sich zwischen beiden Kreisverkehren und definiert somit das Baufeld. Die Versprünge der Baugrenzen nehmen die südlich angrenzenden Gebäudelängen auf und verhindern sehr lange Gebäudeabwicklungen. Gleichzeitig kann zum Schutz vor Straßenverkehrslärm ein lückenloses Gebäude errichtet werden, das sowohl die östlich angeordneten Freiflächen schützt, als auch eine vom Lärm abgewandte Grundrissorientierung von Wohnungen zulässt. Das Gebäude vermittelt somit zwischen dem nördlichen Schwimmbad, dem südlichen Studentenwohnen und der östlichen Wohnbebauung.

Der Entwurf von [REDACTED] stellt sich städtebaulich hingegen als eher eigenständiger Solitär dar.

Dem südlichen Kreisverkehr und der Straße „Untere Straßäcker“ fehlt die städtebauliche Ecksituation, die der Bebauungsplan vorgibt. Das Anordnen der Freiflächen für Sport auf der südlichen Seite des Grundstücks kann für die Straße keine räumliche Fassung und keine Eingangssituation erzeugen.

### 2. Freiflächen

Die geschlossene Fassade nach Süden grenzt den Innenhof von den Außenanlagen südlich und westlich des Baukörpers ab. Der Innenhof wird dadurch privater.

Die Außenanlagen werden nicht vom Straßenlärm abgeschirmt. Die Aufenthaltsqualität für Außenbewirtung, Terrasse und Grillen ist dadurch geringer einzuschätzen. Sportflächen werden dadurch hingegen ermöglicht.

### 3. Erschließung:

Die Erschließung erfolgt gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans von Norden. Die Rampe der Tiefgarage wird in das Gebäude integriert. Die Erschließung ist somit positiv zu bewerten.

### 4. Nachbarrecht:

In den Bereichen, in denen der Bebauungsplan Baulinien und Baugrenzen festsetzt, werden diese eingehalten. In den Bereichen, in denen keine Baulinien und Baugrenzen festgesetzt sind, hält der Gebäudeentwurf ausreichend Abstand. und auch die zulässigen Wandhöhen werden berücksichtigt. Nachbarrechte sind somit nicht betroffen.

### 5. Immissionsschutz

Zu prüfen

- große Anzahl einseitig zum Lärm hin orientierte Zimmer
- vom Straßenverkehrslärm der Freisinger Landstraße nicht geschützte Freibereiche (Sportflächen)
- Auswirkung der Sportflächen auf die Nachbarschaft (insbesondere geringer Abstand zu den bestehenden Reihenhäuser an der Straße Untere Straßäcker)