BESCHLUSSVORLAGE

UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

Vorlage Nr.:	2-BV/054/2019
Status:	öffentlich
Geschäftsbereich:	Bauverwaltung
Datum:	12.06.2019
Verfasser:	Balzer Oliver

BPl. 171 Kommunikationszone, Antrag auf Änderung des Bauraumes für das WA1, Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
02.07.2019	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Über eine Änderung des Bauraumes im WA1 wurde zuletzt in der Sitzung vom 28.03.2019 beraten. Es wurde kein Beschluss gefasst, da noch Informationen zu den zu erwartenden Verkehrsgeräuschen hinsichtlich des geänderten Bauraumes eingeholt werden sollten.

Es sollte die Frage des geänderten, quadratischen Bauraumes von der möglichen Anordnung von Sportflächen im südlichen Gartenbereich getrennt betrachtet werden. Zur städtebaulichen Begründung wird auf den Sachvortrag der letztmaligen Beratung verwiesen.

Für die Gemeinbedarfsfläche Kinderhaus ist die Schutzbedürftigkeit aufgrund der hinzugekommenen Wohnnutzung noch zu definieren. An der Westfassade wird im obersten Stockwerk Wohnen angeordnet, es sollte wie umliegend von einem WA-Grenzwert ausgegangen werden.

Wie mitgeteilt wurde, kann im jetzigen, frühen Planungsstand noch keine endgültige Aussage über mögliche Sportflächen getroffen werden. Die dargestellte Anordnung ist nur beispielhaft und nicht verbindlich. Im derzeitigen Planungsstand sind Sportflächen nicht zulässig, deren Anordnung wäre im Bauantrag möglich, bedarf aber einer Befreiung. Sollten im Baugenehmigungsverfahren Sportflächen beantragt werden, ist hierfür gutachterlich nachzuweisen, dass für die umliegende Wohnbebauung die zulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden.

Durch die Anpassung der beabsichtigten Nutzung und dem Verzicht auf eine Anordnung von Einzelhandel und des Bauraumes ergibt sich nun eine GR von 3.312 m², die auch im Bauraum untergebracht werden kann. Die vorher zulässige Nutzung wies noch eine um ca. 25 % höhere GR von 4.340 m² auf, die zulässige GF liegt unverändert bei 12.280 m².

Zur Änderung des Bauraumes wurde hinsichtlich der Verkehrsgeräusche eine Immissionsprognose eingeholt. Die Prognose zeigt, dass der Geräuschpegel durch die Verkürzung des Gebäudeteils um bis zu 2 dB(A) zunehmen kann. Im südlichen Bereich der Unteren Straßäcker tritt praktisch keine Veränderung der zu erwarten Geräusche ein. An den Westfassaden der Kindertagesstätte und des Gebäudes im WA2 nimmt der Beurteilungspegel um 1 dB(A) zu. Insgesamt wird die Verkürzung aus schalltechnischer Sicht als nicht relevant beurteilt. Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird an zwei Abschnitten um 1 dB(A) überschritten.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt dem Stadtrat eine Anpassung des Bauraumes im WA1 auf eine quadratische Form zu empfehlen. Zur Schutzwürdigkeit der Gemeinbedarfsfläche Kinderhaus wird auf den WA-Grenzwert abgestellt.

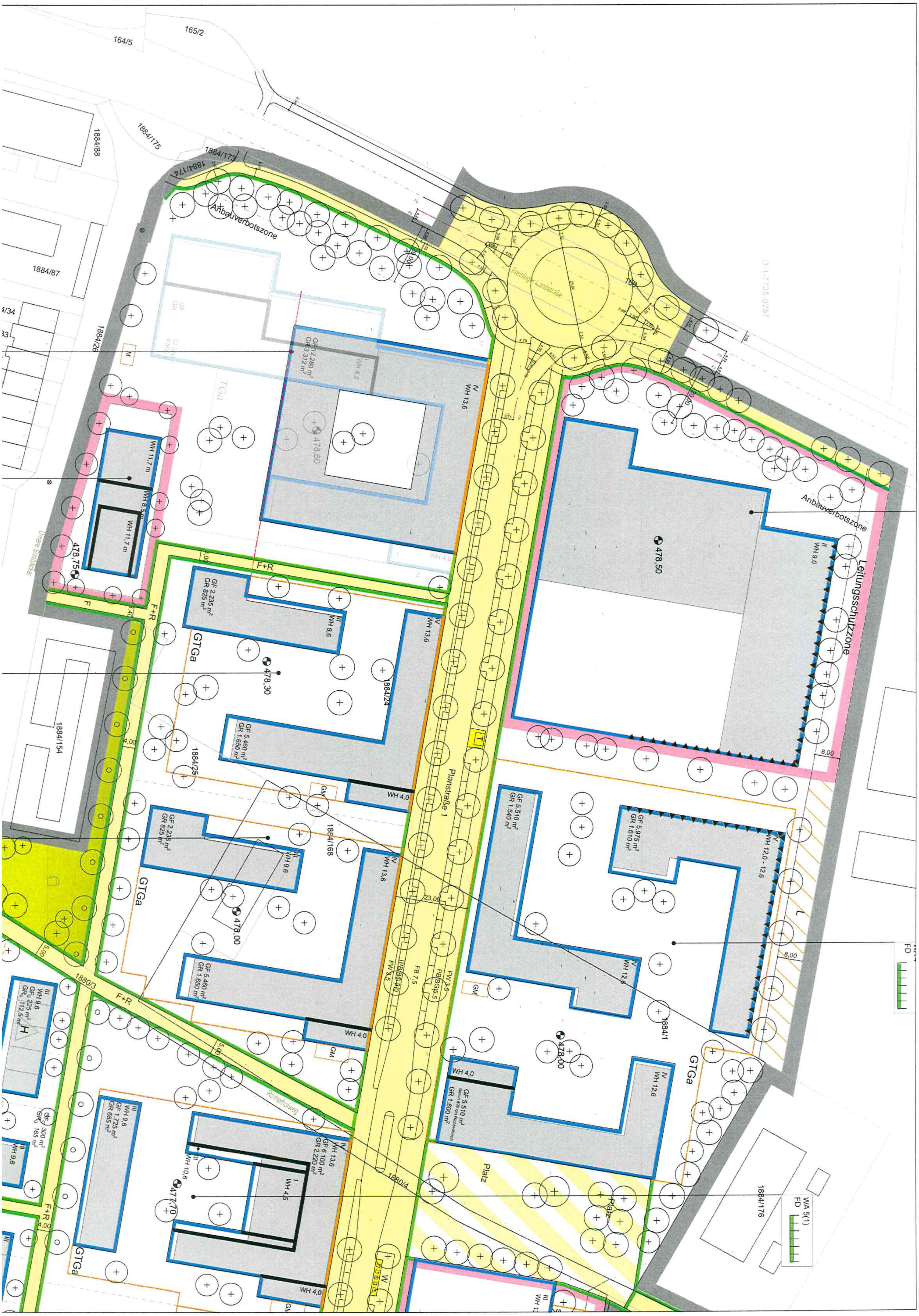
III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:
- als Tischvorlage ☐

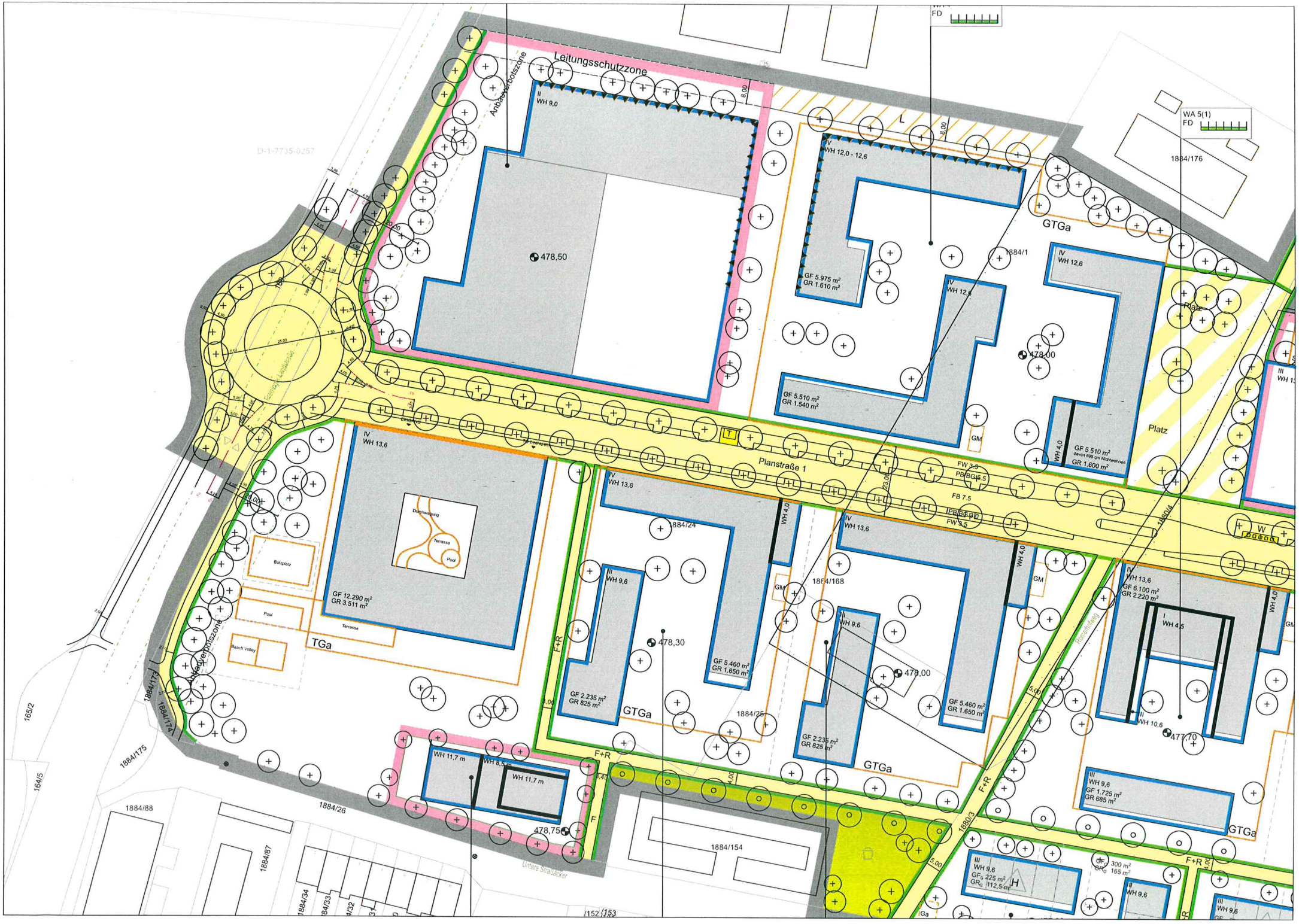
ANLAGE(N):
- als Tischvorlage ☐

Anlagen:

Anlage 1 Übersicht
Anlage 2 Überlagerung BPl.
Anlage 3 Prognose Lärm



165/2
164/5
1884/88
1884/175
1884/173
1884/174
Anbauverbotszone
1884/87
1884/26
Freisinger Landstraße
169
GF 12.280 m²
GR 3.312 m²
WH 4,5
IV
WH 13,6
478,60
TGa
M
WH 11,7 m
WH 8,5
WH 11,7 m
478,75
F+R
F
GF 2.235 m²
GR 825 m²
III
WH 9,6
GTGa
478,30
1884/24
WH 4,0
478,50
II
WH 9,0
Leitungsschutzzone
1884/154
4,00
GF 5.460 m²
GR 1.650 m²
1884/25
Planstraße 1
GM
WH 4,0
6,00
GF 5.510 m²
GR 1.540 m²
GF 5.975 m²
GR 1.610 m²
WH 12,0 - 12,6
GF 2.235 m²
GR 825 m²
1884/168
WH 13,6
23,00
478,00
GTGa
WH 12,6
8,00
FD
5,00
1880/3
GF 5.460 m²
GR 1.650 m²
FV 3,5
FB 7,5
PB/BG 5,5
FV 4,5
GM
WH 9,6
1884/1
478,00
Römerhofweg
WH 4,0
GF 5.510 m²
GR 1.600 m²
WH 12,6
GTGa
WH 9,6
GF 1.725 m²
GR 665 m²
GF 300 m²
GR 165 m²
WH 10,6
WH 13,6
GF 6.100 m²
GR 2.220 m²
WH 4,5
477,70
1880/4
Platz
Platz
1884/176
WA 5(1)
FD
F+R
4,00
GTGa
WH 4,0
W



Leitungsschutzzone
Anbauverbotszone
WA 5(1)
FD
1884/176
GTGa
478,50
478,00
478,30
478,75
477,70
Platz
Planstraße 1
TGa
GF 5.975 m²
GR 1.610 m²
GF 5.510 m²
GR 1.540 m²
GF 5.510 m²
GR 1.600 m²
GF 12.290 m²
GR 3.511 m²
GF 5.460 m²
GR 1.650 m²
GF 2.235 m²
GR 825 m²
GF 6.100 m²
GR 2.220 m²
GF 1.725 m²
GR 685 m²
WH 9,0
WH 12,0 - 12,6
WH 12,6
WH 13,6
WH 9,6
WH 11,7 m
WH 4,0
WH 4,5
WH 10,6
Bolzplatz
Pool
Beach Volley
Terrasse
Durchwegung
Untere Straßäcker
1884/24
1884/25
1884/168
1884/154
1884/175
1884/174
1884/173
1884/88
1884/87
1884/26
1884/1
1880/4
1880/3
165/2
164/5