

Vorlage Nr.: 2-BV/070/2019
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 11.07.2019
Verfasser: Zettl Klaus

**Bebauungsplan Nr. 180 "Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße";
Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs.
1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

23.07.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Die Modern Wohnbau GmbH beantragt mit Schreiben vom 11.06.2019 für die Grundstücke Fl.Nrn. 160/5, 160/2, 160/10, 160/9, 162/15, 162 und 163, Gemarkung Garching, Freisinger Landstraße 39 – 43, die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück statt der bisherigen Mischnutzung (GE und Wohnen) einen Geschoßwohnungsbau realisieren. In den Geltungsbereich sind Teilflächen der Fl.Nr. 1881/7/Teil und 169/3 aufzunehmen. Geplant ist ein viergeschossiges Gebäude mit zusätzlich zurückgesetztem Dachgeschoß mit ca. 65 Wohnungen und einer Tiefgarage. Die aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne sind mit dem Vorhaben nicht vereinbar, da sie die Grundzüge der Planung berührt. Deshalb sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Aus Sicht der Verwaltung werden die Planungsziele unterstützt, da damit ein weiteres Wohnungsangebot in Garching geschaffen werden könnte. Die L-förmige Anordnung der Baukörper lässt für die Hinterliegerbebauung eine deutliche Reduzierung der Lärmbelästigung der ST 2350 erwarten. Auch der Gartenbereich liegt im geschützten Bereich des Grundstücks. Der Stellplatznachweis erfolgt weitestgehend in einer Tiefgarage. Auch oberirdische Besucherstellplätze sind an der Westgrenze entlang des Neufahrner Weges vorgesehen. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist über die ST 2350 vorgesehen. Hier wird sich im Bauleitplanverfahren zeigen, ob dies so möglich ist. An der Süd- und Nordgrenze sind öffentliche Verbindungswege vom Neufahrner Weg zur ST 2350 vorgesehen. Die geplante Geschoßfläche entspricht einer GFZ von rund 1,0.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB handelt, kann dieser im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der Bebauungsplan kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch dann aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dem Antragsteller sind sowohl die Richtlinien der Sozialgerechten Bodennutzung sowie Infrastrukturfolgekosten bekannt. Aufgrund der beschränkten Anzahl an Wohneinheiten schlägt die Verwaltung in diesem Fall vor, von der Sobon-Quote 30 % abzuweichen. Für dieses Vorhaben erscheint es der Verwaltung sinnvoll, auf die Anteile sozialer Wohnungsbau und genossenschaftlichen Wohnungsbau zu verzichten. Ferner wird aufgrund der bereits Ende 2018 geführten Gespräche empfohlen, die SoBon-Quote auf die bis dahin geltenden 25 % zu beschränken.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Stadtrat befürwortet das Planungsziel für die im Sachverhalt genannten Flächen einen Geschoßwohnungsbau zu ermöglichen. Die Verwaltung wird beauftragt, hierfür ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren durchzuführen.

Mit der Durchführung darf erst nach Abschluss einer Grundzustimmungserklärung begonnen werden. Die SoBon-Quote wird mit 25 % für Einheimischenmodell festgelegt.

Sobald dies vorliegt, wird die Verwaltung die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchführen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

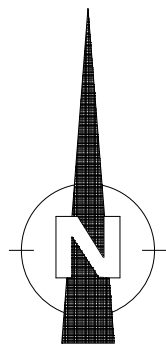
Anlagen:

- 1 Lageplan mit Geltungsbereich i.d.Fassung vom 11.07.2019 M = 1 : 1.000
- 1 Grundrissplan EG mit Außenanlagen
- 1 Grundrissplan TG und Kellergeschoss
- 1 Anlage mit Grundrisse 1. OG bis DG
- 1 Plan mit Schnitten
- 1 Berechnung GFZ und GRZ
- 1 Berechnung Stellplatznachweis
- 1 Plan Ansicht Südwest
- 1 Plan Ansicht Ost





Freisinger Landstraße



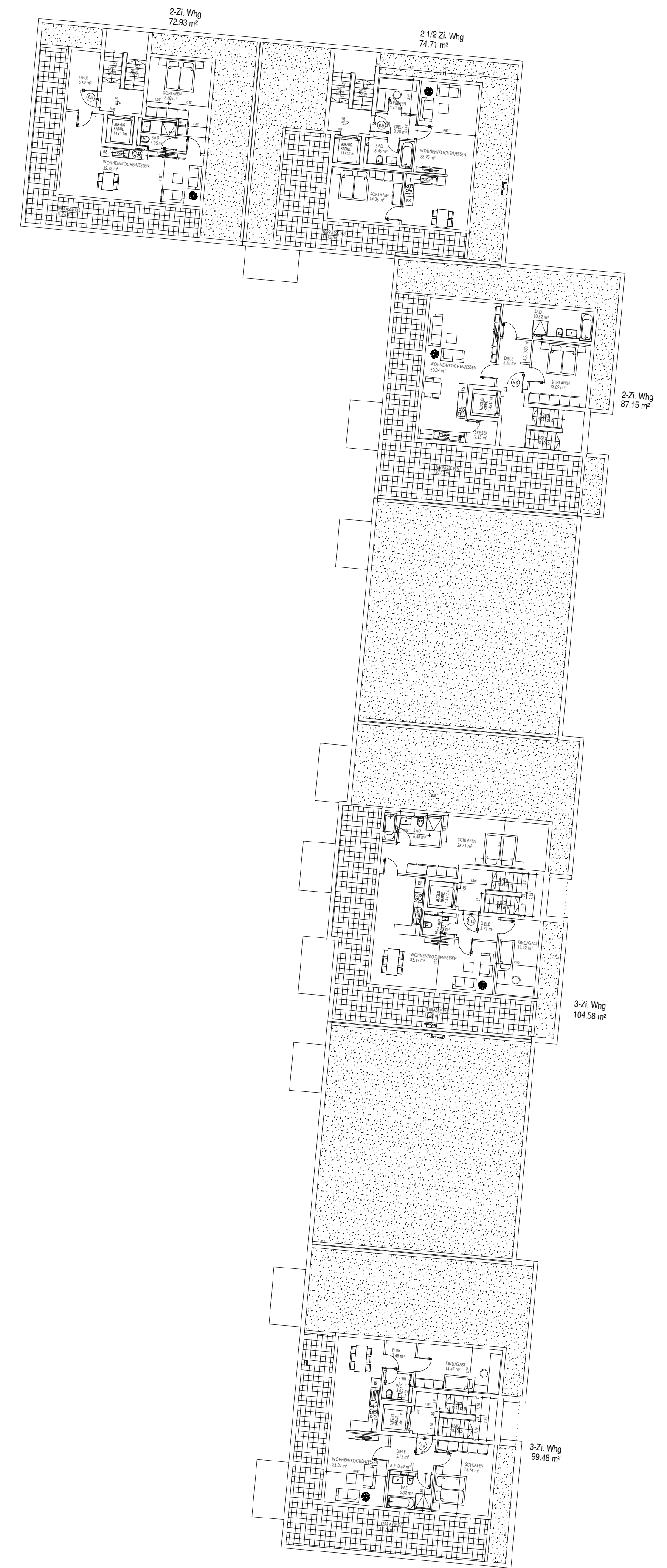
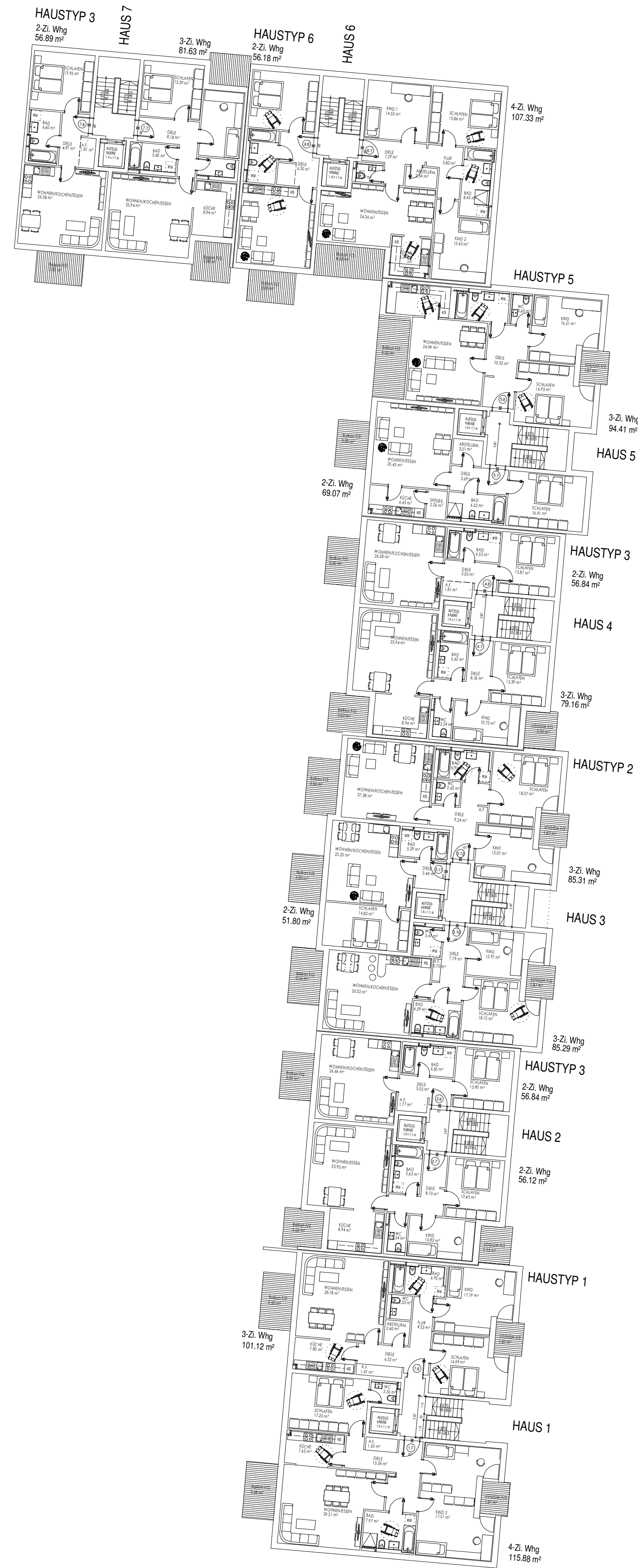
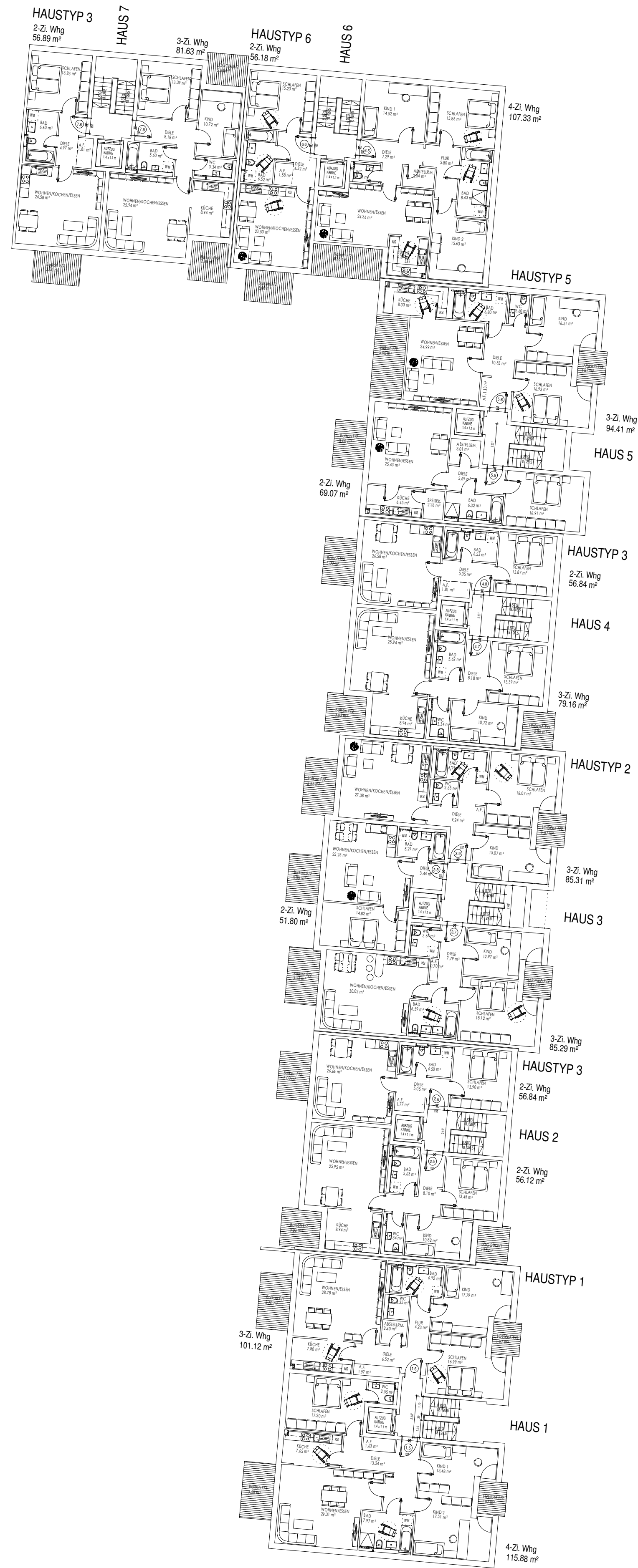
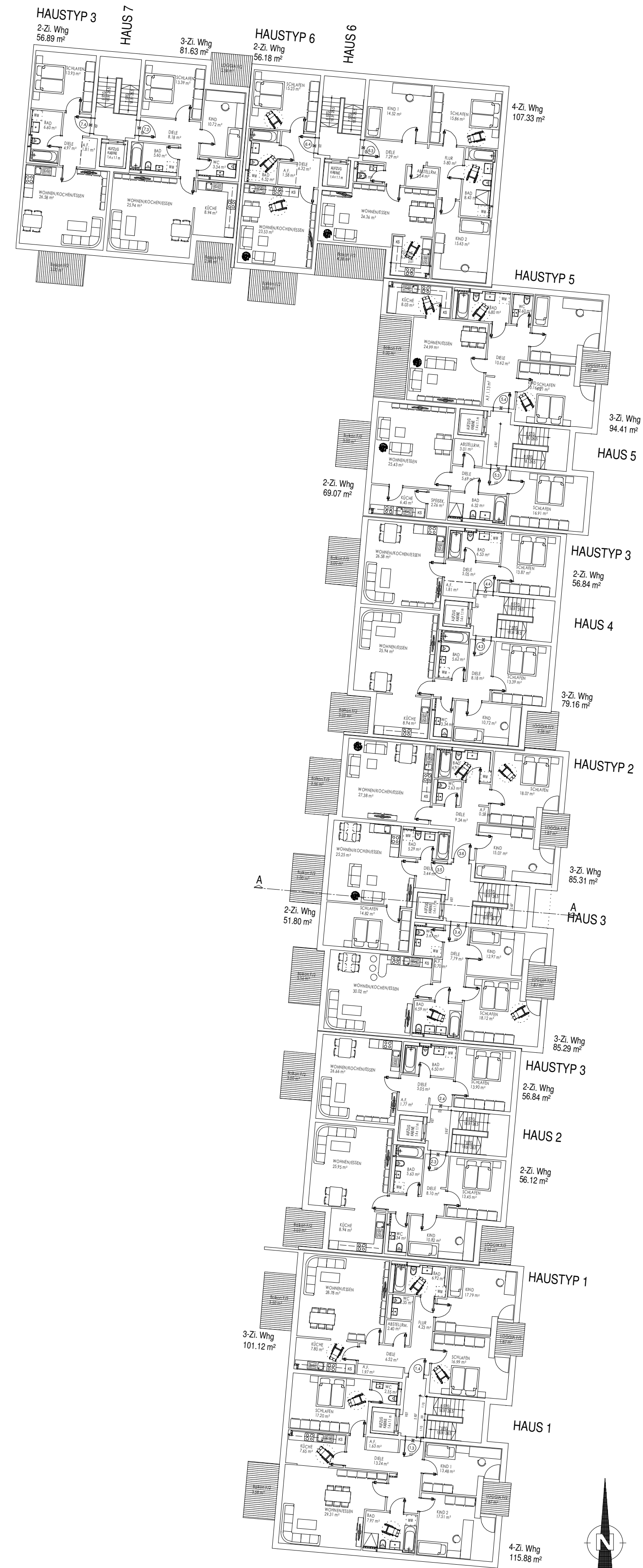
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

BAUHERR / OBJEKT			
BV Garching 2019 II			
PLANINHALT			
Grundriss EG mit Aussenanlagen			
MASSTAB	PROJEKT-NR.	PLAN-NR.	DATUM
1 : 200		12	10.04.2019



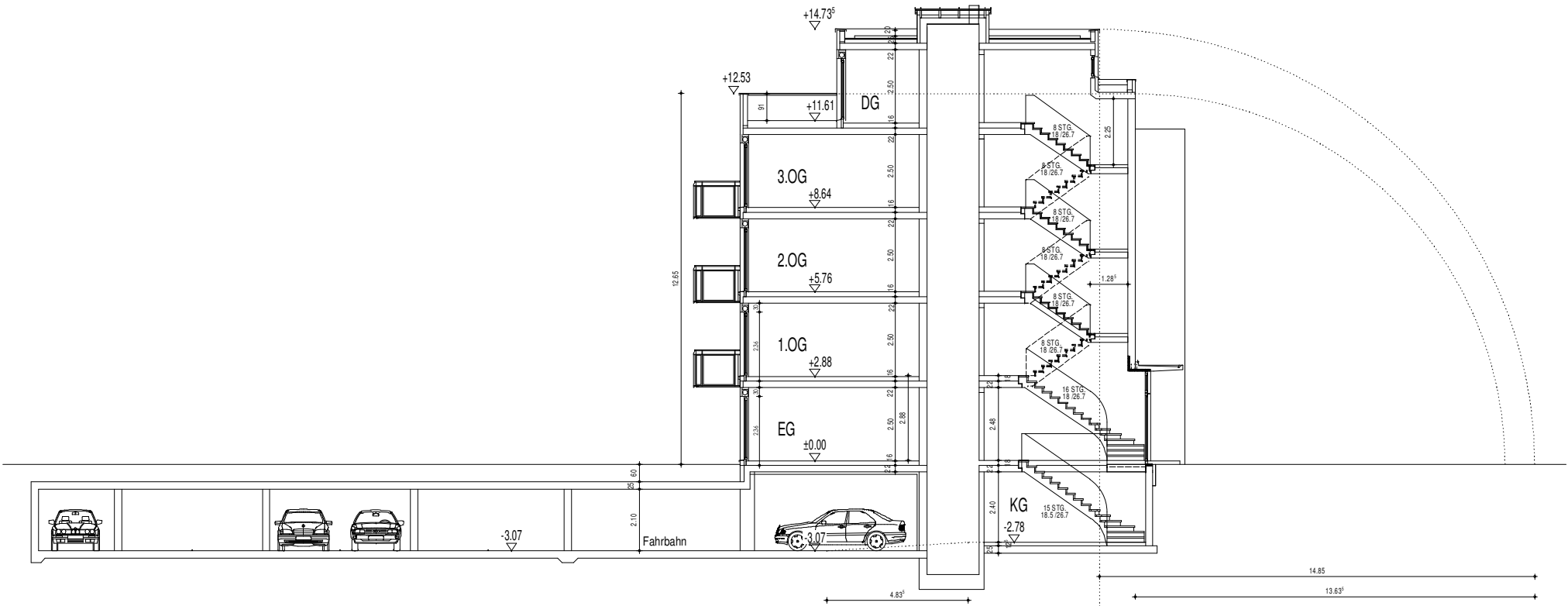
BAUHERR / OBJEKT			
BV Garching 2019 II			
PLANINHALT			
Grundriss Keller/Tiefgarage			
MASSTAB	PROJEKT-NR.	PLAN-NR.	DATUM
1:200		11	08.03.2019

SNITT A - A

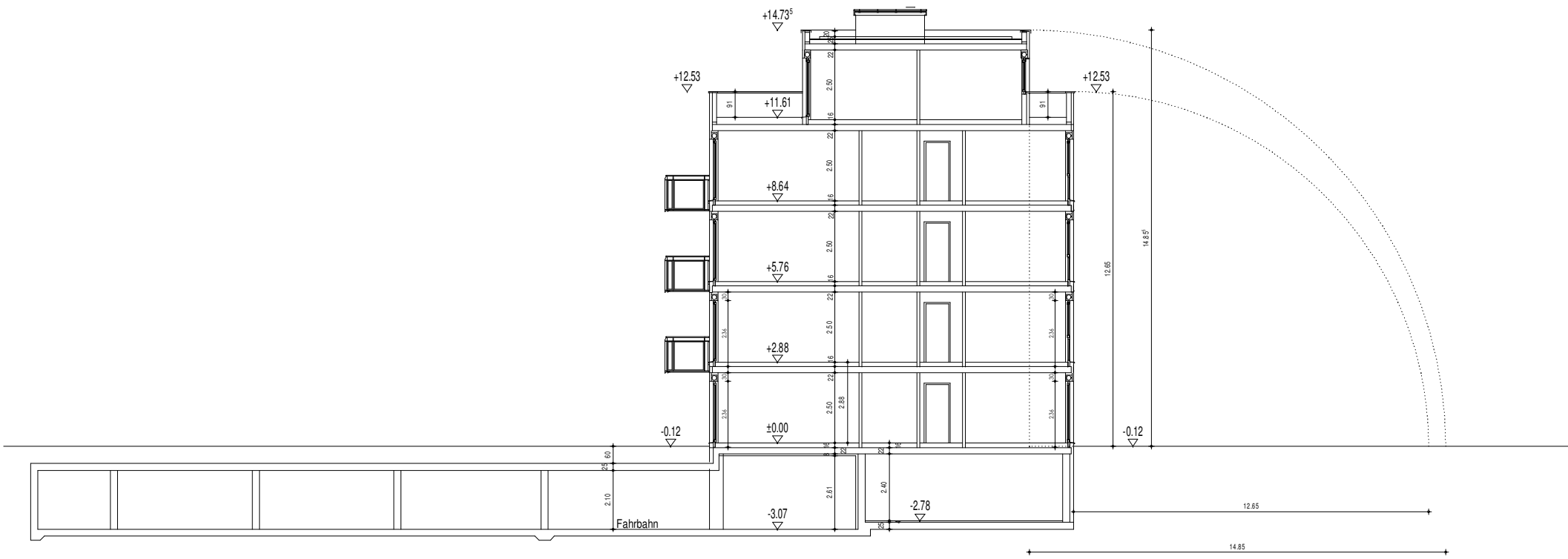


DACHTERRASSENGESCHOSS

BAUHERR / OBJEKT			
BV Garching 2019 II			
PLANINHALT			
Grundrisse 1.OG - DTG			
MASSTAB 1:200	PROJEKT-NR. 13	PLAN-NR. 13	DATUM 08.03.2019

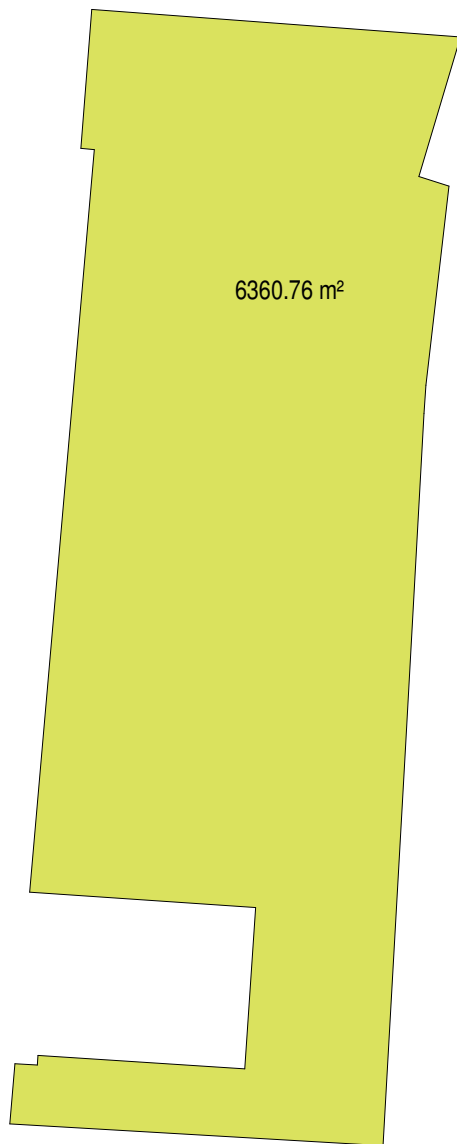


SCHNITT A - A TREPPENHAUS

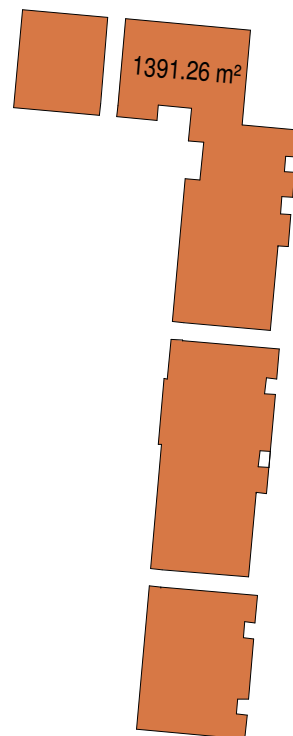


SCHNITT B - B

Grundstück

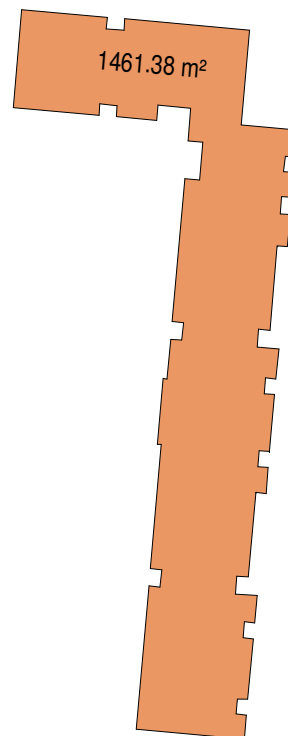


6360.76 m²



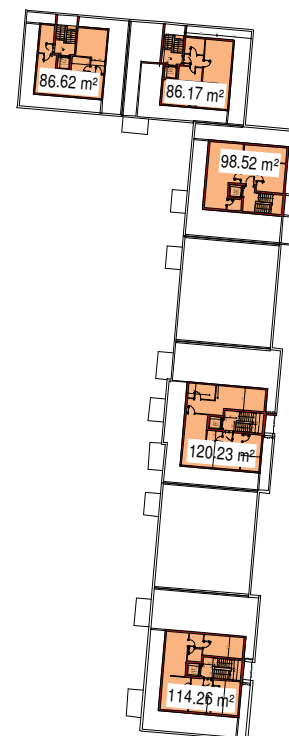
1391.26 m²

ERDGESCHOSS



1461.38 m²

1. - 3.OBERGESCHOSS



114.26 m²

DACHTERRASENGESCHOSS

ZUSAMMENSTELLUNG GESCHOSSFLÄCHEN EG - DTG
BERECHNUNG GRZ + GFZ

86.62 m²

86.17 m²

98.52 m²

120.23 m²

114.26 m²

505.80 m² GF DTG

Grundstücksfläche : 6361.00 m²
GF max = GR x 0,98 = 6233.78 m²

1391.26 m² GF Erdgeschoss

1461.38 m² GF 1.OG

1461.38 m² GF 2.OG

1461.38 m² GF 3.OG

5775,40 m²

505,80 m² GF DTG

6281,20 m²

6281,20 m² GFZ = 0,987
6361.00 m²

1461.38 m² GRZ = 0,2297 = 0,23
6361.00 m²

BV Garching Freisinger Landstr

Vorläufige Wohnungszusammenstellung Stand 14.02.2019

		laufende Nr.	Wohnungsnummer	Wohnungstyp	2 Zi. Whg.	3 Zi. Whg.	4 Zi. Whg.	Größe		PKW Stellplätze	Fahrrad Stellplätze
Haus 1	EG	1	1.1	4 Zi. Whg			1	118,24 m²		2	3
	EG	2	1,2	3 Zi. Whg		1		103,52 m²		2	3
	1.OG	3	1.3	4 Zi. Whg			1	115,88 m²		2	3
	1.OG	4	1.4	3 Zi. Whg		1		101,12 m²		2	3
	2.OG	5	1.5	4 Zi. Whg			1	115,88 m²		2	3
	2.OG	6	1.6	3 Zi. Whg		1		101,12 m²		2	3
	3.OG	7	1.7	4 Zi. Whg			1	115,88 m²		2	3
	3.OG	8	1.8	3 Zi. Whg		1		101,12 m²		2	3
	DTG	9	1.9	3 Zi. Whg		1		99,48 m²		2	3
Summe WF Haus 1								972,24 m²	972,24 m²		
Haus 2	EG	10	2.1	2 Zi. Whg	1			59,09 m²		1,5	2
	EG	11	2.2	2 Zi. Whg	1			59,84 m²		1,5	2
	1.OG	12	2,3	2 Zi. Whg	1			56,12 m²		1,5	2
	1.OG	13	2.4	2 Zi. Whg	1			56,84 m²		1,5	2
	2.OG	14	2.5	2 Zi. Whg	1			56,12 m²		1,5	2
	2.OG	15	2.6	2 Zi. Whg	1			56,84 m²		1,5	2
	3.OG	16	2.7	2 Zi. Whg	1			56,12 m²		1,5	2
	3.OG	17	2.8	2 Zi. Whg	1			56,84 m²		1,5	2
Summe WF Haus 2								457,81 m²	457,81 m²		

Haus 3	EG	18	3.1	3 Zi. Whg	1	87,53 m ²	2	3
	EG	19	3.2	2 Zi. Whg	1	54,86 m ²	1,5	2
	EG	20	3.3	3 Zi. Whg	1	87,38 m ²	2	3
	1.OG	21	3.4	3 Zi. Whg	1	85,29 m ²	2	3
	1.OG	22	3.5	2 Zi. Whg	1	51,80 m ²	1,5	2
	1.OG	23	3.6	3 Zi. Whg	1	85,31 m ²	2	3
	2.OG	24	3.7	3 Zi. Whg	1	85,29 m ²	2	3
	2.OG	25	3.8	2 Zi. Whg	1	51,80 m ²	1,5	2
	2.OG	26	3.9	3 Zi. Whg	1	85,31 m ²	2	3
	3.OG	27	3.10	3 Zi. Whg	1	85,29 m ²	2	3
	3.OG	28	3.11	2 Zi. Whg	1	51,80 m ²	1,5	2
	3.OG	29	3.12	3 Zi. Whg	1	85,31 m ²	2	3
	DTG	30	3.13	3 Zi. Whg	1	104,58 m ²	2	3

Summe WF Haus 3

1.001,55 m²

1.001,55 m²

Haus 4	EG	31	4.1	2 Zi. Whg	1	59,09 m ²	1,5	2
	EG	32	4.2	2 Zi. Whg	1	59,75 m ²	1,5	2
	1.OG	33	4.3	3 Zi. Whg	1	79,16 m ²	1,5	3
	1.OG	34	4.4	2 Zi. Whg	1	56,84 m ²	1,5	2
	2.OG	35	4.5	3 Zi. Whg	1	79,16 m ²	1,5	3
	2.OG	36	4.6	2 Zi. Whg	1	56,84 m ²	1,5	2
	3.OG	37	4.7	3 Zi. Whg	1	79,16 m ²	1,5	3
	3.OG	38	4.8	2 Zi. Whg	1	56,84 m ²	1,5	2

Summe WF Haus 4

526,84 m²

526,84 m²

Haus 5	EG	39	5.1	2 Zi. Whg	1	72,03 m ²	1,5	3
	EG	40	5.2	3 Zi. Whg	1	94,29 m ²	2	3
	1.OG	41	5.3	2 Zi. Whg	1	69,07 m ²	1,5	2
	1.OG	42	5.4	3 Zi. Whg	1	94,41 m ²	2	3
	2.OG	43	5.5	2 Zi. Whg	1	69,07 m ²	1,5	2
	2.OG	44	5.6	3 Zi. Whg	1	94,41 m ²	2	3
	3.OG	45	5.7	2 Zi. Whg	1	69,07 m ²	1,5	2
	3.OG	46	5.8	3 Zi. Whg	1	94,41 m ²	2	3
	DTG	47	5.9	2 Zi. Whg	1	87,15 m ²	2	3

Summe WF Haus 5

743,91 m²

743,91 m²

Haus 6	EG	48	6.1	4 Zi. Whg		1	107,25 m ²	2	3
	EG	49	6.2	2 Zi. Whg	1		59,14 m ²	1,5	2
	1.OG	50	6.3	4 Zi. Whg		1	107,33 m ²	2	3
	1.OG	51	6.4	2 Zi. Whg	1		56,18 m ²	1,5	2
	2.OG	52	6.5	4 Zi. Whg		1	107,33 m ²	2	3
	2.OG	53	6.6	2 Zi. Whg	1		56,18 m ²	1,5	2
	3.OG	54	6.7	4 Zi. Whg		1	107,33 m ²	2	3
	3.OG	55	6.8	2 Zi. Whg	1		56,18 m ²	1,5	2
	DTG	56	6.9	2 1/2 Zi. Wh	1		74,71 m ²	1,5	3

Summe WF Haus 6

731,63 m²

731,63 m²

Haus 7	EG	57	7.1	2 Zi. Whg	1		59,07 m ²	1,5	2
	EG	58	7.2	2 Zi. Whg	1		59,82 m ²	1,5	2
	1.OG	59	7.3	3 Zi. Whg		1	81,63 m ²	2	3
	1.OG	60	7.4	2 Zi. Whg	1		56,89 m ²	1,5	2
	2.OG	61	7.5	3 Zi. Whg		1	81,63 m ²	2	3
	2.OG	62	7.6	2 Zi. Whg	1		56,89 m ²	1,5	2
	3.OG	63	7.7	3 Zi. Whg		1	81,63 m ²	2	3
	3.OG	64	7.8	2 Zi. Whg	1		56,89 m ²	1,5	2
	DTG	65	7.9	2 Zi. Whg	1		72,93 m ²	1,5	3

Anzahl Wohnungen nach Typ 33 24 8

Wohnungen gesamt 65

Summe WF Haus 7

607,38 m²

607,38 m²

Summe WF Haus 1 - 7

5.041,36 m²

Erforderliche PKW Stellplätze **113**

Davon 93 STP in der Tiefgarage

Erforderliche Fahrrad Stellplätze **166**

Davon 146 oberirdisch

Aufgestellt 08.03.2019 Lä



