

Vorlage Nr.: 2-BV/132/2020
 Status: öffentlich
 Geschäftsbereich: Bauverwaltung
 Datum: 14.05.2020
 Verfasser:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 184 "Forschungshäuser Garching"; Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Datum Gremium
 28.05.2020 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Mit Schreiben vom 01.04.2020 beantragte der Vorhabensträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 3 Studentenwohnhäuser auf dem Campus zu schaffen.

Der Vorhabensträger plant drei Gebäude mit 197 Wohnungen zu errichten sowie im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes Räume für die Beratung von Studierenden vorzusehen.

Das Projekt entsteht in Kooperation mit der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (Forschungsprojekt: „Realisierung und wissenschaftliche Begleitung eines Nullenergiestandards für drei Studentenwohnhäuser auf dem TUM Campus Garching in ressourcenoptimierter Bauweise.

Die drei Gebäude sollen als Forschungshäuser in den einschaligen, massiven, Bauweisen Leichtbeton, Holz und Mauerwerk errichtet werden Das Projekt entsteht in Kooperation mit der „Forschungsgruppe Einfach Bauen“ an der TUM.

Das Grundstück ist dem Vorhabensträger in Erbpacht zur Verfügung gestellt worden.

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Erweiterungsgebiet des Hochschul- und Forschungszentrums auf den Baufeldern D8 und D9 des Masterplans Science City. Im Osten befindet sich der Grünzug entlang des Wiesäckerbaches mit Fuß- und Radwegen. Die Erschließung erfolgt über die noch zu errichtende Hans-Piloty-Straße.

Auszug aus den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs

Baugrundstück	3.994 m ²
Bebaubare Fläche	3.109 m ²
Bebaubare Fläche (GRZ) + Nebenanlagen	0,78
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,74
Geschossfläche	6.9396 m ²
Anzahl Geschosse	Die Gebäude werden 4-geschossig errichtet
Wandhöhe	16,5 m
Firsthöhe	19,0 m
Abstandsflächen gemäß Masterplan	Wandhöhe x 0,4 H, im Osten + Westen erfolgt Abstandsflächenübernahme durch Eigentümer
Anteil Grünfläche	mindestens 20 %

Mobilität:

Das Vorhabensgrundstück befindet sich in einer Entfernung von 500 m zur U-Bahnhaltestelle Garching-Forschungszentrum. Der Vorhabensträger plant zur Reduzierung der Stellplätze um 25 % die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes. Die nachzuweisenden barrierefreien Stellplätze werden errichtet. Die Stellplätze werden mit Ausnahme der barrierefreien Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen ausgebildet. Für gestalterischen Vorgaben aus der Stellplatzsatzung (Durchgrünung mit Bäumen) werden Befreiungen benötigt. Das Mobilitätskonzept ist als Anlage beigefügt und Bedarf gemäß Stellplatzsatzung die Zustimmung vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss.

Die Fahrradabstellplätze werden in den Innenhöfen errichtet. Je Bett wird gemäß Satzung ein Stellplatz errichtet. Die Situierung der behindertengerechten Fahrradabstellplätze sind dem Freianlagenplan zu entnehmen.

Photovoltaikflächen:

Die Dachflächen werden mit Photovoltaikflächen belegt. Die Ausrichtung der Dachflächen nach Osten und Westen ist ein Ergebnis der Simulation aus dem Forschungsprojekt. Dadurch kann eine gleichmäßigere Verteilung der Stromgewinne über den Tag erreicht werden. Die Eigennutzung und auch die Netzdienlichkeit werden dadurch erhöht, da Spannungsspitzen vermieden werden.

Grünordnung:

Das Grünordnungskonzept sieht die Pflanzung von Sträuchern und Unterpflanzungen in den Innenhöfen vor. Nachdem die Feuerwehr anleiten muss, können in den Innenhöfen und in den Bereichen der Feuerwehrezufahrt / Anleitung nur sehr bedingt und einzelne Obstbäume gepflanzt werden.

Das Vorhabensgrundstück soll mit Hecken und Sträuchern begrünt werden. Die Fahrradabstellplätze werden zur Straße hin eingegrünt. Der Grünflächenanteil beträgt ca. 20 %.

Barrierefreies Bauen:

Die 4 behindertengerechten Wohnungen sind im Erdgeschoss situiert. Die Gemeinschafts- und Sozialräume sind ebenfalls im Erdgeschoss nachgewiesen und barrierefrei zugänglich.

Die Vorgaben des Art. 48 BauNVO zum Barrierefreiem Bauen sind somit eingehalten.

Ausgleichsfläche:

Im vorliegenden Umweltbericht wird ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.200 m² ermittelt. Die Verwaltung schlägt vor, dass eine teilweise Kostenübernahme der Entsiegelungsmaßnahmen an der B471 alt übernommen wird. Die Höhe des zu zahlenden Betrags pro m² orientiert sich am Satz des Heideflächenvereins.

Sollte sich der Ausgleichsflächenbedarf auf Grund von Stellungnahmen im Verfahren verändern, so bildet der dann notwendige Bedarf die Berechnungsgrundlage.

Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze:

Um die Bodenversiegelung zu minimieren, soll der Vorhabenträger langfristig die Stellplätze im angrenzenden Parkhaus nachweisen. Auf dem Vorhabensgrundstück werden die Behindertenstellplätze errichtet. Weiterhin bleiben die Stellplätze 1,2,3 und 11,12 bestehen, um Be- und Entladen sowie beim Umziehen das KfZ vor dem Haus abstellen zu können, zu ermöglichen.

Die freiwerdende Parkplatzflächen sollen als Grünfläche mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden, sofern die Feuerwehrezufahrt dies ermöglicht.

Der Bau-, Planung und Umweltausschuss hat einen mehrheitlichen Empfehlungsbeschluss gefasst:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, den Aufstellungsbeschluss und die Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184 „Forschungshäuser Garching“ zu fassen. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Mobilitätskonzept zu. Der Vorhabensträger soll Verhandlungen mit der TUM / Freistaat Bayern aufnehmen, damit die Stellplätze langfristig im Parkhaus nachgewiesen werden können.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat beschließt, den Aufstellungsbeschluss und die Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184 „Forschungshäuser Garching“ zu fassen.

Das Mobilitätskonzept ist Bestandteil des Beschlusses. Der Vorhabensträger soll Verhandlungen mit der TUM / Freistaat Bayern aufnehmen, damit die Stellplätze langfristig im Parkhaus nachgewiesen werden können.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen: (nur in Allris eingestellt)

- 01_Bebauungsplanentwurf
- 02_Bebauungsplanentwurf Teil B – Textteil mit Festsetzungen
- 03_Bebauungsplanentwurf Teil C – Begründung
- 04_Teil D – Umweltbericht
- 05_Freianlagenplanung
- 06_Mobilitätskonzept
- 07_Stellungnahme barrierefrei