

Vorlage Nr.: 2-BV/154/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 24.08.2020
Verfasser:

Gemeinde Ismaning, BPl. 162 "Südlich Mayerbacherstraße, zwischen Bajuwarenstraße und B471"; frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

15.09.2020 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Von der Gemeinde Ismaning wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum BPl. 162 „Südlich Mayerbacherstraße, zwischen Bajuwarenstraße und B 471“ gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Die Frist zur Stellungnahme bis 11.09. wurde aufgrund der für die Stadt Garching erforderlichen Beteiligung des Gremiums auf den 18.09.2020 verlängert.

Das Plangebiet (s. Übersichtsplan, Anl. 1) befindet sich ca. 1 km entfernt von der Grenze der Gemarkungen Garching – Ismaning im östlichen Bereich von Ismaning und grenzt an die B 471. Es liegt in ca. 650 m entfernt vom S-Bahnhof Ismaning. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets mit Geschosswohnungsbau auf ca. 4,9 ha Fläche geschaffen werden. Wesentliche Planungsziele sollen sein:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO als Art der Nutzung
- Festsetzung einer Grundflächenzahl bzw. maximalen Geschossfläche
- Steuerung der Höhenentwicklung über Festsetzung einer maximalen Wandhöhe in
- Verbindung mit höchstens 4 Vollgeschossen
- Berücksichtigung des geplanten 4-spurigen Ausbaus der Bundesstraße 471

Das Plangebiet soll gem. textlicher Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt werden, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Im Bereich der Kreuzung Mayerbacherstraße/Bajuwarenstraße (d.h. im nordwestlichen Bereich) wird eine Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss empfohlen. Für die festgesetzten Teil-Baugebiete WA1 - WA3 gilt jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit Obergrenzen von 0,4-0,42 und eine Geschossfläche (GF) je Bauraum. Insgesamt soll eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 41.650 m² entstehen. Für die jeweiligen Grundstücke ergibt sich daraus eine GFZ von ca. 1,03.

Die Gebäudehöhe an der Bajuwarenstraße erlaubt mit 10 - 11 m Wandhöhe eine 3-geschossige Bebauung, welche dem gegenüberliegenden Bestand entspricht. Die Gebäude an der B471 bieten durch eine etwas höhere Bebauung mit einer Wandhöhe von 13 - 14 m, und daraus resultierend 4 Geschossen, besseren Schutz vor den Lärmemissionen der Straße. Sie bilden an dieser Stelle auch die neue, sichtbare Ortskante. Die dazwischenliegenden Gebäude können mit 10 - 14 m Wandhöhe errichtet werden.

Aus den vorgelegten Unterlagen sind zudem folgende städtebauliche Kennwerte abzulesen:

	BGF	WE	EW	Fahrten Kfz/24h
Baufeld 1	9.800 m ²	ca. 108	ca. 249	ca. 520
Baufeld 2	11.510 m ²	ca. 123	ca. 263	ca. 610
Baufeld 3	10.520 m ²	ca. 112	ca. 258	ca. 560
Baufeld 4	9.820 m ²	ca. 105	ca. 242	ca. 520

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz liegen noch nicht vor und sind in den textlichen Festsetzungen noch zu ergänzen. Nach der vorliegenden Einschätzung zum Verkehrslärm ist davon auszugehen, dass in Richtung der B471 mit deutlicher Lärmbelastung zu rechnen ist und ein baulicher Schallschutz in Form einer Wand (ca. 8 m Höhe), oder durch Lückenschluss-Maßnahmen zwischen den Gebäuden erforderlich ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Beeinträchtigung von Belangen der Stadt Garching nicht zu befürchten, es wird empfohlen die Planung ohne Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die von der Gemeinde Ismaning vorgelegte Entwurfsplanung zum BPl. 162 „Südlich Mayerbacherstraße, zwischen Bajuwarenstraße und B 471“ zur Kenntnis und beschließt keine Stellungnahme abzugeben.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Planzeichnung
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Notiz Verkehrslärm