

Vorlage Nr.: 2-BV/158/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 01.09.2020
Verfasser: Knott Annette

Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Datum Gremium

15.09.2020 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

In der ersten Jahreshälfte 2018 sind der Verwaltung Planungen vorgelegt worden, die seinerzeit die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren bilden sollten.

Die Planung sah die Realisierung von 4 Einfamilienhäusern, 8 Gartenhofhäusern, 4 Reihenhäusern und einem Geschosswohnungsbau entlang des Hüterwegs vor. Seit diesem Zeitraum sind die Planungen weiterentwickelt worden und sehen jetzt den Bau von 9 Reihenhäusern und 6 Geschosswohnungsbauten vor.

Die Kinderbetreuungseinrichtung ist im Süd-Osten geplant. Im Rahmen des Planungsprozesses ist die Einrichtung vom Süd-Westen nach Süd-Osten innerhalb des Planungsgebietes verschoben worden.

Begründung:

Gemeinbedarfseinrichtung:

Im Süd-Westen wäre die Tiefgaragenzufahrt angrenzend zur Kinderbetreuungseinrichtung gelegen und damit wäre der Verkehr unmittelbar an der Einrichtung entlang geführt worden. Da im Bereich des Hüterwegs kein Gehweg vorhanden ist, wurden verschiedene Konflikte befürchtet. Weiterhin führt eine Ringerschließung um das Grundstück im Süd-Westen, damit die Anfahrbarkeit für die Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr für die Wohnbebauung gewährleistet ist. Im Süd-Osten liegt die Einrichtung direkt am Bürgerpark, sodass die Flächen des Bürgerparks von den Kindern mitgenutzt werden können.

Das Grundstück kann unabhängig bebaut werden. Die Tiefgaragenschließung erfolgt über einen Abzweig innerhalb der Tiefgarage, sodass die Mitarbeiterparkplätze und die Parkplätze für die Wohnungen unter dem Gebäude untergebracht werden können. Der Garten soll nach Möglichkeit nicht unterbaut werden, um die Nutzung der Freifläche mit ihren Spielgeräten flexibel gestalten zu können.

Für den Hol- und Bringverkehr stehen die Parkplätze für den Bürgerpark am Hüterweg zur Verfügung. Der Fußweg beläuft sich auf ca. 100 Meter.

Im Bebauungsplan soll für die Kinderbetreuungseinrichtung ein Bauraum festgesetzt werden, der eine zeitgemäße Grundrissgestaltung ermöglicht. Die Kinderbetreuung kann im Erdgeschoss und im Obergeschoss errichtet werden. Im 2. Obergeschoss können Wohnungen für MitarbeiterInnen errichtet werden. Die weitere Planung der Gemeinbedarfseinrichtung obliegt der Stadt Garching. Die Illustration der Gemeinbedarfseinrichtung ist daher als ein mögliches Beispiel zu betrachten.

Der Entwurf sieht eine Fläche von 1.189 m² für die Gemeinbedarfseinrichtung vor. Beschlossen worden sind seinerzeit 1.208m² Grundstücksfläche für die Gemeinbedarfseinrichtung. Die Differenz ist bei der Überarbeitung der Planung in einen Bebauungsplanentwurf nachzuweisen. Die Fläche mit 1.208 m² war stets auch Vorgabe für den Vorhabensträger.

Städtebauliche Planung:

Neben den 9 Reihenhäusern sind mehrere Geschosswohnungsbauten mit 42 Wohnungen geplant. Die Planung nimmt die Höhenentwicklung der Bebauung am Watzmannring auf und hält diese ein. Das Wohngebiet soll autofrei sein, sodass alle Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Dies verringert die Versiegelung der oberirdischen Flächen.

Im Süd-Westen sind 4 Reihenhäuser mit einer Mindestbreite von 5 m geplant. Diese werden von der Ringstraße umschlossen, die nur von der Müllabfuhr, Feuerwehr und den Rettungsfahrzeugen befahren werden darf. Damit soll kein Verkehr in den Bürgerpark hineingezogen werden und gleichzeitig sichergestellt werden, dass die Müllabfuhr nicht rückwärtsfahren muss.

Im Wohngebiet ist kein Spielplatz vorgesehen. Ziel ist es, mit dem Investor eine Spielplatzablöse (Bestandteil städtebaulicher Vertrag) zu vereinbaren, da bereits öffentliche Spielplätze an das Wohngebiet angrenzen. Die Ablöse ermöglicht, die angrenzenden Spielplätze zu ergänzen.

Wohnungsmix:

Wohnungsschlüssel – Planungsstand August 2020	Anzahl
1-Zimmer	
2-Zimmer	13
3-Zimmer	21
4-Zimmer	8
Reihenhäuser	9
Gesamt (ohne städt. Wohnungen)	51

Grundrissbeispiele für die Geschosswohnungen sind als Anlage beigefügt.

Die städtischen Wohnungen sollen auf der Kinderbetreuungseinrichtung im 2. OG errichtet werden. Da die Wohnungsgrößen noch nicht definiert sind, werden hierzu keine Aussagen getroffen.

Der Übersicht „Eckdaten Wohnen am Bürgerpark“, die als Anlage beigefügt ist, kann entnommen werden:

Auszug (ohne Gemeinbedarfseinrichtung)

	Bebauungskonzept 2020	Bebauungskonzept 2018
Geschossfläche Wohnungsbau	5737 m ²	4809 m ²
überbaute Fläche § 19 Abs. 2 BauNVO	2264 m ²	2366 m ²
überbaute Fläche § 19 Abs. 4 BauNVO	2194	1442
Stellplätze	108	76

Stellplatzsituation:

Das Wohngebiet soll autofrei sein, sodass die Tiefgarageneinfahrt am Hüterweg situiert worden ist. Auch die Besucherstellplätze und Behindertenstellplätze sind in der Tiefgarage nachgewiesen. Die Besucherstellplätze werden im vordersten Bereich der Tiefgarage angeordnet und sichtbar gekennzeichnet werden. Die Besucher verlassen die Tiefgarage über einen erhöhten Fußweg entlang der Rampe. Die Stellplätze für die Bewohner können mit einem Tor abgegrenzt werden.

Die Behindertenstellplätze sind ebenfalls in der Tiefgarage situiert. Der Vorhabensträger plant, dass mindestens der allergrößte Teil der Wohnungen über Aufzüge aus der Tiefgarage erreichbar sein

wird. Um die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen zu gewährleisten, sollen bspw. automatische Türöffner installiert werden.

Um die Stellplätze nachweisen zu können, werden 15 Duplexparker errichtet. Insgesamt wird ein erheblicher Grundstücksanteil unterbaut. An den Grenzen des Plangebiets können Bäume gepflanzt werden.

Die Fahrradabstellplätze werden u. a. im zentralen Erdgeschossbereich nachgewiesen.

Grünordnung:

In der Grünordnungsplanung wird die Bepflanzung des Bürgerparks aufgenommen, um einen möglichst harmonischen Übergang vom Park zum Wohngebiet erreichen zu können. Die Pflanzlisten sind dem Vorhabensträger bekannt.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ zu fassen und die Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

Die Planung ist anzupassen, damit die Fläche für die Gemeinbedarfseinrichtung mit 1.208 m² ausgewiesen werden kann.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Illustrationen

Bebauungskonzept mit Umgriff

Bebauungskonzept

Tiefgaragenplanung

Grundflächenberechnung nach § 19 BauGB

Grundstücksflächen

GR und GF Flächenübersicht

Grundrissbeispiele Geschosswohnungen

Eckdaten „Wohnen am Bürgerpark“

Abstandsflächenplan







Wohnen am Bürgerpark

artenreiche Spielwiese

Hüterweg

Sponsorenheim

Aktionsplatz

Tribüne mit Überdachung

Kiosk

Multifunktionsfläche

Infoplattform

Entrée West

Hügel

Rasen

dichter Baumhain

Bürgergarten

Rodelhügel

Geothermie

Abenteuerspielplatz

lichter Baumhain

TGa / STELLPLÄTZE / E-LADESTATION - HÜTERWEG GARCHING 12-08-2020



M=1:1000

TGa mit 98 STPL
+TGa mit 10 STPL KITA



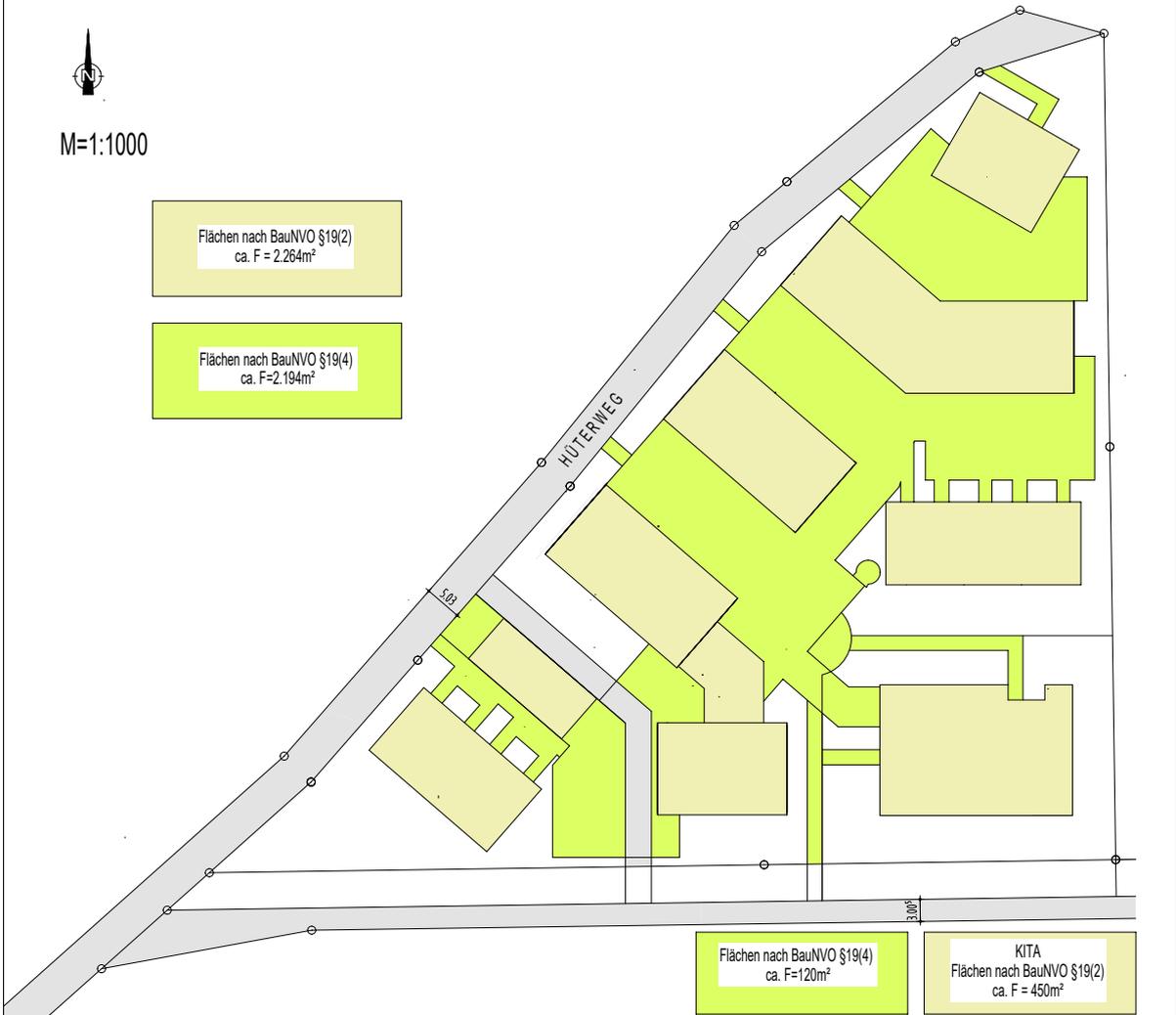
Flächen nach BauNVO §19(2)+(4) - HÜTERWEG GARCHING 12-08-2020



M=1:1000

Flächen nach BauNVO §19(2)
ca. F = 2.264m²

Flächen nach BauNVO §19(4)
ca. F=2.194m²



Flächen nach BauNVO §19(4)
ca. F=120m²

KITA
Flächen nach BauNVO §19(2)
ca. F = 450m²

GRZ I § 19(2) F = ca. 2.714m² =GRZ 0,36

GRZ II § 19(2)+(4) F = ca. 5.028m² =GRZ 0,66

ERSCHLIESSUNG / FLÄCHENDARSTELLUNG - HÜTERWEG GARCHING 12-08-2020

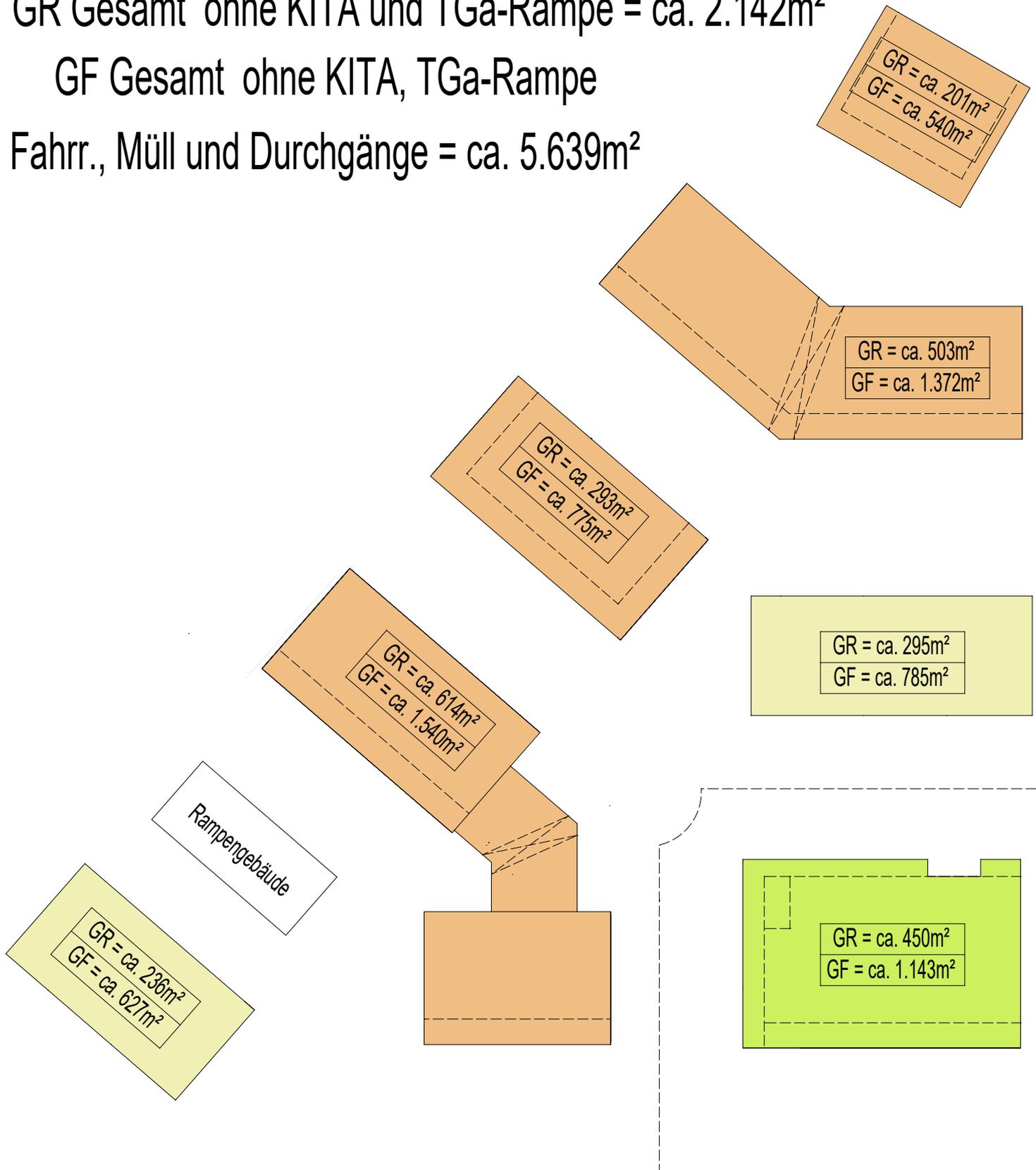


GR und GF Flächenübersicht 12-08-2020

GR Gesamt ohne KITA und TGA-Rampe = ca. 2.142m²

GF Gesamt ohne KITA, TGA-Rampe

Fahrr., Müll und Durchgänge = ca. 5.639m²



Grundrissbeispiel-Geschosswohnungen EG / erforderliche Stellplätze 12-08-2020



M=1:500

App./2 Zi-Whg	
4 WE	4 STPL

2,5/3 Zi-Whg		14 WE 24 STPL
9WE	18 STPL	

3,5/4 Zi-Whg	
1 WE	2 STPL



Grundrissbeispiel-Geschosswohnungen 1.OG / erforderliche Stellplätze 12-08-2020



Grundrissbeispiel-Geschosswohnungen DG / erforderliche Stellplätze 12-08-2020



M=1:500

App./2 Zi-Whg
5 WE 5 STPL

2,5/3 Zi-Whg
3 WE 6 STPL

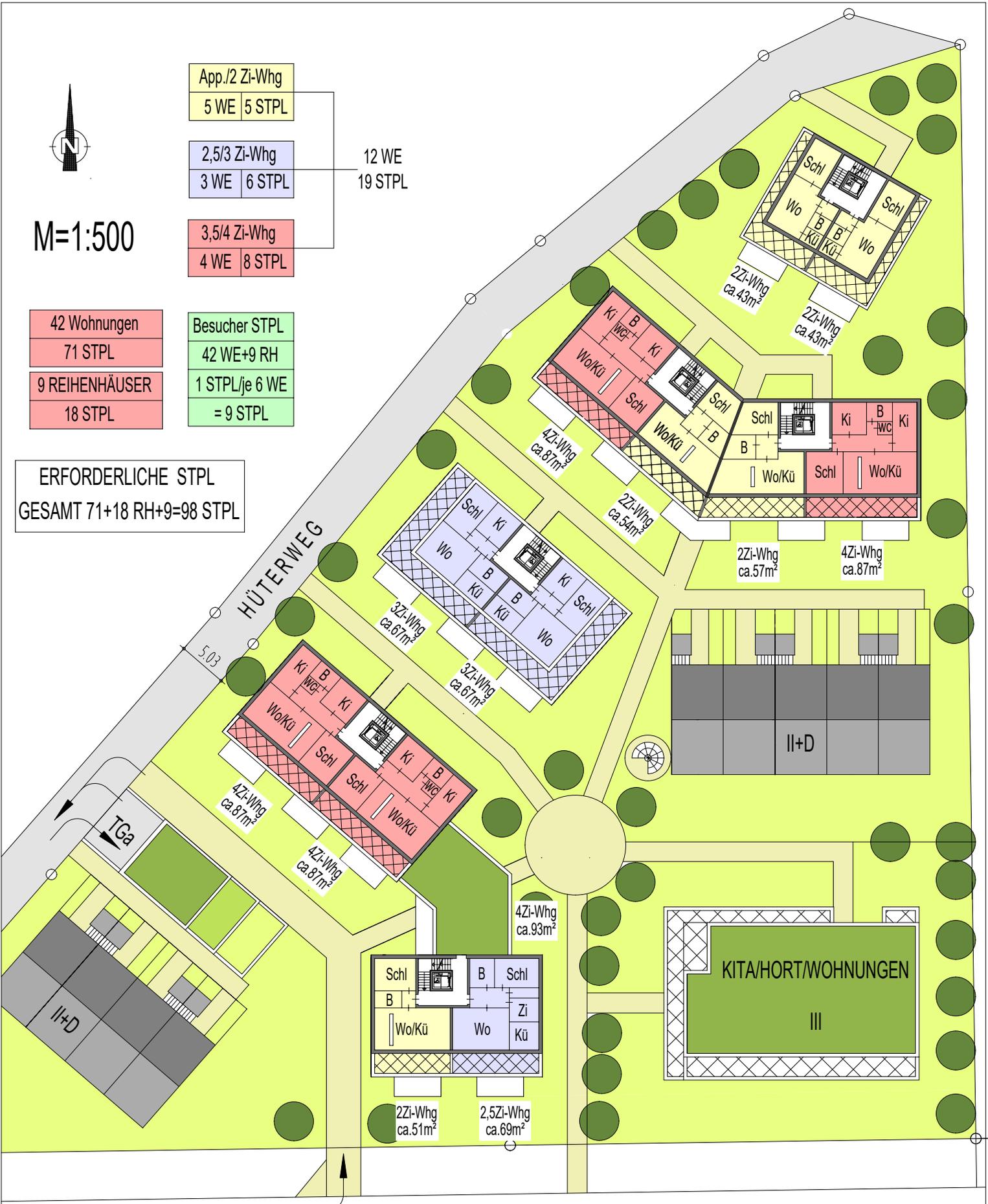
3,5/4 Zi-Whg
4 WE 8 STPL

12 WE
19 STPL

42 Wohnungen
71 STPL
9 REIHENHÄUSER
18 STPL

Besucher STPL
42 WE+9 RH
1 STPL/je 6 WE
= 9 STPL

ERFORDERLICHE STPL
GESAMT 71+18 RH+9=98 STPL



Eckdaten „Wohnen am Bürgerpark / östl. Hüterweg“

	Bebauungskonzept 2020	Bebauungskonzept Büro 4 2018
Grundstücksfläche gesamt	7.641 m ²	7.641 m ²
Grundstücksfläche Stadt	1.189 m ²	1.208 m ²
Grundstücksfläche Wohnbau	6.452 m ²	5.701 m ²
Erschließungsstraßen	0 m ²	732 m ²
Nettobauland	7.641 m ²	6.909 m ²
Geschossfläche gesamt	6.891 m ²	5.079 m ²
Geschossfläche Stadt	1.154 m ²	570 m ²
Geschossfläche Wohnbau	5.737 m ²	4.509 m ²
abzgl. Arkaden/Müll/Fahrräder	148 m ²	
GFZ	0,90	0,74
überbaute Fläche - GR §19(2)	2.714 m ²	2.733 m ²
davon städt. Grundstück	450 m ²	367 m ²
davon Wohnbau	2.264 m ²	2.366 m ²
GRZ I	0,36	0,40
überbaute Fläche - GR §19(4)	2.314 m ²	2.075 m ²
davon städt. Grundstück	120 m ²	633 m ²
davon Wohnbau	2.194 m ²	1.442 m ²
überbaute Fläche - GR §19(2)+(4)	5.028 m ²	4.808 m ²
GRZ II	0,66	0,70
Wohneinheiten gesamt	48 WE	19 WE
städt. Grundstück	6 WE	4 WE
Wohnungen	42 WE	15 WE
Häuser	9 RH	8 RH / 4 EFH / 12 Einlieger-WE
Bestand	-	2 WE
Stellplätze gesamt	108 Stlp.	76 Stlp.
städt. Grundstück	10 Stlp.	12 Stlp.
Wohnungen	71 Stlp.	20 Stlp.
Häuser (RH/DH/EFH)	18 Stlp.	36 Stlp.
Besucher	9 Stlp.	6 Stlp.
Bestand	-	2 Stlp.
Wohnungsschlüssel		
1-Zimmer	0 WE	
2-Zimmer	13 WE	
3-Zimmer	21 WE	
4-Zimmer	8 WE	

