

Vorlage Nr.: 2-BV/182/2020-2
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 16.12.2020
Verfasser: Balzer Oliver

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 "Aufwertung GE Hochbrück zwischen Schleißheimer Straße und Zeppelinstraße"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
13.01.2021	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat mit Sitzung vom 01.12.2020 einen Bauantrag zur Errichtung eines Betonmischwerks auf dem Grundstück Schleißheimer Straße 86 aufgrund der erforderlichen Befreiungen abgelehnt. Gleichzeitig hat er dem Stadtrat empfohlen die Verwaltung mit der Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses zur Änderung von BPl.-Nr. 119 Teil D sowie einer Veränderungssperre zu beauftragen.

Da die ursprünglich am 09.12.2020 geplante Sitzung des Stadtrates aufgrund des Pandemieschutzes kurzfristig abgesagt wurde, legt die Verwaltung auf Grundlage des o.g. Empfehlungsbeschlusses den Sachverhalt erneut vor.

Grundlage der Änderungsplanung ist die beabsichtigte Aufwertung der attraktiven Bereiche des GE Hochbrück rund um den U-Bahnhof. Wünschenswert sind hier gem. Stadtentwicklungsprozess hochwertige Gewerbenutzungen mit großer (= Zone 1) und mittlerer (= Zone 2) Arbeitsplatzdichte z.B. aus den Bereichen Büro, Forschung und Entwicklung, Hightech, Automotive, Handwerk, nicht störenden Produktion. Um die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtzentrum von Garching nicht zu gefährden sollten Einzelhandelsnutzungen mit zentrumsrelevantem Sortiment ausgeschlossen werden.

Es wird vorgeschlagen Betriebe mit größter Arbeitsplatzdichte entlang der Schleißheimer Straße, Betriebe mit mittlerer Arbeitsplatzdichte im dahinterliegenden Bereichen und Betriebe mit geringerer Arbeitsplatzdichte in den Randbereichen anzusiedeln (s. Anlage 2). Aus Sicht der Verwaltung werden die im Stadtentwicklungsprozess dargestellten Flächen für sog. „klassisches Gewerbe mit geringer Arbeitsplatzdichte“ im vorliegenden räumlichen Zusammenhang nicht gesehen. Durch die Nähe zur U-Bahn und der Lage an der Schleißheimer Straße sollten die Flächen für Betriebe mit großer bzw. mittlerer Arbeitsplatzdichte entwickelt werden. Flächenpotentiale für die o.g. „Betriebe mit geringer Arbeitsplatzdichte“ werden im nordwestlichen Teil im Bereich der Dieselstraße gesehen.

Die Folge ist eine Verdichtung entlang der Schleißheimer Straße, und im Umkehrschluss eine Auflockerung in den Randbereichen.

Aus Sicht der Verwaltung stellt sich derzeit für einen Teilbereich des BPl. 119 D das Erfordernis einer

städtebaulichen Aufwertung. Der im Lageplan markierte Bereich umfasst die Teilstücke bzw. Fl.Nrn. 1783, 1783/4, 1783/5 T, 1784, 1784/2 T, 1784/4, 1784/5, 1785, 1785/3, 1786, 1787, 1787/3, 1788, 1789, 1790, 1790/3, 1790/6, 1790/7 mit einer Fläche von ca. 128.500 m²

Es sollte für die Grundstücke nördlich der Schleißheimer Straße, südlich der Zeppelinstraße, westlich der Lilienthalstraße und östlich der bestehenden BMW-Niederlassung (s. Anlage 1 Lageplan) mit der Aufstellung von BPl. 189 „Aufwertung GE Hochbrück – zwischen Schleißheimer Straße und Zeppelinstraße“ reagiert werden. Die Verwaltung empfiehlt hierfür folgende Planungsgrundlagen:

- Zone 1: Hochwertiges Gewerbe
 - z.B. Büro, Dienstleistung, Planung und Beratung, Forschung, Entwicklung, Hightech-Produktion, Automotive
 - Am Kreuzungsbereich Schleißheimer Str. / Lilienthalstr. - nur im EG - kleinteilige, gebietsversorgende Nahversorgung (wie z.B. Backwaren, Zeitschriften, etc.)
 - V Vollgeschosse, GFZ max. 1,5
- Zone 2: klassisches Gewerbe
 - z.B. Hauptverwaltungen, Beratung, Service, nicht störende Produktion, Handwerk
 - III – V Vollgeschosse, GFZ max. 1,2

Auch wenn das Gebiet nicht im 300 m-Radius um den U-Bahnhof Garching Hochbrück liegt, sollte im Bauleitplanverfahren über einen Anreiz zur Kfz-Stellplatzreduzierung bei Mobilitätskonzepten oder ÖPNV-Nutzung nachgedacht werden.

Von der Verwaltung wird der Aufstellungsbeschluss zu BPl. 189 empfohlen, die Verwaltung sollte mit der Ausarbeitung eines Vorentwurfes beauftragt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat beschließt den Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 189 „Aufwertung GE Hochbrück – zwischen Schleißheimer Straße und Zeppelinstraße“ zu fassen. Die Verwaltung wird mit der Ausarbeitung eines Vorentwurfes unter Beachtung der vorstehenden Planungsgrundlagen beauftragt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 2 Stadtentwicklungskonzept
- 3 Aufteilung Zonen
- 4 BPl. 119 D