

GB/SG: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. M552B

TOP:

Vorlagen-Nr.: 15323-2020
1. Ergänzung

Datum: 19.02.2020

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	17.02.2020	öffentlich
Stadtrat	05.03.2020	öffentlich

Betreff:

Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim
- Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim"
Im Parallelverfahren

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung
2. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeht Aufstellungsbeschluss.
3. Für den Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ ergeht Aufstellungsbeschluss

Sachvortrag:

Anlagen:

Lageplan
Bebauungskonzept

Ausgangssituation:

Die DV Immobilien Management GmbH führte in Abstimmung mit der Stadt auf Basis von Stadtratsbeschlüssen zur Realisierung von Wohnbebauung auf dem ehem. Siemens / EADS Parkplatz (SOBON Projekt) einen Wettbewerb als städtebauliches Gutachten mit Ideen- und Realisierungsteil durch. Die Planung des Wettbewerbssiegers der Architekturwerkstatt Vallentin wurde daraufhin der Öffentlichkeit vorgestellt und ein freiwilliger mehrteiliger Bürgerbeteiligungsprozess mit verschiedenen Workshops gestartet. Zusätzlich wurde eine Homepage für eine Onlinebeteiligung realisiert. Auf dieser sind sämtliche Anregungen und Kritikpunkte öffentlich einsehbar und soweit möglich mit einer Stellungnahme versehen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden diverse Meinungen, die zum Teil auch sehr konträr waren, gesammelt, so dass sich kein einheitliches Bild zu den einzelnen Themen (Mobilität, Öffentliche Freiräume und Angebote, Wohnen und Arbeiten, Einbindung in die Nachbarschaft) ergeben hat. Im Grundstücks- und Bauausschuss vom 14.10.2019 wurden die Punkte aus der Bürgerbeteiligung zur Einarbeitung beschlossen. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2019 wurde das Verfahren des städtebaulichen Ideenwettbewerbes zur Realisierung eines Wohngebietes auf dem ehem. Siemens-Parkplatz formal beendet und das vorgestellte Planungskonzept als Grundlage für das durchzuführende Bebauungsplanverfahren gebilligt. Dies beinhaltet eine GFZ von 1,34 inkl. aller Nebenräume wie z. B. Mülltonnenhäuschen, Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum. Üblicherweise werden diese Nebenräume außerhalb des Bauraumes errichtet, so dass die GFZ rechnerisch um diesen Faktor gemindert werden müsste. Würde man die genannten Nebenflächen abziehen verbliebe eine GFZ von ca. 1,2. Das Planungskonzept wurde dann am 08.01.2020 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2020 wurde der städtebauliche Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil beendet und die Planung als Grundlage für einen noch aufzustellenden Bebauungsplan gebilligt. Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses am 17.02.2020 beauftragt, ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bestandsbebauungsplanes Nr. 79b durchzuführen. Der Bebauungsplan soll auf dem Grundstück eine gemischt genutzte Bebauung mit Gewerbe-, Sozial- und Wohnnutzung vorsehen. Die GFZ wird für das Gebiet mit max. 1,34 wie bereits vom Stadtrat beschlossen festgesetzt. Als Gebietskategorie wird das Urbane Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO empfohlen, da alle geforderten Nutzungen abgebildet werden können. Als Immissionsrichtwerte empfiehlt die Verwaltung die Anwendung der Werte für ein WA da der Schutzanspruch in einem MU aufgrund der Mischnutzung geringer wäre (WA 55 dB(A) Tag 40 dB(A) Nacht; MU 63 dB(A) Tag 45 dB(A) Nacht).

Nachdem gerade auch die Stellplatzproblematik im Rahmen der Bürgerbeteiligung kritisch gesehen wurde, empfiehlt die Verwaltung die Anwendung der GaStellV. Eine ausreichende Stellplatzanzahl kann in der zu planenden Tiefgarage problemlos nachgewiesen werden. Grundsätzlich könnte mit Aufstellung eines tragfähigen Mobilitätskonzeptes auch von der GaStellV abgewichen werden. Dies sollte im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft werden. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Seitens der Verwaltung werden die entsprechenden Festsetzungen für den Bebauungsplan vorbereitet. Dem Grundstücks- und Bauausschuss wird der Bebauungsplanentwurf zur Billigung in einer der nächsten Sitzungen vorgelegt.

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 17.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ gefasst. Aufgrund der Gebietskategorie MU (Urbanes Gebiet) ist

es notwendig, im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern. Derzeit weist der Flächennutzungsplan eine GEE Fläche aus. In der Flächennutzungsplanneuaufstellung war bisher ein Wohngebiet vorgesehen. Die Gebietskategorie ist daher anzupassen.

Finanzielle Auswirkung:

Kosten des Bauleitplanverfahrens inkl. aller notwendigen Gutachten.

Kostenteilung erfolgt aufgrund vertraglicher Vereinbarung zu ca. 1/3 Stadt und 2/3 Miteigentümer

Empfehlung der Verwaltung:

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung
2. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeht Aufstellungsbeschluss.
3. Für den Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ ergeht Aufstellungsbeschluss

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB



Wohnriegel 2
Klima-/Retentionsdach
E+II

Punkthaus 5
E+III

Wohnriegel 3
E+II

Punkthaus 4
E+V

Punkthaus 3
E+IV

Punkthaus 13
PV
E+V

Punkthaus 6
E+IV

Punkthaus 7
PV
E+III

Punkthaus 8
E+III

Wohnriegel 1
E+II

Punkthaus 12
E+VII

Punkthaus 10
PV
E+IV

Punkthaus 9
E+V

Punkthaus 2
E+IV

Punkthaus 1
E+VI

Punkthaus 11
E+VI

Wohnriegel 4
Klima-/Retentionsdach
E+II

Landmark
E+XV



Alfred-Nobel-Straße

Erstellt am: 12.02.2020
Maßstab 1:1500

