

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: GB II/0005/2024
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Datum: 02.07.2024

Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 "Hotel am U-Bahnhof Garching-Hochbrück"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
16.07.2024	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
25.07.2024	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Mit Schreiben vom 17.04.2024 hat der Vorhabenträger die Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens für die Erweiterung des Motel One in Garching beantragt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet Nr. 122 als „Sondergebiet Hotel“ ausgewiesen.

Das derzeitige Motel One hat 168 Zimmer. Durch die Neubebauung sollen 411 Zimmer hinzukommen, wovon 206 kleine Standardzimmer, 175 größere Standard-Plus-Zimmer und 30 sog. Longstay-Zimmer für einen Aufenthalt von maximal einigen Wochen.

Die im Antragsschreiben genannten städtebaulichen Eckdaten werden von der Verwaltung im Rahmen der Konkretisierung der Planung noch abschließend geprüft. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 122 setzt eine Geschossfläche von 13.100 qm fest. Der Vorhabenträger führt aus, dass davon 2.691,33 qm noch nicht in Anspruch genommen sind.

Durch die beabsichtigte Neubebauung wird – unter Einbeziehung der vorhandenen Baurechtsreserve

– eine Geschossfläche von 15.704 qm hinzukommen, sodass sich insgesamt eine Geschossfläche

von 26.112,67 qm ergibt. Dies entspricht einen GFZ von 2,63.

Höhenentwicklung:

Das Motel One soll mit einer Wandhöhe von 65,60 m realisiert werden. Die Roof Bar mit ihrer Terrasse entfaltet in der optischen Wirkung - zumindest in der Parkstadt Schwabing - eine Fassadenwirkung. Ein Foto vom Motel One aus der Parkstadt Schwabing ist als Anlage beigefügt.

Das Gebäude ist mit seiner geplanten Höhe um 5,60 m höher als der mögliche Büroturm im Business Campus.

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 133 „Business Campus“

Im Kreuzungspunkt der beiden städtebaulichen Fluchten im geometrischen Schwerpunkt des Plangebietes wird als gestalterische Dominante ein Hochhaus favorisiert. In Verbindung mit der Ansiedlung eines internationalen Konzerns würde dies dem Park und dem Standort Garching ein unverwechselbares Erscheinungsbild und wertiges Image geben.

Die zentrale Lage wurde bewusst gewählt, um die Maßstäblichkeit und bauliche Höhenentwicklung

der umliegenden Gebiete nicht zu beeinträchtigen und den inneren Schwerpunkt als besondere Orientierungshilfe hervorzuheben.

Im Rahmen der Abwägung zwischen den Belangen der Pflege des Landschaftsbildes und der Schaffung eines dominanten städtebaulichen Hinweises auf den Gewerbepark erscheint vorrangig, die zukunftsorientierten Entwicklungen in der Stadt Garching durch entsprechende herausragende Gebäude zu dokumentieren. Das Hochhaus quasi als Ausrufezeichen

für die neuen gewerblichen Entwicklungen stellt ein zentrales Element der städtebaulichen Überlegungen dar. Dieses rundet auch ein innovatives Landschaftsbild ab, ohne andererseits die umliegende freie Landschaft zu erdrücken. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so schlank gewählt, dass kein als massiver Turm zu empfindendes Gebäude entstehen kann.

Auszug Ende

Sofern ein weiterer Hochpunkt in der städtebaulichen Entwicklung gewünscht ist, schlägt die Verwaltung vor, auch die Höhenentwicklung des Motel One auf 60 m zu begrenzen. Damit würden beide Türme im Erscheinungsbild „auf Augenhöhe“ in die Landschaft wirken.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen im Osten und Westen gehen bis zur Straßenmitte. Im Süden ragt die Abstandsfläche über diese hinaus. Die Abstandsflächenübernahme bedarf der Zustimmung der Stadt Garching.

Verschattung des Gebäudes

Als Anlage sind Verschattungsstudien der geplanten Bebauung beigefügt. Beim westlich gelegenen Grundstück im Gewerbegebiet ist eine deutliche Zunahme der Verschattung festzustellen. Dies wirkt in das ausgewiesene Baufeld im Bebauungsplan Nr. 119 D hinein. In der städtebaulichen perspektivischen Entwicklung eignet sich das Grundstück grundsätzlich für eine höherwertige Nutzung als derzeit ausgeübt wird. Aus Sicht der Verwaltung ist daher die Straßennittel als maximale in den Straßenraum hineinragende Abstandsfläche zwingend einzuhalten. In dem vorliegenden Plan ist diese leicht versetzt eingezeichnet, was allerdings auch der Darstellung geschuldet sein kann.

Logo von Motel One

Eine Visualisierung des Logos an der Fassade fehlt.

Stellplatzberechnung:

Bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 122 ist bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze die angenommene Buchungserfahrung des Hotelbetreibers (zu 75 % Buchung mit Einzelbelegung, zu 25 % mit Doppelbelegung) als Grundlage angenommen worden.

Der Vorhabenträger wünscht diese Handhabung auch bei der Erweiterung des Hotels und zusätzlich den Bonus aus der Stellplatzsatzung von 25%. Diesen hat die Stadt zu gewähren, da das Vorhaben innerhalb des Radius liegt.

Alternativ schlägt er vor, die Betten aller Hotels zusammen zu addieren und dann den Abzug der Stellplatzsatzung anzuwenden. Aus Sicht der Verwaltung ist dieser Ansatz nicht anwendbar, da der Bebauungsplanumgriff diese Hotelbauten nicht umfasst. Dieser Ansatz bedingt die Herstellung von 12 Stellplätzen anstatt wie bei oben durchgeführten Berechnung von 35.

Im Jahr 2009 hat die Stellplatzsatzung noch keine Mobilitätskonzepte umfasst. Aus Sicht der Verwaltung sollte – wie bei anderen Hotelbauten auch – die Anzahl der Betten als Grundlage und nur der Abschlag auf Grund des Radius gewährt werden. Berechnungsgrundlage ist nur der zur Diskussion stehende Neubau.

In der Projektvorstellung ist ausgeführt worden, dass die Roof Bar öffentlich zugänglich sein soll. Demnach sind für den Restaurationsbetrieb zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Dies fehlt, da der Antragssteller die exakte Größe noch nicht kennt.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist es, ob eine grundsätzliche Zustimmung zu der geplanten Erweiterung des Motel One gegeben ist. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Wandhöhe mit 60 m begrenzt werden.

Dies ermöglicht der Verwaltung, die offenen Themen mit dem Vorhabenträger weiter diskutieren und klären zu können und einen Beschluss zur Freigabe der Planung für das Bauleitplanverfahren vorbereiten zu können.

Nachdem es sich um eine städtebauliche prägende Bebauung handelt, ist Alternativ auch der Verweis zur Beratung in die Fraktionen als weitere Vorgehensweise denkbar.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122 „Hotel am U-Bahnhof Garching-Hochbrück“ wird gefasst. Die Erweiterung des Hotels darf max. 60 m Wandhöhe haben.

Nachdem es sich um eine städtebaulich prägende Bebauung handelt, wird der Tagesordnungspunkt zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Anlage/n:

- 1 - 22132_20240701_an_Stadt_Garching (unterschr.)_geschwärzt
- 2 - Motel_One_Parkstadt_Schwabing
- 3 - BP122_Hotel_U-Bahnhof_Hochbrueck
- 4 - 22132_20240625_Bebauungskonzept_GSP_REDUZIERT