

- 1 -

Stellungnahme

im Rahmen der Weiteren Vorbereitungen
zur Ortsmittenentwicklung
Entwurfsplanung zur Errichtung von
drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage
Hochstift-Freising-Weg/Karolingerstraße

Anlaß und Vorhaben

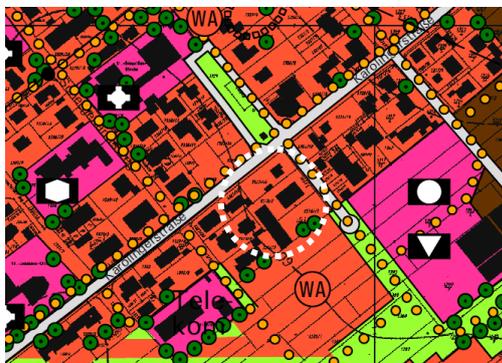
Entwurfsplanung Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern
mit Tiefgarage, Stand: 06.11.2021
Hochstift-Freising-Weg/Karolingerstraße
82205 Gilching
Flur-Nr.: 1314/11, 1318/2, 1321/14

Antragsteller und Eigentümer

Planfertiger

Bau- und Planungsrecht

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet
als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.



FNP
Inkraft seit: 19.04.2006

Das Grundstück liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen
Bebauungsplanes „Hochstift-Freising-Weg/ Karolingerstraße ”



BP
Entwurf am 23.11.2020
(Billigungsbeschluss)

Um die Neuordnung des zentralen Grundstücks im Sinne der Sanierungsziele zu ermöglichen erfolgte im Vorfeld die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs. In diesen Prozess wurden die Eigentümer der Flächen zur Wahrung ihrer Interessen eingebunden. Folgendes abgestimmtes Konzept liegt vor:



städtebaulicher Entwurf
Juli 2020

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird in dieser zentralen Ortslage in unmittelbarer Nähe des Rathauses eine verdichtete Bauweise gefördert, die den landesplanerischen Vorgaben von flächensparendem Bauen gerecht wird. So können in der Ortsmitte von Gilching ca. / max. 30 attraktive und moderne Wohnungen entstehen.

Entsprechend des beschlossenen Sanierungsziels „Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Berücksichtigung der Barrierefreiheit, z.B. Römerstraße, Pollingerstraße, Karolingerstraße“ wird mit der Planung neben der Schaffung von attraktivem Wohnraum auch das Ziel verfolgt, hier eine attraktive Aufwertung des öffentlichen Raums zu schaffen. Geplant ist dafür die Gestaltung des Hochstift-Freising-Platzes über die Karolingerstraße weiterzuführen und so eine attraktive Vernetzung in die Ortsmitte zu schaffen.

Sanierungsgebiet

Das Gebiet liegt innerhalb des mit Bekanntmachung vom 10.05.2017 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Sanierungsgebiet I – Ortsmitte Gilching". Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung. Konkret bedeutet dies, daß die Gemeinde bei der Behandlung von Anträgen auf die Übereinstimmung mit den Sanierungszielen verweist und ihr Einvernehmen aus diesem Grund versagen kann.

Am 21.03.2017 hat der Gemeinderat Gilching als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen die allgemeinen Ziele der Sanierung beschlossen (Auszug):

- Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Schaffung von neuem Wohnraum, Gebäudesanierung und –erneuerung, des Wohnumfeldes hinsichtlich der Vernetzung der Wege und Grünflächen, des Lärmschutzes, des Verkehrs und der Versorgung
- Hohe Qualitätsmaßstäbe bei Neubebauung, Wahrung der Maßstäblichkeit (Einfügung)
- Aufwertung und Stärkung der Ortsmitte als Standort für Kultur, Bildung, Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen
- Aufwertung des öffentlichen Raums, insb. Römerstraße, Karolingerstraße, Pollingerstraße und Bahnhofsbereich, Verbesserung der räumlichen Struktur und des Ortsbildes; Beleuchtungskonzept, barrierefreie Gestaltung
- Schaffung von attraktivem neuem Wohnungsbau, Verbesserung der Wohnverhältnisse auch durch Schaffung von neuem Wohnraum
- Erhaltung der vorhandenen baulichen und städtebaulichen Struktur, z.B. durch hohe Qualitätsmaßstäbe bei Neubebauung, Wahrung der Maßstäblichkeit (Einfügung)

Ziel ist insgesamt eine Belebung und Stärkung des zentralen Ortsbereichs.

städtebauliche Beurteilung

Es ist für die Ortsmitte von Gilching von großer Bedeutung, dass bestehende Baulücken geschlossen werden, daher wird das Bauvorhaben aus Sicht der Ortsmittenentwicklung grundsätzlich begrüßt. Dem der Planung zugrundeliegenden baulichen Verdichtungsgedanken im zentralen Ortsmittenbereich wird nachgekommen. Städtebauliche Zielvorstellungen sind berücksichtigt; der vorliegende Bauantrag entspricht im Wesentlichen dem städtebaulichen Konzept.

In der architektonischen Ausformung und Gestaltung aber, die nicht mit Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt werden können, wird noch dringend Verbesserungsbedarf in u.a. folgenden Punkten gesehen:

Zwischenbaukörper

Darstellung städtebaulicher Entwurf, Juli 2020



Um die kompakte Bebauung im Platzbereich aufzulockern, sollen sich die beiden Wohnbaukörper gem. abgestimmten städtebaulichen Entwurf durch einen sich davon gestalterisch abhebenden Verbindungsbau als Solitärbauten abzeichnen. Dazu ist dieser mit einem sehr hohen Glasanteil auszuführen.

Verdeutlicht wurde die Idee durch die Darstellung von z.B. verglasten Treppenhäusern („besondere Nutzung“).

In der vorliegenden Planung ist zwar optisch ein abgesetzter Bauteil erkennbar, dieser ist allerdings im OG durch „normale“ Wohnnutzungen wie Wintergarten (Zugang?) und Luftraum bzw. eine Gewerbeeinheit (?) mit WC/Küche im EG belegt.

Die gestalterische Absicht, die mit dem Zwischenbaukörper intendiert war, ist in der Nutzung nicht ablesbar. Auch gestalterisch wirkt der Verbindungsbau als Teil des nebenstehenden Gebäudes, insb. von der Hofseite aus.

sonstiges, Fassade

- Durch die Verwendung unterschiedlicher Fensterformate wirkt die Fassade insgesamt sehr unnötig unruhig.
- Die Ausgestaltung der Dachgeschoss-Brüstungen ist aus der vorliegenden Planung nicht abschließend zu beurteilen. Nach den bisherigen Abstimmungen wird von einer Ausführung als offenes, zurückgesetztes Stahlstab-Geländer (nicht-flächig) ausgegangen, um die Höhenwirkung zu minimieren.
- Durch die Fassadenausbildung wirken die Baukörper unnötig massiv.

Empfehlung

Es wird empfohlen, die sanierungsrechtliche Genehmigung zum vorliegenden Planungsstand nicht zu erteilen.

Ein temporärer Gestaltungsbeirat sorgt dafür, dass Vorhaben von städtebaulicher Relevanz begutachtet werden und Empfehlungen formuliert werden können.

Nach den durchgehend positiven Erfahrungen, die die Gemeinde Gilching bzgl. des Vorhabens Römerstraße 32-38 mit diesem Instrument sammeln konnte, empfehlen wir, auch für dieses ortsbildprägende Grundstück, den temporären Gestaltungsbeirat einzuberufen, um Optimierungen der architektonischen Ausgestaltung zu erzielen.

Plankreis