

## Stellungnahme

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

Anlaß und Vorhaben

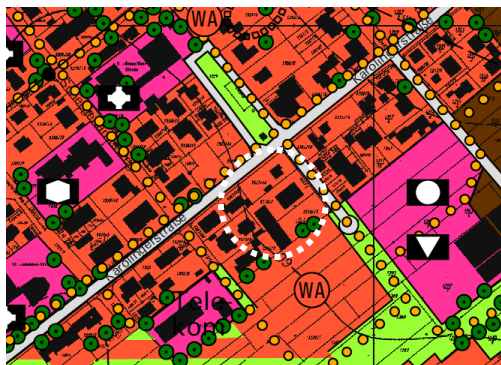
Entwurfsplanung Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern  
mit Tiefgarage, Stand: 06.11.2021  
Hochstift-Freising-Weg/Karolingerstraße  
82205 Gilching  
Flur-Nr.: 1314/11, 1318/2, 1321/14

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)

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.

## Sanierungsgebiet

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