

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 11. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 02.03.2021

SITZUNGSTERMIN:	Dienstag, 02.03.2021
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	21:06 Uhr
ORT, RAUM:	Bürgerhaus, Bürgerplatz 9, 85748 Garching b. München

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, erschienen sind nachfolgende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

VORSITZENDER: Dr. Dietmar Gruchmann

ANWESENHEIT

Herr Dr. Dietmar Gruchmann Erster Bürgermeister - SPD	
Herr Jürgen Ascherl Zweiter Bürgermeister - CSU	
Herr Albert Biersack - CSU	
Herr Christian Furchtsam - CSU	
Herr Manfred Kick - CSU	
Herr Dr. Götz Braun - SPD	
Frau Dr. Ulrike Haerendel - SPD	
Herr Dr. Joachim Krause Dritter Bürgermeister - SPD	
Herr Bastian Dombret - FDP	
Herr Harald Grünwald - Unabhängige Garchinger	
Frau Michaela Theis - Unabhängige Garchinger	
Frau Felicia Kocher - Bündnis 90 / Die Grünen	
Herr Walter Kratzl - Bündnis 90 / die Grünen	
Herr Josef Euringer - Bürger für Garching	
Herr Oliver Balzer - Verwaltung	
Herr Klaus Zettl - Verwaltung	
Irmengard Gnau - Presse	

Weitere Anwesende: -

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Oliver Balzer
Schriftführer

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

ÖFFENTLICHER TEIL:

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Antrag von Herrn Rolf Piwak zum Anbau eines Balkons und einer stehenden Gaube in der Einsteinstr. 13, Fl.Nr. 220/81
- 3 Richtlinie der Stadt Garching zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung infrastruktureller Folgelasten, Konkretisierung der Formulierung zur Bagatellgrenze unter Ziff. 6; Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.
- 4 dennree GmbH Garching; Antrag vom 15.02.2021 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nr. 1667, 1672 und 1672/3 zwischen B 13 und GE Carl-von-Linde-Straße
- 5 Pflege der Staudenbeete in Garching; Auftragsvergabe
- 6 Vorstellung einer überarbeiteten Planung zur Nachverdichtung auf dem Grundstück Freisinger Landstr. 17 + 17a, Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.
- 7 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 8 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 8.1 Abbau- und Umbaumaßnahmen an den Wertstoffsammelstellen nach Einführung der "Gelben Tonne"
- 9 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 9.1 Anfrage StR Ascherl: Müllsammelstellen
- 9.2 Anfrage Stadtrat Dombret: Leerung gelbe und grüne Tonne
- 9.3 Anfrage Stadtrat Grünwald/Stadtrat Dombret: Maskenpflicht am Bürgerplatz

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

**TOP 2 Antrag von Herrn Rolf Piwak zum Anbau eines Balkons und einer stehenden Gaube in der
Einsteinstr. 13, Fl.Nr. 220/81**

I. SACHVORTRAG:

Herr Piwak stellt einen Bauantrag zum Anbau eines Balkons und einer stehenden Gaube in der Einsteinstr. 13, Fl.Nr. 220/81. In der BPU-Sitzung vom 28.03.2019 wurde bereits über die gleichlautende Bauvoranfrage beraten. Das Einvernehmen zum Vorhaben und den damals beantragten Befreiungen wurden einstimmig erteilt. Durch die Konkretisierung der Planung sind nun zusätzliche Befreiungen notwendig, weshalb nochmals eine Vorlage erfolgt.

Herr Piwak plant wie in der ursprünglichen Planung einen Balkonanbau nach Westen, welcher durch eine stehende Rundgaube betreten werden kann. Die Maße des Balkons haben sich gegenüber der ursprünglichen Planung nicht verändert (5,1 m x 3m). Die Gaube ist auch gleich geblieben. Es ist nun geplant, eine zusätzliche Wohneinheit im Bereich des Balkons zu errichten. Die hierfür bestimmten Räume sind im Bestand als Studio und Speicher, also nicht als Aufenthaltsräume genehmigt. Für die neue Wohneinheit sind 2 zusätzliche KFZ-Stellplätze nachzuweisen. Diese sollen im Vorgarten und in der bestehenden Garagenzufahrt errichtet werden. Da bisher kein Fahrradstellplatznachweis gefordert wurde, sind insgesamt 11 Fahrradstellplätze herzustellen. Diese sollen nördlich des Gebäudes, sowie im Vorgarten hergestellt werden. Durch das Alter des Bebauungsplans ist die BauNVO von 1977 anzuwenden. Die dadurch bedingte Anrechnung von Flächen für Aufenthaltsräume, einschließlich deren Außenwände und einschließlich der dazugehörigen Treppenträumen in Nicht-Vollgeschossen erhöht die GF auf 402,91 m² (GFZ: 0,5). Die GR/GRZ bleibt unverändert.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 „Am Egerfeld“ und Nr. 79a „Am Egerfeld, 1. Änderung“. Diese setzen einen Bauraum und eine GF von max. 342 m² (GFZ 0,4) fest. Der Bauraum darf durch Balkone um 1,50 m überschritten werden. Zudem wird festgelegt, dass Gauben an Schmalseiten nur mit den Außenmaßen 1,3 m x 1,5 m zulässig sind. Zusätzliche Wohneinheiten sind nicht zulässig.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung des Bauraums durch den Balkon und der Stellplätze, sowie wegen der Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit, der Überschreitung der maximalen Gaubenmaße und der GF/GFZ benötigt. Den Befreiungen zur Bauraumüberschreitung durch den Balkon und der Überschreitung der Gaubenmaße wurden bereits im Zuge der Bauvoranfrage zugestimmt.

Den Befreiungen wegen der Überschreitung des Bauraums durch die KFZ- und Fahrradstellplätze kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese grundsätzlich genehmigungsfrei sind und bereits im Bestand ein KFZ-Stellplatz außerhalb des Bauraums genehmigt wurde.

Der Überschreitung der GF/GFZ kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da sich das Haus nicht vergrößert und die Überschreitung nur durch die Anrechnung der Flächen in Nicht-Vollgeschossen stattfindet. Dies ist bei aktuellen Bebauungsplänen (nach 1990) nicht mehr notwendig.

Der Befreiung wegen der Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Die Wohnung soll für einen Familienangehörigen errichtet werden. In der Begründung zur Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung nicht erwähnt, weshalb die Gründe für diese Einschränkung nicht klar sind. Da der Siedlungsdruck in den Jahren seit der Bebauungsplanänderung jedoch stetig gewachsen ist, sollte aus Verwaltungssicht die Möglichkeit gegeben werden, im Bestand zusätzliche Wohneinheiten herzustellen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass sich im Zuge der Nachbarbeteiligung ein angrenzender Nachbar (Röntgenstraße 6, Fl.Nr 219/19) kritisch zum Vorhaben geäußert hat. Der Nachbar hat die Sorge, dass der Balkon zu einer direkten Einsicht auf seinen Garten führt. Er bittet darum einen Sichtschutz (bspw. in Form einer Bepflanzung) zu beauftragen. Aus Sicht der Verwaltung sind keine nachbarschutzrechtlichen Belange berührt, da der geplante Balkon über 5 m von der Grenze des betroffenen Nachbarn entfernt ist und damit die Abstandsflächen einhält. Zudem kann die Stadt Garching keinen Sichtschutz beauftragen. Nach einem Gespräch mit dem Bauherrn hat dieser schriftlich bestätigt, einen Sichtschutz in Form einer Bepflanzung anzubieten. Daher kann dem Bauvorhaben aus Verwaltungssicht trotzdem zugestimmt werden. Die anderen Nachbarn haben sich entweder nicht geäußert, oder Ihre Zustimmung erteilt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das Einvernehmen zum Anbau eines Balkons und einer stehenden Gaube in der Einsteinstr. 13, Fl.Nr. 220/81 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung des Bauraums durch den Balkon und der Stellplätze, wegen der Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit, der Überschreitung der maximalen Gaubenmaße und der GF/GFZ wird erteilt.

TOP 3 Richtlinie der Stadt Garching zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung infrastruktureller Folgelasten, Konkretisierung der Formulierung zur Bagatellgrenze unter Ziff. 6; Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.

I. SACHVORTRAG:

Hinsichtlich der Anwendbarkeit der am 27.06.2019 vom Stadtrat beschlossenen „SoBon-Richtlinie“ gab es im Gremium in der Vergangenheit vereinzelt zur Formulierung der Bagatellgrenze unter Ziff. 6. unterschiedliche Auffassungen. Teils wurde die Regelung in Abs. 3 so ausgelegt, dass die SoBon-Richtlinie nicht anwendbar wäre, wenn diese „mehrere Grundstücke“ (*Anm. Vw: unabhängig von deren Größe*) als innerörtliche Nachverdichtung, Bestandsüberplanung mit Bebauungsplan beträfe.

Aus Sicht der Verwaltung waren die Beweggründe für o.g. Regelung beim Erlass der Satzung, dass kleinere Grundstücke (und deren Eigentümer) bei einer Nachverdichtung mit z.B. 50 m² GF-Zuwachs je Grundstück nicht mit SoBon und InFol belastet werden (z.B. Wasserturmsiedlung). Die Regelung sollte aber nicht dazu dienen, die Eigentümer großer Grundstücke (z.B. Freisinger Landstraße, BPl. 111) mit erheblichem GF-Potential und erheblicher Wertsteigerung von der Bereitstellung einer Sozialquote zu befreien. So war aus Sicht der Verwaltung auch die bisherige Regelung auszulegen. Um aber in Zukunft eine transparente und eindeutig lesbare Regelung zu gewährleisten, wird die nachfolgende Anpassung empfohlen. Aus Sicht der Verwaltung bietet sich eine Konkretisierung am Ende von Abs. 3 - mit Bezug auf die bereits unter Abs. 1 genannte Bagatellgrenze von 500 m² - an. Diese Grenze wäre dann je Grundstück zu verstehen (s. Anlage). Die Umstellung in Abs. 2 ist rein redaktionell zu besseren Lesbarkeit.

Beispiel:

- A) Bebauungsplan für 1 Grundstück
 Zuwachs GF 2.500 m²

= SoBon-Richtlinie anwendbar, Sozialquote 30% = 750 m²

Dieser Fall wird gemäß der SoBon-Richtlinie, Ziff. 6. Abs. 1, behandelt. Die Erhebung der Sozialquote erfolgt regelmäßig, wenn die Bagatellgrenze von 500 m² überschritten wird.

Anmerkung: Die Erhebung von Folgelasten wird durch die Bagatellgrenze gem. Abs. 1 nicht berührt.

- B) Bebauungsplan für 5 Grundstücke
 Zuwachs GF 2.500 m² je Grundstück = 12.500 m²

= SoBon-Richtlinie ggfs. **nicht anwendbar**, Sozialquote 0 m²

Da das unter B) beispielhaft angeführte Szenario aus Sicht der Verwaltung nicht befürwortet wird, sollte die Klarstellung in Ziff. 6. gemäß Anlage 1 erfolgen. Die Folge wäre, dass ab einer GF-Mehrung von mind. 500 m² je Grundstück die Richtlinie angewandt wird und Folgelasten sowie Sozialquote erhoben werden. In der Konsequenz heißt dies aber auch, dass bei Zutreffen der Voraussetzungen von Ziff. 6. Abs. 3 die gesamte Richtlinie keine Anwendung findet, d.h. es werden weder Folgelasten noch Sozialquote erhoben. Dies entsprach aber auch der bisher beschlossenen Regelung.

II. KENNTNISNAHME (14):

Es wird kein Beschluss gefasst. Die Fraktionen werden kurzfristig Fragen an die Verwaltung einreichen.

TOP 4 dennree GmbH Garching; Antrag vom 15.02.2021 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nr. 1667, 1672 und 1672/3 zwischen B 13 und GE Carl-von-Linde-Straße

I. SACHVortrag:

Mit Schreiben vom 15.02.2021 beantragt die Fa. dennree GmbH; Regionalleitung Garching die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 1667, Gemarkung Garching. Das Grundstück grenzt nördlich an die Autoverwertung Rottegger und liegt zwischen der B 13 und dem Bebauungsplan Nr. 145 „GE Große Teile Nordwest“.

Die dennree Gruppe ist der führende Großhandel für Bio-Lebensmittel und Naturkosmetik im deutschsprachigen Raum. Zum Unternehmen gehören u.a. der Bio-Großhandel dennree sowie der Bio-Fach-einzelhandel denn's Biomarkt. Ziel der Unternehmensgruppe ist es, ökologische Produkte im Rahmen einer naturnahen Wirtschaftsweise flächendeckend zur Verfügung zu stellen und die Wünsche der Kunden nach einer großen Vielfalt an Bio-Produkten zu erfüllen. Gegründet wurde dennree 1974 vom heutigen Inhaber und Geschäftsführer Thomas Greim mit dem jugendlichen Ideal, die Produkte der damals noch wenigen dynamisch-landwirtschaftlich arbeitenden Landwirte zu vermarkten. Heute beschäftigt die dennree Gruppe aus dem oberfränkischen Töpen über 6.600 Mitarbeiter in den Bereichen Groß- und Einzelhandel.

dennree vereint die Interessen von landwirtschaftlichen Erzeugern, Herstellern, Einzelhändlern und Bio-Konsumenten. Als führender Bio-Großhändler beliefert dennree über 1.400 Naturkostfachgeschäfte in Deutschland, Österreich, Italien, Luxemburg, Kroatien, Slowenien, Rumänien u.a. mit einem Sortiment aus rund 14.000 Artikeln. Mit dem Angebot an hauseigenen Bio-Exklusivmarken und der Bio-Markt-Verbundgruppe engagiert sich dennree für die Weiterentwicklung und Zukunftssicherung des Ökolandbaus und des Naturkostfachhandels“ (Quelle: Webside dennree).

Die Dennree GmbH betreibt bereits im Anwesen Zeppelinstraße 39 einen Standort.

Zum Betriebskonzept:

Dennree will die bestehende Regionalzentrale verlagern. Diese besteht aus dem Verwaltungsteil mit derzeit 32 kaufmännischen Mitarbeitenden und dem gewerblichen Teil mit 81 Mitarbeitenden. In der Verwaltung werden u.a. Themen der Personalarbeit, Sortimentsgestaltung, Bau- und Expansion und Verkauf wahrgenommen, die zur Betreibung des Großhandels von Lebensmittels und dem Einzelhandel mit denn's Biomarkt nötig sind. Der überwiegende Teil ist aber die Abwicklung des Warengeschäfts bestehend aus Wareneingang, Kommissionierung und Warenversand an die Großhandelskunden und die Einzelhandelsmärkte des Tochterunternehmens denn's Biomarkt. Momentan beschäftigt dennree am Standort Garching 113 Angestellte. Diese Zahlen werden zukünftig steigen.

In der Excel-Tabelle Verkehr Garching sind die derzeit vorhandenen und prognostizierten Verkehre getrennt nach PKW und LKW aufgeführt. Inklusive der Beschäftigungs- und LKW-Zunahme ist von einem Gesamtverkehrsaufkommen von 340 (172 LKW + 168 PKW An- und Abfahrten) auszugehen.

Zum nachhaltigen Bauen liegen die beiden Zertifizierungen 14001 (Umweltmanagementsystem) und 50001 (Energiemanagementsystem) bei, die das Unternehmen bereits durchlaufen hat. Weiterhin der Aktionsplan für das integrierte Management, welches sich sowohl auf den eigenen Einzelhandel aber auch auf den Großhandel bezieht.

Breits beim Bau wird darauf geachtet, den Ressourcenverbrauch so gering wie möglich zu halten und insbesondere den gesamten Lebenszyklus der Immobilie zu betrachten. Dennree ist bewusst, dass Fläche versiegelt wird und deshalb ein Ausgleich erfolgen muss. Dies bezieht sich unter anderem auf den Einfluss auf das Mikroklima, die Versickerung von Regenwasser und den Verlust von Lebensraum. Die Einflüsse will dennree minimieren. Weiterhin wird auf PV-Anlagen zur Energieerzeugung gesetzt.

Lt. Antrag wird besonderer Wert auf eine nachhaltige Bauweise gelegt, die u.a. die Nutzung von PV-Anlagen vorsieht.

An sieben Tagen die Woche ist ein 24-h-Betrieb vorgesehen.

Aktuell gilt für das Grundstück der seit 19.04.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 112 „Große Teile West“, der für die Fläche im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzung mit einem Waldsaum entlang der östlichen Grundstücksgrenze festsetzt.

Inzwischen sind diese Planungsabsichten mit dem seit 05.05.2020 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) überholt. Der FNP sieht für das Grundstück nun eine gewerbliche Nutzung vor.

Auf Seite 30 ff des Stadtentwicklungskonzeptes i.d.F. vom 28.09.2006, das als Grundlage für den rechtskräftigen FNP diente, wird beschrieben, dass Betriebe (Vertrieb, klassische Logistik) am nördlichen und westlichen Rand des Gewerbegebietes Hochbrück angesiedelt werden sollten.

Das geplante Vorhaben ist der Speditons-/Logistikbranche zuzuordnen. Demnach steht das Vorhaben im Einklang mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Garching.

Laut Antrag sind 750 m² Grundfläche für das Verwaltungsgebäude und ca. 9.100 m² Hallengrundfläche (BA 1 und BA 2) geplant. Ferner soll eine ausreichende Anzahl an PKW- und LKW-Stellplätzen geschaffen werden. Insgesamt ist von einer GRZ von 0,8 auszugehen. Der unbebaute Bereich beträgt 0,2.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren erforderlich. Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- Eine städtebaulich verträgliche Einbindung der beabsichtigten Büro- und Lagergebäude,
- Die Sicherstellung einer funktionierenden Verkehrserschließung,
- Die Sicherstellung der Anforderungen an einen ausreichenden Lärmschutz,
- Die Sicherstellung der mit dem Vorhaben einhergehenden Ausgleichsmaßnahmen,
- Die Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise.

Der vorgeschlagene Umgriff des Bebauungsplangebietes ist in der beigefügten Anlage 3 dargestellt. Im Geltungsbereich befinden sich die Fl.Nrn. 1667, 1672, 1672/3, 1697/1/Teil, 1667/14, 1661/12/Teil.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und gibt an den Stadtrat folgende Empfehlung:

Die von der dennree GmbH beantragten und im Sachverhalt dargestellten Planungsabsichten werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf Nr. 192 „GE zwischen B 13 und GE Carl-von-Linde-Straße“ zu erarbeiten. Der Geltungsbereich entspricht der Anlage 3 der Beschlussvorlage.

Ferner ist ein Städtebaulicher Vertrag zu verhandeln, in dem sich der Antragsteller erklärt, sämtliche mit der Baurechtschaffung zusammenhängenden Kosten zu tragen.

TOP 5 Pflege der Staudenbeete in Garching; Auftragsvergabe

I. SACHVORTRAG:

Diese Beschlussvorlage behandelt die Auftragsvergabe der Pflegeleistung für die städtischen Stauden- und Wechselflorbeete. Die zu pflegenden Beete umfassen eine Gesamtfläche von 4.100 m². Dazu wurden Ende letzten Jahres 6 Fachfirmen angeschrieben. Von den Firmen haben umgehend zwei Firmen auf Grund von fehlenden Kapazitäten abgesagt, zwei haben keine Rückmeldung gegeben zwei wollten ein Angebot abgeben. Am Ende hat nur eine Firma ein Angebot abgegeben.

Die formale und technische Prüfung hat ergeben, dass das abgegebene Angebot mit 69.794,21€ (brutto) wirtschaftlich ist. Die anbietende Firma ist der Verwaltung sehr gut bekannt. Das Personal hat umfangreiche Fachkenntnisse, die Qualität der Pflegearbeiten ist sehr gut und der Zeitaufwand der einzelnen Pflegegänge angemessen.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen, den Auftrag für die Pflege der Stauden- und Wechselflorbeete in der Stadt Garching dem Angebot mit dem Preis von 69.794,21 € (brutto) zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 1.58000.51000 vorhanden bzw. für den HH 2021 angemeldet.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag für die Pflege der Stauden- und Wechselflorbeete dem Angebot mit dem Preis von 69.794,21 € (brutto) zu erteilen.

TOP 6 Vorstellung einer überarbeiteten Planung zur Nachverdichtung auf dem Grundstück Freisinger Landstr. 17 + 17a, Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.

I. SACHVORTRAG:

Zum Vorhaben der Nachverdichtung auf dem Grundstück Freisinger Landstraße 17, 17a wird der gem. den Anmerkungen des Gremiums aus der BPU-Sitzung vom 10.11.2020 angepasste Entwurf vorgestellt.

Beabsichtigt wird eine Bebauung mit 2 über einen Verbindungsbau geschlossene Gebäude in einer „L-Form“ mit einer Fläche von jeweils 28,87 x 12,62 m. Zwischen den Gebäuden befindet sich ein Verbindungselement von 3,10 x 12,62 m. Die beiden Gebäude werden mit 4 VG und einer Wand- bzw. Traufhöhe von 11,69 m bzw. 14,70 errichtet, die Dachform ist ein Walmdach mit 70° bzw. 25° Neigung.

Die Grundfläche der beiden Gebäude beträgt inkl. Nebenanlagen (Terrassen) 948,57 m² (= GRZ 0,32), die gesamte versiegelte Fläche inkl. Tiefgarage nach § 19 Abs. 4 BauNVO beläuft sich auf ca. 2.511 m² (= GRZ 2 0,84). Die Geschossfläche beträgt insgesamt ca. 2.954 m² (= GFZ 0,98).

Es sind je Gebäude 21 WE geplant, für diese müssten insgesamt 63 Kfz-Stpl. nachgewiesen werden. Aufgrund der Lage des Grundstücks innerhalb eines 300 m-Radius um den U-Bahnhof Garching kann eine Reduzierung um 25 % auf insgesamt 47 Kfz-Stpl. vorgenommen werden. Der Nachweis erfolgt über 39 Stpl. in der Tiefgarage und 8 oberirdische Stellplätze. Die erforderlichen 94 Fahrradstellplätze werden alle oberirdisch in einem Nebengebäude angeordnet.

Die vom Gremium zuletzt geäußerten Anmerkungen hinsichtlich der Stellung der Baukörper zur Freisinger Landstraße, Erschließung der TG zur Freisinger Landstraße, und zum Wohnungsmix wurden angenommen:

- Der östliche Baukörper (= Haus 1) steht nun giebelständig zur Freisinger Landstraße.
- Die TG-Erschließung wurde nach Osten zur Freisinger Landstraße verlegt, an der westlichen Grenze werden nur noch 6 oberirdische Stellplätze erschlossen.
- Der Wohnungsmix wurde nachgearbeitet, es sollen nun
 - 10x 1 Zimmer
 - 18x 2 Zimmer
 - 10x 3 Zimmer
 - 4x 4 Zimmer errichtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann der geänderte Wohnungsmix akzeptiert werden. Es handelt sich um ein einzelnes Grundstück mit bereits vorhandenem Baurecht. Die Lage in der Nähe des Ortskerns ist als urban zu bezeichnen und nicht mit einer Neuplanung auf ehemaligen Freiflächen wie in der Kommunikationszone zu vergleichen. Gleichzeitig kann sichergestellt werden, dass innerhalb der geforderten Sozialquote ein Wohnungsmix von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen angeboten werden kann. Darüber hinaus stehen dem freien Markt auch Wohnungen über die gesamte Bandbreite zu Verfügung.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Entwurf zugestimmt werden.

Der vorliegende Entwurf mit seinem Wohnungsmix sollte als Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 193 „Nachverdichtung Freisinger Landstr. 17-17a“ herangezogen werden. Da die Voraussetzungen einer Innenentwicklung gem. § 13a BauGB vorliegen, sollte das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren behandelt werden.

Im ergänzenden städtebaulichen Vertrag werden u.a. Wohnungsmix, Sozialquote und Kostentragung geregelt.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (8:6; StR Ascherl, StR Kick, StR Furchtsam, StR Biersack, StR Grünwald, StRin Theis)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, auf Grundlage der vorliegenden Planung, dem Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Nachverdichtung Freisinger Landstr. 17-17a“ gem. § 13a BauGB zu empfehlen.

TOP 7 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind

Es liegen keine nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind, vor.

TOP 8 Mitteilungen aus der Verwaltung

TOP 8.1 Abbau- und Umbaumaßnahmen an den Wertstoffsammelstellen nach Einführung der "Gelben Tonne"

I. SACHVORTRAG:

Durch die Einführung der „Gelben Tonne“ seit dem 01.01.2021 können einige Wertstoffsammelstellen im Ort rückgebaut bzw. ganz abgebaut werden.

1) Abbau von drei Sammelstellen

Der komplette Abbau betrifft folgende drei Sammelstellen:

- Voithstraße in Hochbrück
- Alte B471
- Mühlfeldweg vor der Altenwohnanlage (wird versetzt)

Vorgehensweise:

- Ausgraben der insgesamt ca. 50 lfd m Heckenpflanzen (Hainbuchen).

Sollten die Hecken nicht direkt anschließend an anderen Standorten wieder eingepflanzt werden können, werden sie zwischenzeitlich in ei-nem dafür vorgesehenen und eingezäunten Bereich im Bürgerpark ein-geschlagen.

Zeitpunkt: ab dem 15.02.2021, Verpflanzung durch den Städti-schen Bauhof

- Rückbau der Pflaster- bzw. des Asphaltbelags

Zeitpunkt: ab dem 01.03.2021 durch den Städtischen Bauhof

- Die Sammelstelle im Mühlfeldweg bei der Altenwohnanlage wird nach vorne in eine der Parkbuchten am Mühlfeldweg versetzt. Ab dem 22.02.2021 werden dort entsprechend Halteverbotsschilder aufgestellt.

- Falls erforderlich wird auf dem aufgelassenen Areal anschließend Ra-sen angesät.

Die Vorgehensweise wurde mit dem Städtischen Bauhof abgesprochen. Im März hat der Bauhof hierfür Kapazitäten frei.

2) Rückbau weiterer Sammelstellen

Durch den Wegfall der Sammelbehälter für LVP können einige Sammelstellen auf das dafür erforderliche Maß rückgebaut werden. Die nachfolgende Tabelle gibt hierfür einen Überblick. Diese Rückbaumaßnahmen können nach und nach im Laufe des Jahres erfolgen.

Containerbestand an den Wertstoffsammelstellen in Garching					
Anzahl Behälter nach Austausch mit Depotcontainern ab.01.03.2021					
Nr.	Standort	Altglas			Umbaumaßnahmen
		Weiß-	Grün-	Braun-	Rückbau
	<u>Ortsteil Garching:</u>				
1	Auweg Ecke alte B471	0	0	0	kompl. Abbau, Verpflanzen der Hecke
2	Daxenäckerweg/Riemerfeldring	1	1	1	verkleinern, Hecke versetzen
3	Einsteinstr. Nähe Meier-Leibnitz-Str.	1	1	1	in der Tiefe verschmälern, Hecke versetzen
4	Ismaninger Str.	1	1	1	unverändert
5	Königsberger Str./ Mühlfeldweg	1	1	1	unverändert
6	Einsteinstr./Max Planck-Str.	1	1	1	unverändert
7	Otto-Hahn-Str.	1	1	1	unverändert
8	Altenwohnanlage	1	1	1	kompl. Abbau, versetzen in Parkbucht
9	Mühlfeldweg	1	1	1	vorerst unverändert, Rückbau in der Tiefe
10	Niels-Bohr-Str./Telschowstr.	1	1	1	bleibt vorerst, Iglus in Parkbucht
11	Wertstoffhof	1	1	1	unverändert
12	Postgelände	1	1	1	bleibt vorerst, Ersatzstandort erforderlich
13	Brunnenweg	1	1	1	unverändert
14	Auweg Ecke Danziger Str.	1	1	1	unverändert
15	Rosenstr./Kreuzstr.	1	1	1	verkleinern, Hecke versetzen bzw. ergänzen
16	Römerhofweg am Friedhof	2	2	2	unverändert
17	Römerhofweg DAWAG	1	1	1	unverändert
18	Sportanlage Schleißheimerstr.	1	1	1	unverändert
19	Watzmannring/Jochbergweg	1	1	1	verkleinern, Hecke versetzen
20	Untere Straßäcker Ecke Enzianstr.	1	1	1	verkleinern
21	Parkplatz Kinderhaus Kreuzeckweg	1	1	1	unverändert
	<u>Ortsteil Hochbrück:</u>				
22	Kirchstr.	1	1	1	unverändert
23	Seilerweg Ecke Michael-Asam-W.	2	2	2	verkleinern + Eingrünung
24	Voithstr./Seilerweg	0	0	0	kompl. Abbau, Verpflanzen der Hecke
	<u>Ortsteil Dirnismaning:</u>				
25	Münchner-Str.	1	1	1	unverändert
	Gesamt:	25	25	25	

3) Lieferung der neuen Altglasbehälter

Gemäß Beschluss des Stadtrates werden die bisherigen Umleerbehälter für die Sammlung von Altglas durch sogenannte Depotcontainer („Iglus“) ausgetauscht. Diese Depotcontainer haben ein Fassungsvermögen von je 2 m³.

Der Austausch erfolgt voraussichtlich ab dem 01.03.2021 durch die Firma Steiger, die auch künftig im Auftrag der DSD die Altglassammlung vornehmen wird. Der Austausch aller Behälter wird ca. 1 bis 2 Wochen in Anspruch nehmen.

Die neuen Depotcontainer weisen die „Premium“-Lärmschutzklasse auf und sind in ihrer Anschaffung relativ teuer. Die Firma Steiger wird daher nach Möglichkeit an jeder der vorhandenen Sammelstellen nur jeweils drei Behälter (für Weiß-, Braun-, und Grünglas) aufstellen. Die Leerungen werden künftig mit einem Zweikammerfahrzeug vorgenommen. Dieses kann sowohl Grün- als auch Weißglas aufnehmen, so dass die Leerungsfrequenz bei Bedarf erhöht werden kann. So soll verhindert werden, dass sich Glasflaschen vor den Iglus ansammeln. Lediglich an der Sammelstelle im Michael-Asam-Weg und vor dem Friedhof Römerhofweg werden jeweils zwei Behälter der Farbfraktionen für Grün- und Weißglas aufgestellt. Dies hat den Vorteil, dass die Wertstoffsammelstellen z.T. erheblich rückgebaut werden können (s. Punkt 2).

II. KENNTNISNAHME (14):

Es wird darum gebeten, diesen Sachverhalt zur Kenntnis zu nehmen.

TOP 9 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 9.1 Anfrage StR Ascherl: Müllsammelstellen

Stadtrat Ascherl fragt nach, ob der Müll an den Müllsammelstellen nicht auch außerhalb des üblichen Turnus eingesammelt werden könnte, wenn die Sammelstellen stark vermüllt sind.

TOP 9.2 Anfrage Stadtrat Dombret: Leerung gelbe und grüne Tonne

Stadtrat Dombret fragt nach, warum es Unterschiede bei der Leerung der einzelnen Tonnen gibt, z.B. im Max-Born-Weg. So müsste teilweise eine Tonne bis zur Straße nach vorne gebracht werden, während die andere direkt am Haus geleert wird.

TOP 9.3 Anfrage Stadtrat Grünwald/Stadtrat Dombret: Maskenpflicht am Bürgerplatz

Stadtrat Grünwald merkt an, dass die Security am Bürgerplatz mehr Präsenz zeigen sollte, da die Maskenpflicht teilweise nicht eingehalten wird.

Stadtrat Dombret ergänzt, dass evtl. nachgefragt werden sollte, ob die Maskenpflicht in der Fußgängerzone nicht generell beendet werden könnte.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:06 Uhr die öffentliche Sitzung.

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Oliver Balzer
Schriftführer

Verteiler:

SPD-Fraktion
CSU-Fraktion
BfG-Fraktion
Unabhängige Garchinger
Bündnis 90/Die Grünen
FDP

Dr. Götz Braun
Jürgen Ascherl
Norbert Fröhler
Florian Baierl
Dr. Hans-Peter Adolf
Bastian Dombret

Bürgermeisterbüro
Geschäftsbereich I
Geschäftsbereich II
Geschäftsbereich III

Sylvia May
Thomas Brodschelm
Klaus Zettl
Heiko Janich

Genehmigungsvermerk:

Die Niederschrift gilt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als vom Stadtrat genehmigt.

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 23.03.2021