



PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 56. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 11.02.2025

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 11.02.2025

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 21:05 Uhr

RAUM, ORT: Ratssaal, Rathaus, Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München

ANWESENHEIT

Anwesend

Vorsitz

Dr. Dietmar Gruchmann	
-----------------------	--

Mitglieder

Dr. Götz Braun SPD	
Jochen Karl SPD	Vertretung für: Dr. Ulrike Haerendel
Dr. Joachim Krause SPD	
Sefika Seymen CSU	Vertretung für: Jürgen Ascherl
Albert Biersack CSU	
Christian Furchtsam CSU	
Walter Kratzl Bündnis 90 / Die Grünen	
Werner Landmann Bündnis 90 / Die Grünen	
Harald Grünwald Unabhängige Garchinger	
Christian Nolte Unabhängige Garchinger	
Bastian Dombret FDP	
Norbert Fröhler Bürger für Garching	

Verwaltung

Sascha Rothhaus Verwaltung	
Klaus Zettl Verwaltung	

Schriftführung

Oliver Balzer Verwaltung	
--------------------------	--

Vertreter der Presse

Münchner Merkur Presse	Laura Forster
------------------------	---------------

Abwesend

Mitglieder

Dr. Ulrike Haerendel SPD	entschuldigt
Jürgen Ascherl CSU	entschuldigt
Manfred Kick CSU	entschuldigt

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

BPU Schriftführung
Oliver Balzer
Schriftführung

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentlicher Teil:

- Eröffnung der Sitzung
- 1 Neubau Kinderhaus mit Wohneinheiten am Hüterweg; Genehmigung des Raum- und Funktionsprogramms sowie des Verfahrens zur Vergabe der Planerleistungen- Vorstellung Gegenüberstellung Bauweisen
- 2 Radschnellwegverbindung München-Garching: Streckenabschnitt 4.2; Ausgleichsbilanzierung
- 3 Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric", 1. Änderung; Würdigung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- 4 Antrag auf Errichtung von E-Ladesäulen mit Trafo- und Übergabestation in der Dieselstraße 33, Fl.Nr. 1731/15
- 5 Antrag auf Neubau eines Gartenhauses in der Röntgenstraße 1a, Fl.Nr. 220/150
- 6 Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Antrag zur Durchführung eines Mobilitätskonzeptes
- 7 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 7.1 Rodungsarbeiten

- 8 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 8.1 Durchfahrt Lindenallee
- 8.2 Radschnellweg

PROTOKOLL:

TOP . 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 1. Neubau Kinderhaus mit Wohneinheiten am Hüterweg; Genehmigung des Raum- und Funktionsprogramms sowie des Verfahrens zur Vergabe der Planleistungen- Vorstellung Gegenüberstellung Bauweisen

I. SACHVORTRAG:

Neubau einer Kindertagesstätte + Wohnungen, Hüterweg in Garching

Gegenüberstellung Bauweisen- Kostenrahmen- Variantenprüfung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist im Südosten des Planungsgebiets die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Wohnungen im Dachgeschoss geplant.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 2. Dezember 2024 wurde das erweiterte und angepasste Raumprogramm sowie der aktualisierte Kostenrahmen des Projekts vorgestellt. Aufgrund des genannten Kostenrahmens für die Hybridbauweise in Höhe von 8.9 Mio. EUR wurde die Verwaltung gebeten, weitere kostengünstigere Alternativen vorzulegen.

Der ursprünglichen Kalkulation lagen Kennwerte von Kindergärten in Holzbauweise zugrunde, mit einem durchschnittlichen Kostenkennwert von brutto 2.875 €/m² für die Kostengruppen 300 und 400.

Nach Gegenüberstellung sind die bereits vorgestellten Kosten durch Beispiele von bereits gebauten Objekten bestätigt.

Die nachfolgenden Kostenermittlungen werden mittels statistischer Preisindizes für Baukostensteigerungen in Deutschland und BKI Regionalfaktoren auf hypothetische Kosten ins Jahr 2025 projiziert.

Kindertagesstätte inkl. Wohnungen im		Stand: 4.02.2025				
Hüterwg. in Garching						
Verfasser: N. Cygan						
Projekt:	Vorgestelltes BKI Beispiel Freising (4 Gruppen + Wohnungen) Baujahr 2020	Beispiel BKI Freising Kinderhaus (4 Gruppen)	Kita untere Straßacker, (4 Gruppen + Wohnungen) Baujahr: 2019/20	Schule West, Hort Baujahr 2024	Beispiel Modulares bauen	Beispiel Modulares bauen
Bauart:	Holzbauweise	Mauerwerk	Massiv + Holzbau	Holz- Modul Totalunternehmer	Holzhybrid	Module mit Putzfassade
Kategorie	mittlerer Standard	mittlerer Standard	mittlerer Standard	mittlere Standard	einfacher Standard	einfacher Standard
€/m² BGF brutto	2.874,88 €/m²	3.553,00 €/m²	2.415,76 €/m²	4.192,71 €/m²	3.510,50 €/m²	2.677,50 €/m²
Münchenfaktor 1.69	4.847,91 €/m²	3.753,75 €/m²	3961,85 €/m²	4.402,35 €/m²	Angaben System- Hersteller	Angaben System- Hersteller
Gegenüberstellung Kostenrahmen KG300/400	5.550.856,90 €	4.298.043,70 €	4.536.318,20 €	5.040.685,50 €	4.019.522,50 €	3.065.737,50 €
		Differenz von Regionalfaktor Freising zu statt München 1.125 auf 1.69	Bauindex Kosten bis 2024 berücksichtigt	Bauindex Kosten bis 2024 berücksichtigt	Bauindex Kosten bis 2024 berücksichtigt	Bauindex Kosten bis 2024 berücksichtigt
KG 200-700	7.798.953,94	6.038.751,40	6.373.527,07	7.082.163,13	5.647.429,11	4.307.361,19

Es wurden weitere Möglichkeiten geprüft, um die Kosten für den Neubau der Kindertagesstätte zu reduzieren. Dabei wurden verschiedene Ansätze in Betracht gezogen, darunter alternative Baumaterialien, eine Anpassung der Bauweise sowie mögliche Fördermittel (nicht in den dargestellten Kosten berücksichtigt). Ziel war es, Einsparpotenziale zu identifizieren, ohne die Qualität und Funktionalität der Einrichtung zu beeinträchtigen.

Variantenprüfung

Nach zeichnerischer Prüfung und Übertragung des aufgestellten Raumprogramms des GB3 in den vorgesehenen Bauraum wurde festgestellt, dass die baulichen Anforderungen grundsätzlich umsetzbar sind. Die Bauabteilung hat drei mögliche Varianten für die Realisierung des Neubaus eines Kinderhauses identifiziert:

Variante 1: Kinderhaus mit 3 Gruppen und Wohnungen im 2. Obergeschoss- wie vorgestellt

Kosten: ca. 7,8 Mio. EUR + 700.000 EUR Tiefgarage

- Tiefgarage mit 10 Stellplätzen (Personal + Anwohner)
- Erdgeschoss_ 2 Krippengruppen
- Obergeschoss_ 1 Kita-Gruppe mit Mehrzweckraum sowie alle erforderlichen Funktionsräume
- 2. Obergeschoss_ 3 x 3 Zimmerwohnungen
- Holzbauweise
- Förderfähiger Wohnraum
- Keine zusätzlichen oberirdischen Stellplätze erforderlich

Variante 2: Reines Kinderhaus- 4 Gruppen +

Kosten: Modulbauweise einfachster Standard: 4.3 Mio. EUR
Modulbauweise Holzhybrid mittlerer Standard: 5.65 Mio. EUR

- Verzicht auf eine Tiefgarage; Personalstellplätze werden auf umliegende Flächen verteilt (Einsparung ca. 700.000)

- Stellplätze für Wohnungen entfallen, da keine Wohnnutzung vorgesehen ist
- Erdgeschoss_ 2 Krippengruppen
- Obergeschoss_ 2 Kita-Gruppen
- 2. Obergeschoss: Mehrzweckraum sowie potenzielle Hortplätze
- Modulbauweise möglich
- Die äußere Gestaltung ist bei der einfachsten Standard Bauweise optisch nur bedingt ansprechend

Diese Variante bietet ein flexibles Raumkonzept, das sich an die wachsenden Bedarfe z.B. durch die Kommunikationszone, anpassen lässt. Ein zusätzlicher Schutzraum zum Beispiel für die zwei Gruppen des Naturkindergartens könnte ebenfalls integriert werden.

Da auf den Wohnungsbau verzichtet wird, entfallen entsprechende Fördermittel. Allerdings gibt es öffentliche Förderprogramme für Krippen- und Kindertagesstätten.

Die maximale Auslastung beträgt 86 Kinder, die sind wie folgt aufgeteilt:

- 2 x 12 Krippenkinder
- 2 x 25 Kitakinder
- 12 Hortkinder

Die notwendige Außenfläche beträgt laut Vorgaben 10 m² pro Kind, was insgesamt 860 m² ergibt. Nach Abzug von Zuwegungen und Fahrradstellplätzen verbleiben ca. 650 m². Durch eine Dachterrasse könnte die Außenfläche erweitert werden. Zudem könnte der nahegelegene Spielplatz am Hüterweg oder der Abenteuerspielplatz im Bürgerpark für die Hortkinder in die Nutzung einbezogen und so evtl. die fehlende Fläche kompensiert werden. Diesem Beispiel folgte bereits der Schulkindergarten in der Bürgermeister Wagner Str. Nach Rückmeldung durch das LRA werden die Kompensationsmaßnahmen anerkannt und können berücksichtigt werden.

Variante 3: Kinderhaus mit Wohnnutzung (alternative Stellplatzlösung)

Kosten: ca. 6.57 Mio. EUR

- Verzicht auf eine eigene Tiefgarage; Personalstellplätze werden auf umliegende Stellplätze verteilt
- Stellplätze für Wohnungen können in der Tiefgarage des Bauträgers der Wohneinheiten untergebracht werden, hierfür ist ein separater, oberirdischer Zugang ins Freie notwendig.
- Erdgeschoss_ 2 Krippengruppen
- Obergeschoss_ 1 Kita-Gruppen + Mehrzweckraum
- 2. Obergeschoss: Wohnnutzung mit drei 3-Zimmer-Wohnungen
- Modulbauweise nicht geeignet, Massiv + Holzbau ähnlich Kita - Untere Straßäcker

Kosteneinsparung durch den Bau der Tiefgarage. Durch separaten Zugang inkl. Tektur entstehen weitere Kosten.

Hinweis: Der städtebauliche Vertrag sieht eine Wohnbebauung vor, sollte diese entfallen, muss der Vertrag entsprechend angepasst werden, was Notarkosten nach sich zieht, was aber aus Sicht der Verwaltung im Hinblick auf die mögliche Kosteneinsparung zu vernachlässigen ist.

Da der Bauträger im zukünftigen Wohngebiet keinen Spielplatz errichtet, wird stattdessen eine Ausgleichszahlung in Höhe von ca. 107.000 € als gebundene Einnahme verbucht.

Fazit:

- Kosteneinsparungen sind über den Wegfall der Tiefgarage möglich, durch die Reduzierung des Bauvolumens sowie durch die Realisierung einer Modularen Bauweise.
- Die standardisierte Modulbauweise lässt sich nicht für den Wohnungsbau umsetzen.
- Mit Wohnungsbau werden Stellplätze benötigt.
- Die Vorgaben aus dem Klimaschutzkonzept zur Gebäudeenergie- Standards werden umgesetzt

Empfehlung GB2:

Raumprogramm: 4 Gruppen plus zusätzliche Einheiten- (Variante 2)

- Umsetzung und Abstimmung des bestmöglichen Raumprogramms der zusätzlichen Flächen mit LRA und GB 3 im Planungsprozess – Vorstellung zum Vorentwurf
- Entfall von Garage und Wohnungen
- Modulare Holz-Hybrid-Konstruktion

Diese Bauweise lässt eine verkürzte Bauzeit, eine erleichterte Auslagerung sowie einen reibungsloseren Baubetrieb erwarten und entlastet die Verwaltung und spart der Stadt zur vorgestellten Variante 1 ca. 1.45 Mio Eur.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

1. Variante 2 wird zur weiteren Bearbeitung freigegeben. Das angepasste Raumprogramm mit dem Kostenrahmen wird gemäß Sachvortrag und Anlage genehmigt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Vergabe der entsprechenden Planerleistungen vorzubereiten und einzuleiten.

TOP 2. Radschnellwegverbindung München-Garching: Streckenabschnitt 4.2; Ausgleichsbilanzierung

I. SACHVORTRAG:

Der Landkreis München beabsichtigt den Streckenabschnitt 4.2 des Radschnellweges 2025 zu bauen. Der 2. Bauabschnitt beginnt an der Gemeindeumfahrung/Schafweideweg und endet vor dem Knotenpunkt der ST 2350/Ludwig-Prandtl-Straße. Dieser Streckenabschnitt verursacht Eingriffe in den Naturhaushalt. Der landschaftspflegerische Begleitplan für diesen Streckenabschnitt beschreibt vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen, die mit der Umsetzung der Baumaßnahme durchgeführt werden. Entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs entsteht ein Bedarf in Höhe von insgesamt 38.934 Wertpunkten (WP). Gemäß der Vereinbarung zwischen dem Landkreis München und der Stadt Garching ist geregelt, dass die Stadt Garching die Ausgleichsflächen zur Verfügung stellt. Die notwendigen 38.934 WP werden im Mallertshofener Holz nachgewiesen und entsprechend vom Ökokonto I abgebucht. Die entstehenden Kosten sind Bestandteil der Maßnahme und vom Landkreis München zu tragen. Dem Landkreis entstehen für die Abbuchung der Wertpunkte aus dem Ökokonto I Kosten in Höhe von 175.203,-€.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Garching im Rahmen des Bauprojektes Radschnellverbindung Abschnitt 4.2 Flächen aus dem Ökokonto I im Wert von 38.934 Wertpunkten dem Landkreis München zur Verfügung stellt. Diese werden in Höhe von 175.203,- € dem Landkreis in Rechnung gestellt.

TOP 3. Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric", 1. Änderung; Würdigung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 25.07.2023 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric", 1. Änderung zu fassen.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Flurgebiet Garchings, im Bereich des „Hochschul- und Forschungszentrums Garching/TU München“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch das bestehende Gebäude Freisinger Landstraße 52 im Westen, durch die bestehende Testhalle „Hertz“ im Süden und die angrenzenden Grün- und Ausgleichsflächen im Osten und Norden.

Anlass für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. die Änderung des seit dem 21.10.2010 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 157 „Erweiterung General Electric“ ist der Wunsch des Vorhabenträgers, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Einzelbaufelder mit den Bezeichnungen SO 3 und SO 4 zusammen mit dem Baufeld SO 2 zu einem zusammenhängenden Baufeld zu vereinen. Damit soll eine großzügige und flexible Nutzung ermöglicht werden.

Das vorgestellte Konzept für den Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric" wurde in der Stadtratssitzung am 25.07.2023 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten vom 25.10.2023 mit 01.12.2023. In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

Nach Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die gewählte Verfahrensart von der Verwaltung in Abstimmung mit dem von der Stadt beauftragten Juristen und dem künftigen Bauherrn sowie der Planerin des Bebauungsplans einer Prüfung unterzogen mit dem Ergebnis, dass der vorliegende Bebauungsplan im Regelverfahren durchgeführt werden soll, da die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht gegeben sind und zudem auch kein konkretes Vorhaben derzeit vorliegt. Dementsprechend wurden die Planunterlagen angepasst und ein Umweltbericht wurde erstellt.

Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 16.07.2024 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB freizugeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom Mittwoch, den 04.12.2024 bis Freitag, den 17.01.2025.

In dieser Zeit sind einige Anregungen eingegangen.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

A) Stellungnahme von Bürgern

Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1.Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 06.12.2024 (Anlage 1)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Es wird von Seiten der Regierung von Oberbayern auf die Stellungnahme vom 18.10.2023 verwiesen. An der Planung wird festgehalten, da landesplanerische Belange unberührt bleiben. Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 21.01.2025 (Anlage 2)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Bei den Anregungen der Punkte 1 sowie 3 bis 7 handelt es sich um Vorschläge für redaktionelle Änderungen. Diese werden aufgenommen. Punkt 2 wird zur Kenntnis genommen.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Fachstelle Grünordnung, Schreiben vom 07.01.2025 (Anlage 3)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die beiden Anregungen redaktioneller Natur werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 09.12.2024 (Anlage 4)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die genannten Maßnahmen zum Artenschutz sind bereits in entsprechenden Festsetzungen, Hinweisen und in der Begründung aufgenommen. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich. Eine entsprechende Darstellung der bereits angelegten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird der Naturschutzbehörde zeitnah zugesandt.

5. Stadtwerke München Schreiben vom 04.12.2024 (Anlage 5)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zu den im Planungsgebiet befindlichen Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

6. Telekom, Schreiben vom 28.11.2024 (Anlage 6)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zu den im Planungsgebiet befindlichen Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

7. Immobilien Freistaat Bayern, Schreiben vom 11.12.2024 (Anlage 7)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Da grundsätzlich keine Einwendungen bestehen, wird dies zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Der Hinweis zu den im Planungsgebiet befindlichen Versorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- bayernets, Schreiben vom 26.11.2024
- EXA Infrastructure, Schreiben vom 26.11.2024
- Gemeinde Eching, Schreiben vom 02.12.2024
- Vodafone, Schreiben vom 16.01.2025
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 13.01.2025
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.01.2025
- Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 26.11.2024
- Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 28.11.2024
- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 02.12.2024
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 05.12.2024
- Bundesnetzagentur Richtfunk, Schreiben vom 05.12.2024
- erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 09.12.2024

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung General Electric“, 1. Änderung werden entsprechend gewürdigt und der so geänderte Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen.

TOP 4. Antrag auf Errichtung von E-Ladesäulen mit Trafo- und Übergabestation in der Dieselstraße 33, Fl.Nr. 1731/15

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung von E-Ladesäulen mit Trafo- und Übergabestation in der Dieselstraße 33, Fl.Nr. 1731/15.

Geplant ist, die am westlichen Grünstreifen bestehenden KFZ-Stellplätze mit Ladesäulen auszustatten. Hierfür müssen jedoch eine Trafostation (2,8 m x 3,6 m) und eine Übergabestation (Umgriff: 3,1 m x 3 m, Übergabestation: 1,6 m x 2,4 m) in diesem Grünstreifen installiert werden. Die E-Ladesäulen werden von den Lieferfahrzeugen (Sprinter) benötigt, welche nach und nach elektrifiziert werden sollen. Im Zuge der Maßnahme sollen zudem die nördlichen und westlichen Zufahrtstore verbreitert werden. An der Ostseite des Gebäudes sollen im bestehenden Grünstreifen ein Blockheizkraftwerk und zwei Wärmepumpen errichtet werden. Der Leitungsverlauf und der Baumbestand wurden

nicht dargestellt. Es ist daher unklar, ob für die Maßnahme Baumfällungen notwendig sind. Da es sich hierbei um Nebenanlagen handelt, sind diese aufgrund der Anwendung der BauNVO von 1977 nicht zur GRZ hinzuzurechnen. Eine GRZ-Veränderung ergibt sich durch die Maßnahme daher nicht.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 „Zwerchteile Nord-West“. Dieser setzt Baugrenzen und einen 5 m breiten Grünstreifen an der Westgrenze fest. Zudem wird festgesetzt, dass Trafostationen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es wird eine Befreiung wegen der Errichtung der Trafostation und der Übergabestation außerhalb der Baugrenzen und innerhalb des festgesetzten Grünstreifens.

Aus Sicht der Verwaltung sollte den Befreiungen nur zugestimmt werden, wenn die Leitungen außerhalb des Grünstreifens verlaufen, um den Baumbestand im Grünstreifen erhalten zu können. Außerdem sollten die eventuell durch die Trafostation und Übergabestation wegfallenden Bäume ersetzt werden. In der Abstimmung zur Planung vor Einreichung des Bauantrags hat die Verwaltung den Bauherrn mehrmals darauf hingewiesen, dass der Eingriff in den Grünstreifen so gering wie möglich zu halten ist. Durch die fehlenden Nachweise kann nicht nachvollzogen werden, ob diesen Hinweisen Rechnung getragen wurde. Die Argumentation, dass die Trafostation und die Übergabestation nur an den gewählten Stellen möglich sind, kann die Verwaltung zwar nachvollziehen, jedoch sollte auch der Naturschutz nicht zu kurz kommen. Die Übergabestation muss vom öffentlichen Raum zugänglich sein.

Der Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung generell nur zugestimmt werden, da auf dem Grundstück im Bestand etwa 232 m² mehr Grünfläche erstellt wurde, als vom Bebauungsplan gefordert. Der Eingriff kann durch diesen Überhang kompensiert werden. Auch bietet der Bauherr eine Kompensation der eventuell wegfallenden Bäume im östlichen Grünstreifen an, der aktuell nicht sehr hochwertig bepflanzt ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben unter den genannten Einschränkungen erteilt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Das Einvernehmen zur Errichtung von E-Ladesäulen mit Trafo- und Übergabestation in der Dieselstraße 33, Fl.Nr. 1731/15 mit den Befreiungen wegen der Errichtung außerhalb der Baugrenzen und innerhalb des Grünstreifens unter der Bedingung zu erteilen, dass die Leitungen nicht im Grünstreifen verlegt und die eventuell wegfallen Bäume ersetzt werden. Der Freiflächenplan mit Baumbestand und Leitungsverlauf ist nachzureichen.

TOP 5. Antrag auf Neubau eines Gartenhauses in der Röntgenstraße 1a, Fl.Nr. 220/150

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Gartenhauses in der Röntgenstraße 1a, Fl.Nr. 220/15.

Durch eine am 29.08.2024 vom Landratsamt durchgeführte Baukontrolle wurde festgestellt,

dass im nordwestlichen Eck des Grundstücks ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von 7,14 m x 4,14 m errichtet wurde. Die Höhe des Gartenhauses beträgt 2,97 m. Das Dach ist als Flachdach ausgeführt. Das Dach ist dabei weder mit PV-Anlagen noch mit einer Dachbegrünung versehen. Laut Bauherrn wird das Gartenhaus zur Lagerung von Gartengeräten, Blumentöpfen und als Hobbywerkstatt genutzt. Eine Aufenthaltsraumqualität liegt laut Antrag nicht vor. Das Gartenhaus stellt damit eine Nebenanlage dar. Da auch keine Feuerungsanlage festgestellt wurde, sind keine Abstandsflächen erforderlich. Die GRZ mit Nebenanlagen erhöht sich auf 0,597.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11d „Max-Planck-Siedlung Nord, 4. Änderung“. Dieser setzt Baugrenzen fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es wird eine Befreiung wegen der Errichtung des Gartenhauses außerhalb der Baugrenzen benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden. Gem. §23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen außerhalb des Bauraums zugelassen werden, wenn sie in den Abstandsflächen zulässig sind und im Bebauungsplan keine explizite Regelungen zu Nebenanlagen aufgenommen wurden. Dies ist hier der Fall. Das Gartenhaus ist wegen seiner Größe nicht mehr verfahrensfrei. Bei der Beurteilung, ob eine Nebenanlage vorliegt, ist jedoch nur die Nutzung entscheidend. Die beantragte Nutzung stellt eine Nebennutzung dar. Zudem wird die GRZ eingehalten. Auch sind keine Vergleichsfälle möglich, da der Bebauungsplan nur das betroffene Wohnbaugrundstück und das südliche Gemeinbedarfsgrundstück umfasst.

Die Verwaltung weißt darauf hin, dass im Zuge des Bauantrags auch eine Abweichung vom Fernstraßengesetz beantragt wird, da das Gartenhaus innerhalb der 40 m breiten Bauverbotszone liegt. Über diesen Antrag muss die Autobahn GmbH im Zuge des Verfahrens entscheiden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (12:1):

Das Einvernehmen zum Neubau eines Gartenhauses in der Röntgenstraße 1a, Fl.Nr. 220/15 wird mit der Befreiung wegen der Errichtung außerhalb der Baugrenzen erteilt.

TOP 6. Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Antrag zur Durchführung eines Mobilitätskonzeptes

I. SACHVORTRAG:

Der Grundstückseigentümer des rechtskräftigen Bebauungsplangebiets „Wohnen am Bürgerpark“ hat einen Antrag auf Reduzierung der Stellplätze bei Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes an die Verwaltung herangetreten. Nach § 8 der Stellplatzsatzung der Stadt Gar-

ching (GaStellV) ist eine Reduzierung durch Ablösevertrag um bis zu 25% bei Nachweis eines qualifizierten Mobilitätskonzepts zulässig.

Das Mobilitätskonzept ermöglicht, dass keine Duplex-Stellplätze errichtet werden müssen. Damit verringert sich die Gründungstiefe der Bodenplatte und die Kosten für die Wasserhaltung während der Baumaßnahmen.

Beantragt ist die Ablöse bzw. Nicht-Errichtung von 22 Stellplätzen. Somit plant der Eigentümer anstatt 99 Stellplätze 77 Stellplätze zu errichten.

In dem beiliegenden Mobilitätskonzept sind die Maßnahmen beschrieben. Grundlage für die Konzepterstellung bildete der von statbau entwickelte Handlungsrahmen (Zustimmung PUA-Sitzung am 01.12.2022).

Maßnahmen:

1. Vorhaltung und Bereitstellung von 2 Sharing-PKW (Konzept Seite 12)
2. Vorhaltung und Bereitstellung von 2 E-Bikes (Konzept Seite 10)
3. Vorhaltung und Bereitstellung von 2 E-Lastenräder (Konzept Seite 10)
4. Vorhaltung und Bereitstellung einer Fahrradreparatur-Möglichkeit (Konzept Seite 14)
5. Vorhaltung und Bereitstellung von digitalen Infoboards (Konzept Seite 15)
6. Die Kümmerer-Funktion übernimmt die Hausverwaltung der WEG

Durch die Stellplatzreduzierung soll im Grundsatz keine Wohnung ohne zugeordneten Stellplatz errichtet werden, vielmehr sollen attraktive Angebote zur teilweisen Kompensation des 2. Stellplatzes angeboten werden. Die Stellplatzreduzierung durch aufschiebend bedingte Ablöse auf Grundlage des Mobilitätskonzepts wird von der Verwaltung unterstützt.

Zum zusätzlich abzuschließenden Stellplatzablösevertrag wird im nichtöffentlichen Teil beraten.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (11:2):

Dem Antrag zur Durchführung eines Mobilitätskonzeptes wird zugestimmt.

TOP 7. Mitteilungen aus der Verwaltung

TOP 7.1. Rodungsarbeiten

Am Autobahnwall, nördl. Egerfeld, wurden Rodungsarbeiten zur Vorbereitung der Fortführung des Radschnellwegs München – Garching ausgeführt. Da hierfür im Bereich der Autobahnbrücke inkl. Auffahrt/Abfahrt die Dammbereiche verbreitert werden müssen, sind auch die Böschungen neu zu ertüchtigen. Die künftigen Straßenquerschnitte im Bereich der Autobahnbrücke und die RSW-Trasse in Richtung AS Garching-Nord wurden von der Verwaltung dargestellt.

TOP 8. Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 8.1. Durchfahrt Lindenallee

Von den Stadträten (Stadtrat Kratzl, Stadtrat Dr. Braun) wurde nachgefragt, weshalb/von wem in der Mühlgasse ab der Lindenallee die Schilder „Durchfahrt verboten“ entfernt wurden? Es ist ein gefährlicher Durchfahrtsverkehr von der Lindenallee bis zur B471 alt, vor allem am Wochenende, wenn viele Erholungssuchende und ggfs. Bewohner des nahegelegenen Seniorenheims unterwegs sind, entstanden. Es wird gefordert, dass die Schilder wieder aufgestellt werden.

TOP 8.2. Radschnellweg

Stadtrat Biersack merkt an, dass es keine Pressemitteilung zum 2. Bauabschnitt der Radschnellwegverbindung zwischen München und Hochschul- und Forschungsgelände gab und dem Stadtrat ein entsprechender Plan vorgelegt werden sollte.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:05 Uhr die öffentliche Sitzung.

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

BPU Schriftführung
Oliver Balzer
Schriftführung

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 18.03.2025