

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 57. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 18.03.2025

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 18.03.2025

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 21:22 Uhr

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

ANWESENHEIT

Anwesend

Vorsitz

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

Mitglieder

Dr. Götz Braun SPD	
Dr. Ulrike Haerendel SPD	
Sara Hoffmann-Cumani SPD	Vertretung für: Dr. Joachim Krause
Salvatore Disanto 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

Annette Knott Verwaltung	
--------------------------	--

Schriftführung

Felix Meinhardt Verwaltung	
----------------------------	--

Abwesend

Mitglieder

Dr. Joachim Krause SPD	entschuldigt
Jürgen Ascherl CSU	entschuldigt
Manfred Kick CSU	entschuldigt

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

BPU Schriftführung
Felix Meinhardt
Schriftführung

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentlicher Teil:

- Eröffnung der Sitzung
- 1 Sanierung Stadion am See – Mehrkostenanmeldung Gewerk Rohbau- und Gerüstarbeiten
- 2 Informationen zum Modernisierungsgesetz der Bayerischen Staatsregierung; Änderungen in der Bayerischen Bauordnung
- 3 Erlass einer Spielplatzsatzung
- 4 Erlass einer Ziergartenschotter-Satzung
- 5 Antrag auf Errichtung von zwei Studentenwohnheimen in der Wasserturmstraße 17, Fl.Nrn. 1124/15, 1124/23
- 6 Antrag auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage im Hardtweg, Fl.Nrn. 1216/5, 1218/7
- 7 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 8 Sonstiges; Anträge und Anfragen
 - 8.1 Studentenwohnheim Heideweg 2
 - 8.2 Begehung von Gefahrenstellen in Garching
 - 8.3 Figuren im Kreisverkehr an der St2350
 - 8.4 Trafostation auf einem Grundstück in Dirnismaning (Fl.Nr. 2168)
 - 8.5 Rodungen am Lärmschutzwall im Bereich der Parkanlage Hochbrück
 - 8.6 Sachstand Restaurant Bürgerhaus
 - 8.7 Workshop Mobilitätskonzept

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. Sanierung Stadion am See – Mehrkostenanmeldung Gewerk Rohbau- und Gerüstarbeiten

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat am 21.03.2024 der fortgeschriebenen Kostenberechnung vom 28.12.2023 Index 1 zugestimmt. Die freigegebenen Kosten für die Kostengruppen 200-700 betragen brutto 7.996.610 EUR.

In den Sitzungen am 16.07.2024 und 11.09.2024 wurden dem Stadtrat die Ausschreibungsergebnisse der Vergabepakete 1 und 2 mitgeteilt und die Auftragserteilung beschlossen.

Nach aktuellem Stand zeigt sich, dass das Budget für das Gewerk Rohbau- und Gerüstbauarbeiten nicht ausreichen wird. Demnach zeichnen sich folgende Mehrkosten ab:

Mehrkostenankündigung Rohbau- und Gerüstbauarbeiten, Firma Mickan:

Die Summe aller bisherigen und absehbaren Nachträge 1-17 belaufen sich auf netto 235.706,50 EUR.

Folgende Nachträge sind geprüft und beauftragt:

NA01: Bauschildkonstruktion wurde nicht ausgeschrieben

NA02: Entfernen der Sträucher/Büsche im Bereich der Fluchttreppe wurde in LV nicht berücksichtigt

NA03: Angefallene Baueinrichtungskosten wegen Bauverzug durch Schadstoffsanierung

NA04: Gerüstaufbau Kleinmenge wegen Asbestabdichtung Kelleraußenwand

NA05: ÜK II Betonüberwachung in LV nicht berücksichtigt

NA06: Winterbaumaßnahmen wegen Bauverzug

NA08: Abbrucharbeiten Lichtschächte wegen Asbestsanierung Kelleraußenwand

NA09: Rückbau auskragende Wandscheibe, in LV nicht berücksichtigt

NA12: Abbruch Mastfundament mit Entsorgung wegen Abweichung vom Bestand

Folgende Nachträge sind noch in Prüfung:

NA07: Diverse Zusatzleistungen wegen Bauverzug

NA10: Anfallende Kosten Behinderung wegen Bauverzug

NA11: Verlegung und Erneuerung Trink- und Seewasserleitung wegen schlechtem Zustand

NA13: Rauchgasschornstein

NA14: Ausschalen der Decke ohne Kran wegen Bauverzug

NA15: Gerüstbau wegen Bauverzug

NA16: zusätzliche Dokaträger zum Ablasten des Schalungsgerüsts, höherer statischer Vorgaben durch Prüfstatiker

NA17: Regieleistungen die als Nachtrag gestellt werden, wegen Bauverzug und höherer statischer Anforderungen

Die Gründe für die Mehrkosten sind zum Teil auf nicht berücksichtigte Leistungen im Leistungsverzeichnis zurückzuführen. Der Großteil der Mehrkosten wird durch weitere Funde von hohen Schadstoffkonzentrationen an der Kelleraußenwand während der Bauphase verursacht. Dies hatte einen Baustopp zur Folge. Die Vergabe der zusätzlichen Schadstoffsanierungsleistungen und die witterungsabhängige Durchführung der Maßnahme führte zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bautätigkeit mit Folgen für das Gewerk Rohbau- und Gerüstbauarbeiten.

Auftragssumme Firma Mickan netto: 742.420,20 EUR

Mehrkosten laut Prognose Planer netto: 235.706,50 EUR

Gesamt netto: 978.126,70 EUR

Um den Baufortschritt nicht zu gefährden ist eine Freigabe der Mehrkosten erforderlich. Im

Zuge des Bauprozesses wird geprüft, ob die Mehrkosten an anderer Stelle eingespart werden können. Nach aktuellem Stand ist das Einsparpotential allerdings gering.

Stadtrat Grünwald stellt nach einer Diskussion folgenden Antrag zur Geschäftsordnung:

Der TOP wird nochmals in die Fraktionen verwiesen, damit die offenen Fragen geklärt werden können.

MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (12:1)

TOP 2. Informationen zum Modernisierungsgesetz der Bayerischen Staatsregierung; Änderungen in der Bayerischen Bauordnung

I. SACHVORTRAG:

Die im Rahmen des Modernisierungsgesetzes vorgenommenen Änderungen in der Bayerischen Bauordnung führen teilweise zu einer „Kommunalisierung“ der Themen. Anstatt einheitlicher Regelungen in der Bayerischen Bauordnung wird den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, zu den Themen „Zierschottergärten“, „Spielplätzen“ und „Stellplatzsatzung“ bis zum 30.09.2025 Satzungen zu erlassen bzw. ihre Satzungen zu überarbeiten.

Zur Stellplatzsatzung wird die Verwaltung für die April-Sitzung noch eine Beschlussvorlage erarbeiten. Die jetzige Satzung ist zwingend zu überarbeiten, da sie über den 30.09.2025 nicht Bestand haben wird.

Ferner sind folgende Bauvorhaben künftig (sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen) verfahrensfrei:

- Umspannwerke
- PV-Anlagen bis zu 200 m entfernt von Bundesfernstraßen, sofern der Rückbau der Anlage geregelt ist; CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sind – so Stand 06.03.2025 – erforderlich
- Dachausbauten, auch wenn dadurch bisher eine Stellplatzpflicht entstanden wäre
- Terrassenüberdachungen waren bisher bis 3 m Tiefe genehmigungsfrei, künftig ohne Tiefenvorgabe realisierbar

In der Umsetzung des Modernisierungsgesetzes haben sich Fragen ergeben, die das Ministerium versucht Zug um Zug zu klären. Die Verwaltung wird über den Bayerischen Gemeindegtag diesbezüglich informiert.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die Gesetzesänderung teilweise Mehrarbeit dar, die auch bleiben wird. Die Bebauungspläne fußen auf der „bisherigen“ Bayerischen Bauordnungen. Demnach entsteht bei bestimmten Bauvorhaben ein Vakuum in den Vorgaben zu bestimmten Bauvorhaben. Vermeintlich „kleine“ Bauvorhaben wie bspw. Terrassenüberdachungen, Pergolen, Einzäunungen etc. führen leider immer wieder zu Nachbarschaftsstreitigkeiten, die es zu moderieren gilt. Da uns die Erfahrungswerte fehlen kann es sein, dass verfahrensfreie Vorhaben künftig vom Ausschuss zu beschließen sind. Dies betrifft insbesondere Fälle, die von grundsätzlicher Bedeutung sind oder Präzedenzfälle darstellen (bspw. GF-Überschreitungen bei Dachgeschoßausbauten)

Die Verwaltung informiert mit der Beschlussvorlage den Stadtrat über die Gesetzesänderung an sich. Die aufgeführten Änderungen sind als Beispiele zu verstehen, die Aufzählung ist nicht vollständig.

II. KENNTNISNAHME (13):

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

TOP 3. Erlass einer Spielplatzsatzung

I. SACHVORTRAG:

Im Rahmen des ersten und zweiten Modernisierungsgesetz 2024 sind Änderungen im Bauordnungsrecht vorgenommen worden.

Dies betrifft u. a. die Herstellung von Spielplätzen bei privaten Wohnungsbauvorhaben.

Bisherige Regelung:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.

Alternativ bestand die Möglichkeit, die Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes abzulösen.

Gesetzesänderung - Regelung ab 01.10.2025

Die staatliche Verpflichtung zur Errichtung eines Spielplatzes (Art. 7 Abs.3 BayBO) entfällt ersatzlos.

Handlungsmöglichkeit der Kommune bis 30.09.2025

Die Kommunen können bis zum 30.09.2025 eine Satzung erlassen. Die Satzungsermächtigung ermöglicht die Regelung von Erforderlichkeit, Modalitäten des Nachweises und Ablöse (Art. 81 Abs.1 Nr. 3 BayBO). Die Spielplatzpflicht besteht nur noch, wenn Gemeinden dies ausdrücklich per Satzung binnen der 9-Monatsfrist regeln.

Die Kommunen können Satzungen mit folgendem Inhalt erlassen:

- Erst ab Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen
- Regelung zu angemessener Größe und Ausstattung, nicht mehr: Beschaffenheit
- Regelungen zur Art der Erfüllung
- Regelungen zu Ablöse der Spielplatzpflicht
- Regelungen, ob Spielplatzpflicht auch für Seniorenwohnen und Studentenwohnen gilt, wenn, dann „Recht auf Ablöse“ mit Maximalbetrag von 5.000,00 €
- Verwendungspflicht für örtliche Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Spielplatzpflicht für Seniorenwohnanlagen oder für betreutes Wohnen entfallen. Bei durchmischten Wohnformen, bspw. „Mehrgenerationenhäuser“ sollte die Verpflichtung bestehen bleiben.

Bei Studentenwohnhäuser kann aus Sicht der Verwaltung die Verpflichtung zur Herstellung eines Spielplatzes ebenfalls entfallen.

Regelungen im Bauplanungsrecht (BauGB) sind von dem Modernisierungsgesetz nicht tangiert. Im Rahmen von Neuaufstellungen von Bauleitplanverfahren besteht auch künftig die Möglichkeit, Regelungen zu Spielplätzen zu treffen. Der Städtebauliche Vertrag kann hierzu auch künftig ergänzende Regelungen beinhalten.

Auswirkungen der Gesetzesänderung am Beispiel Bebauungsplan Nr. 172 „Keltenweg / Hardtweg“

Im Bebauungsplan ist in der Satzung Nr. 7.3 folgendes festgesetzt:

Spielplatz, Größe ca. 600 m² für Kinder zwischen 0-12 Jahre

Die Herstellung des Spielplatzes ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags. Somit ist kein Handlungsbedarf gegeben.

Auswirkungen der Gesetzesänderung am Beispiel Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“

Im Städtebaulichen Vertrag ist die Spielplatzabläse geregelt.

Auswirkungen der Gesetzesänderung am Beispiel Bebauungsplan Nr. 171 „Kommunikationszone“

In der Kommunikationszone ist in der Satzung unter Punkt 7.2. folgendes geregelt:

Nur Spielplätze innerhalb öffentlicher Grünflächen.

Der Bebauungsplan und der Städtebauliche Vertrag treffen keine Regelungen bzw. Aussagen zu privaten Spielplätzen. Dies war bisher auch nicht notwendig, da auf Basis der bisherigen Regelung bis zum 31.12.2024 die Verpflichtung zur Errichtung eines Spielplatzes nach Art. 7 BayBO gegeben war.

Besprochen und abgestimmt ist, dass in der Kommunikationszone die Stadt, für die am Park unmittelbar anliegenden Bauquartiere, die notwendigen Spielplätze innerhalb der Parkfläche nachweist. Die Stadt wollte qualitativ hochwertige Spielflächen gewährleisten und keine sog. „Alibi-Spielplätze“ in den jeweiligen Quartieren. Die Kosten werden im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Erschließung“ auf alle Eigentümer umgelegt. In dem beiliegenden Lageplan sind die Quartiere mit in orange markierten Spielplatzflächen dargestellt.

Von den Grünplanern wurden die notwendigen Bedarfe an privaten Spielflächen ermittelt. Letztlich hat man sich in den Gesprächen mit den Eigentümern darauf verständigt, dass eine Entscheidung auf Planung/Herstellung der Grünanlagen verschoben wird. Diese Entscheidung ist zu einem Zeitpunkt gefasst worden, zu dem die Bauherren zur Herstellung von Kinderspielplätzen gem. Art. 7 BayBO verpflichtet gewesen wären.

Für die in dem beiliegenden Lageplan dargestellten Quartiere mit gelb markierten Spielplatzflächen würde die Herstellung eines Spielplatzes entfallen.

Beschließt der Stadtrat keine Satzung zu erlassen, so würde die private Herstellungsverpflichtung zur Errichtung von Spielplätzen entfallen. Den Bewohnern würden – sofern die Bauherren nicht freiwillig einen Spielplatz errichten – nur die öffentlichen Spielplätze zur Verfügung stehen.

In der Kommunikationszone entsteht 70 % des Wohnungsangebotes im Geschosswohnungsbau. Private Gärten stehen damit 30 % zzgl. Bewohnern von Erdgeschosswohnungen im Geschosswohnungsbau zur Nutzung zur Verfügung. Damit ist aus Sicht der Stadt der Bedarf an Spielplätzen gegeben.

Aus den genannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, eine Spielplatzsatzung zu erlassen. Um der Intention des Gesetzgebers Rechnung zu tragen, könnte die Verpflichtung zur Herstellung eines Spielplatzes für Gebäude mit mehr als 10 Wohnungen gelten. Aus Sicht der Verwaltung wäre damit die Nachverdichtung von Grundstücksnutzungen ausgenommen. (Gleichzeitig zeigt aber die intensive Nutzung der Freiflächen an der Grundschule West, dass ein Bedarf an Spielflächen bzw. Spielmöglichkeiten auch in den bestehenden Wohngebieten gegeben ist).

Alternativer Vorschlag:

Sollte der Stadtrat von dem Erlass einer Spielplatzsatzung absehen, so kann sich der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen und deren Ausstattung verändern. Dies ist derzeit nicht in der Infol-Berechnung berücksichtigt.

Sollte diese Vorgehensweise gewählt werden, so weist die Verwaltung daraufhin, dass die Infol für das Baugebiet Kommunikationszone abgerechnet ist.

Der Bayerische Gemeindetag und der Städtetag befinden sich in Abstimmung mit dem Bayerischen Bauministerium zur Abstimmung einer Mustersatzung. Dies soll –so der Informationsstand am 27.02.2025 – Mitte März vorliegen.

Weitere Vorgehensweise:

Den Beschluss, ob eine Satzung erlassen werden soll, hat gemäß Geschäftsordnung der Stadtrat – nach Möglichkeit in der Sitzung am 27.03.2025 - zu fassen.

Dies würde – sofern beschlossen wird - die Verwaltung mit der Erarbeitung einer Satzung zu beauftragen, bis zur Sitzung des PUA am 03.06.2025 einen Satzungsentwurf zur Beratung vorzulegen. Ggf. könnte eine weitere Beratung zum Satzungsentwurf in der Sitzung am

PUA-Sitzung 15.07.2025 erfolgen und die Satzung am 24.07.2025 beschlossen werden. Die Satzung müsste vor dem 30.09. bekanntgemacht werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Spielplatzsatzung zu erarbeiten.

TOP 4. Erlass einer Ziergartenschotter-Satzung

I. SACHVORTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat zum seinerzeitigen Antrag der SPD-Fraktion zur Gestaltung von Gärten und Vorgärten sowie Einfriedungen in der Sitzung am 27.07.2021 folgenden ablehnenden Beschluss gefasst:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, eine Freiflächengestaltungssatzung hinsichtlich Schottergärten als örtliche Bauvorschrift im Entwurf vorzulegen. Diese soll Grundanforderungen für die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in Bereichen von Bebauungsplänen ohne Grünordnung und in Bereichen gem. § 34 BauGB der gesamten Stadt festlegen.

Damit ist beschlossen worden, keine Satzung zu erlassen.

Das Modernisierungsgesetz ermöglicht den Kommunen bis zum 30.09.2025 eine Satzung zur Regelung von Schottergärten zu treffen. Zur Gestaltung der Grünanlagen oder zu den Einfriedungen besteht keine Satzungsermächtigung mehr.

Art. 81 BayBO

Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungsbereich örtliche Bauvorschriften erlassen über das Verbot von Bodenversiegelungen, nicht begrüntem Steingärten sowie ähnlich eintönigen Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischen oder wohnklimatischem Wert.

In den Bebauungsplänen

Bebauungsplan Nr. 171 „Kommunikationszone“

Bebauungsplan Nr. 172 „Keltenweg / Hartweg“

Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“

sind Zierschottergärten unzulässig.

In den meisten der Garchinger Bebauungsplänen sind Festsetzungen zur Grünordnung enthalten.

Auch künftig ist es möglich in den Bebauungsplänen nach § 9 BauGB Festsetzungen zur Grundordnung aufzunehmen, sofern ein städtebauliches Ziel damit erreicht werden soll (Kleinklima, kühlender Effekt, Versickerung Niederschlagswasser, Schutz des Artenreichtums).

Die Verwaltung schlägt daher vor, keine Satzung zu erlassen, sondern dies in den Bebauungsplänen zu regeln.

Bezüglich der Regelung zu Einfriedungen ist es auch nach dem 01.10.2025 möglich, Regelungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes zu erlassen. In fast allen Bebauungsplänen sind Regelungen zur Einfriedung enthalten. Daher sieht die Verwaltung hier keinen Handlungsbedarf.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (10:3):

Die Stadt Garching erlässt keine Ziergartenschottersatzung.

TOP 5. Antrag auf Errichtung von zwei Studentenwohnheimen in der Wasserturmstraße 17, Fl.Nrn. 1124/15, 1124/23

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung von zwei Studentenwohnheimen in der Wasserturmstraße 17, Fl.Nrn. 1124/15, 1124/23. In der BPU-Sitzung vom 21.01.2025 wurde bereits über die dazugehörige Bauvoranfrage beraten und entschieden. Die damalige Voranfrage wurde einstimmig abgelehnt. Der Bauherr hat nun den Bauantrag mit geänderten Plänen eingereicht.

Geplant sind weiterhin 2 Studentenwohnheime, wobei diese laut Landratsamt München als eine Wohnanlage zu werten sind. Die in der Voranfrage auf der Westseite geplanten Treppenhäuser und Aufzüge wurden entfernt. Die Erschließung der Ober- und Untergeschosse soll nun über Außentreppe auf der Ostseite und über Aufzüge, welche nun im Gebäude geplant sind, erfolgen. Hierdurch verringert sich die Anzahl der Einheiten auf insgesamt 29 statt vormals 30. Auch fallen durch die Änderungen die notwendigen Befreiungen wegen der Bauraumüberschreitungen durch Treppenhäuser und Aufzüge weg.

In Folge der Voranfrage wurde die Angelegenheit mit unserer Rechtsberatung und dem Landratsamt besprochen. Hier wurde klar, dass entgegen der ersten Auffassung des Landratsamtes eine Wohnheimnutzung nur angenommen werden kann, wenn auch mindestens ein Gemeinschaftsraum für die Gesamtanlage hergestellt wird. Dieser und zusätzlich zwei Räume für Hausmeister und Hausverwaltung sollen im Untergeschoss des nördlichen Gebäudes realisiert werden. Die ausreichende Belichtung und Belüftung, sowie die Rettungswege erfolgen über Abgrabungen bzw. über die Außentreppe auf der Ostseite. Der Bauherr hat nun auch eine Betriebsbeschreibung, aus der die Verwaltung der Anlage hervorgeht, eingereicht. Weitere Änderungen, insbesondere in den Freiflächen, wurden mit Ausnahme der Verlegung von offenen Fahrradstellplätzen nicht vorgenommen.

Es werden weiterhin Befreiungen wegen der Überschreitung der GFZ von 0,7 auf 0,75 und wegen der Überschreitung der Baugrenzen durch das Mülltonnenhaus und das Fahrradhaus benötigt.

Den Befreiungen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Die GFZ-Überschreitung ist geringfügig und entsteht nur aufgrund der Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, welche nach heutigen Recht nicht mehr notwendig wäre. Die Bauraumüberschreitungen durch das Fahrradhaus und das Mülltonnenhaus könnten durch Streichung der beiden Nebenanlagen wegfallen. Die Verwaltung sieht jedoch für einen sinnvollen Betrieb der Anlage eine eingehauste Lösung für Fahrräder und Müll als notwendig an.

Die nun vorliegende Planung ist auch gemäß Landratsamt genehmigungsfähig. Eine Verhinderung wäre nur durch die Änderung/Neuaufstellung des Bebauungsplans möglich. Eine Möglichkeit wäre hier die Begrenzung der Wohneinheiten. Es ist jedoch klarzustellen, dass eine Überbelegung der Wohneinheiten nicht verhindert werden kann, da eine WG-Nutzung zulässig ist. Die jetzige Planung in Verbindung mit der Betriebsbeschreibung stellt eine geordnete Nutzung dar, welche durch die Baukontrolle überwacht werden kann und bei Verstößen einen Eingriff möglich macht.

Daher schlägt die Verwaltung nochmals die Zustimmung zum Vorhaben vor.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (9:4):

Das Einvernehmen zur Errichtung von zwei Studentenwohnheimen in der Wasserturmstraße 17, Fl.Nrn. 1124/15, 1124/23 mit den Befreiungen zur Überschreitung der GFZ auf 0,75 und zu den Bauraumüberschreitungen durch das Fahrradhaus und das Mülltonnenhaus wird er-

teilt.

TOP 6. Antrag auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage im Hardtweg, Fl.Nrn. 1216/5, 1218/7

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage im Hardtweg, Fl.Nrn. 1216/5, 1218/7. Das Vorhaben stellt den südlichen Teil des 2. Bauabschnitts Keltenweg/Hardtweg dar.

Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils 13,3 m x 30 m. Dabei sind 3 Vollgeschosse mit einem Rücksprung im Dachgeschoss vorgesehen. Die Wandhöhe stuft sich durch den Rücksprung ab. So ist die Wandhöhe im zweigeschossigen Bereich mit 6,06 m (7,01 m inkl. Geländer) und im dreigeschossigen Bereich 9,6 m geplant. Die Dächer sollen als Flachdächer mit Dachbegrünung und PV-Anlagen errichtet werden. Direkt südlich angrenzend an die beiden Mehrfamilienhäuser sind eingeschossige Müll- und Fahrradhäuser geplant. Diese sollen eine Grundfläche von jeweils 4 m x 14,5 m erhalten. Die Dächer der Nebengebäude sind als Flachdächer mit Dachbegrünung geplant, wobei jeweils im östlichen Dachbereich eine Dachterrasse geplant ist.

Im östlichen Gebäude sollen 22 Wohneinheiten, im westlichen Gebäude sollen 24 Wohneinheiten entstehen. Die hierfür benötigten 33 Fahrradstellplätze (inkl. Lastenräder) sollen in den Nebengebäuden und an den Hauszugängen nachgewiesen werden. Die insgesamt 50 nachzuweisenden PKW-Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage soll dabei nicht nur unter den Hauptgebäuden, sondern auch unter den beiden Nebengebäuden errichtet werden.

Die betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg“. Dieser setzt einen Bauraum für die Tiefgarage fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es wird eine Befreiung wegen der Überschreitung des Tiefgaragenbauraums im Bereich der Nebenanlagen benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da der Bereich der Nebenanlagen ohnehin schon versiegelt wurde. Auch handelt es sich hier nur um eine unterirdische Überschreitung, welche städtebaulich nicht ins Gewicht fällt. Es ist jedoch zu beachten, dass für die Tiefgarage und die sonstigen Nebenanlagen im Bebauungsplan eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GR um 146% festgesetzt ist. Aus Sicht der Verwaltung wird der Wert durch die beantragte Befreiung nicht überschritten. Ein Nachweis sollte jedoch spätestens mit dem zweiten Teil des 2. Bauabschnitts eingereicht werden. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Das Einvernehmen zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage im Hardtweg, Fl.Nrn. 1216/5, 1218/7 mit der Befreiung wegen der Überschreitung des Tiefgaragenbauraums im Bereich der Nebenanlagen wird erteilt. Der Nachweis zur GR-Einhaltung ist spätestens mit dem zweiten Teil des 2. BA einzureichen.

TOP 7. Mitteilungen aus der Verwaltung

Es gibt keine Mitteilungen aus der Verwaltung.

TOP 8. Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 8.1. Studentenwohnheim Heideweg 2

Stadtrat Grünwald weist darauf hin, dass im Studentenwohnheim Heideweg 2 mehrere Ortsfremde Autos geparkt wurden und er davon ausgeht, dass hier nicht nur Studenten untergebracht sind.

Er bittet um bauaufsichtliche Überprüfung. Herr Meinhardt sagt diese zu.

TOP 8.2. Begehung von Gefahrenstellen in Garching

Stadträtin Dr. Haerendel fragt an, ob es mal wieder einen Termin gibt, bei denen die Stadträte Gefahrenstellen im Ortsgebiet besichtigen (Verkehrsschau).

Herr Dr. Gruchmann wird das Thema intern ansprechen.

TOP 8.3. Figuren im Kreisverkehr an der St2350

Stadtrat Grünwald fragt nach dem Sachstand bzgl. der Figuren im Kreisverkehr, da diese noch nicht wieder aufgestellt wurden.

Herr Dr. Gruchmann erklärt, dass das Thema in der Verwaltung bearbeitet wird und dass hier eine Antwort folgt.

TOP 8.4. Trafostation auf einem Grundstück in Dirnismaning (Fl.Nr. 2168)

Stadtrat Biersack teilt mit, dass auf dem Flurstück Nr. 2168 in Dirnismaning angefangen wurde, die für die PV-Anlagen entlang der Autobahn benötigte Trafostation aufzubauen. Hierbei ist aufgefallen, dass die Anlage mitten im Grundstück errichtet werden soll. Er bittet darum, kurzfristig anzufragen, ob die Anlage nicht an den Rand des Grundstücks versetzt werden kann. Da die Arbeiten bereits begonnen haben, bittet er um dringende Abklärung.

TOP 8.5. Rodungen am Lärmschutzwall im Bereich der Parkanlage Hochbrück

Stadtrat Furchtsam erklärt, dass am Lärmschutzwall bei der Parkanlage Hochbrück Rodungsarbeiten stattgefunden haben und dabei die Wege des Parks in Mitleidenschaft gezogen wurden. Hier sollte die Verwaltung mit der ausführenden Firma sprechen und die Wege wieder herstellen

TOP 8.6. Sachstand Restaurant Bürgerhaus

Stadtrat Kratzl fragt an, wie der aktuelle Sachstand des Bürgerhauses ist.
Herr Dr. Gruchmann antwortet, dass der Pachtvertrag derzeit erarbeitet wird und dieser dem Stadtrat vor der Unterschrift nochmals vorgelegt wird.

TOP 8.7. Workshop Mobilitätskonzept

Stadtrat Nolte bittet darum, dass das im Workshop Mobilitätskonzept vorgestellte Parkraum-
bewirtschaftungskonzept vorgezogen werden soll. Herr Dr. Gruchmann teilt mit, dass dies im
Bereich der Sportanlagen am See vorgesehen ist und hierzu eine Benutzungssatzung in
Arbeit ist. Der konkrete Vorschlag wird im Stadtrat vorgestellt.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen An-
wesenden und beendet um 21:22 Uhr die öffentliche Sitzung.

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

BPU Schriftführung
Felix Meinhardt
Schriftführung

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 08.04.2025