

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 22. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 13.01.2022

SITZUNGSTERMIN:	Donnerstag, 13.01.2022
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	22:45 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	
Frau Pia Herz - Verwaltung	Zu TOP 2
Frau Annette Knott - Verwaltung	
Herr Felix Meinhardt - Verwaltung	
Herr Klaus Zettl - Verwaltung	zu TOP 2
Sabina Brosch - Presse	

Weitere Anwesende: Hr. Böhlein, Hr. Mosena (Energie Vision Franken GmbH) zu TOP 2

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Felix Meinhardt
Schriftführung

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 Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED; Bemusterung der Leuchtkörper
- 3 Erweiterung Grundschule West - Bekanntgabe Ergebnis Vergabeverfahren gem. VgV und Auftragsvergabe für Architektenleistungen LPH 1-9, Leistungen der Technischen Gebäudeausrüstung HLS + ELT LPH 1-9 und der Tragwerksplanung LPH 1-6
- 4 Stellungnahme der Stadt Garching zum Stadtentwicklungsplan 2040 der Landeshauptstadt München
- 5 BPl. 172 - MI und WA Keltenweg/Hardtweg, Anpassung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich Stellplätze und Dachbegrünung.
- 6 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Hotel-/Kliniknutzung im Parkring, u.a. Fl.Nrn. 1222/19 und 1208/23
- 7 Tekturantrag zur Errichtung eines Mehrzweckgebäudes "D50" im Parkring 57 + 59, Fl.Nr. 1796/71
- 8 Antrag auf Neubau einer Doppelhaushälfte in der Pf.-Seeanner-Str. 19, Fl.Nr. 1101/1
- 9 Ausschreibungsverfahren für die Energetische Gebäudeuntersuchung an acht ausgewählten Gebäuden und Anlagen der Stadt Garching b. München
- 10 Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- 11 Vorstellung Treppenanlage am Egerfeld
- 12 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 13 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 14 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 14.1 Anfrage Stadtrat Dombret: Zustand Bushaltestelle U-Bahn Forschungszentrum
- 14.2 Anfrage Stadträtin Dr. Haerendel: Luftfilter Schulen und Sportgeräte für Senioren
- 14.3 Anfrage Stadtrat Furchtsam: Barrierefreie Bushaltestelle Hochbrück

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 Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED; Bemusterung der Leuchtkörper

I. SACHVORTRAG:

Zu TOP 2 fand von 18:45 Uhr bis 19:20 Uhr in der Telschowstraße ein Vor-Ort-Termin statt. Hier wurden 4 dekorative Leuchten in Betrieb von den Mitgliedern des Bauausschusses besichtigt. Herr Böhlein und Herr Mosena von der Energievision Franken GmbH erläuterten die technischen Details.

Die Verwaltung gibt zu diesem Projekt folgenden Sachstand bekannt:

- Am 22.10.2020 wurde das Ergebnis des LED Check-Ups dem Stadtrat vorgestellt.
- Gemäß Beschluss wurden im Frühjahr 2021 die Straßenbeleuchtungsanlagen von den Bayernwerken erworben.
- Der Förderantrag beim Bund wurde inzwischen genehmigt. Im Dezember wurde ein weiterer Zuwendungsantrag beim Freistaat gestellt (Gesamtförderung 70 %).
- Ferner wurde im letzten Jahr (Sommer) die Entkoppelung der Straßenbeleuchtung vom Stromnetz der SWM/Bayernwerke in die Wege geleitet. Die „Entkoppelung“ von ca. 45 Regelstationen beginnen im April 2022.
- Nun steht die Vorbereitung der Ausschreibung an.

Zum Zeitplan:

- Das LV soll bis Ende Februar auf den Markt kommen.
- Im Mai / Juni muss spätestens die Vergabe (Beschluss) erfolgen.
- Die Umrüstung muss bis Ende Oktober ausgeführt sein.
- Hr. Böhlein wird die Bemusterung durchführen.

Im Sitzungssaal stellt Hr. Böhlein die dekorativen, sowie technischen Leuchten mittels Bemusterung und Power-Point-Präsentation – die Bestandteil der Niederschrift ist – vor.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt als Leitprodukt

- als dekorative Leuchte den Typ Delsana Cytara
- als technische Leuchte den Typ Delsana Kairos.

In sämtliche Lampen ist eine smarte Steuerung mit auszurüsten.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Ausschreibungsverfahren durchzuführen.

TOP 3 Erweiterung Grundschule West - Bekanntgabe Ergebnis Vergabeverfahren gem. VgV und Auftragsvergabe für Architektenleistungen LPH 1-9, Leistungen der Technischen Gebäudeausrüstung HLS + ELT LPH 1-9 und der Tragwerksplanung LPH 1-6

I. SACHVORTRAG:

Gemäß Beschluss des Stadtrats vom 29.07.2021 wurde für die Vergabe der Objektplanung Gebäude, der Technische Gebäudeausrüstung – HLS und ELT sowie für die Vergabe der Tragwerksplanung die Vergabeverfahren nach VGV anhand der beschlossenen Auswahlkriterien durchgeführt.

Nach Auswertungen der eingegangenen Bewerbungen (1. Stufe) – Submission am 25.08.2021 wurden am 27.09.2021 bzw. 01.10.2021 jeweils die 5 Büros zum Verhandlungsverfahren (2. Stufe) eingeladen, die nach den Auswahlkriterien die meisten Punkte erreicht hatten. (Ergebnis Auswahlverfahren in Anlage 1)

Zum Submissionstermin am 18.10.2021 lagen für die Objektplanung 4 Angebote und für die Tragwerksplanung 5 Angebote vor. Zum Submissionstermin am 26.10.2021 lagen für die Technische Gebäudeausrüstung HLS + ELT jeweils 4 Angebote vor.

Die Verhandlungsgespräche durch das per Beschluss vom 29.07.2021 festgelegte Verhandlungsgremium wurden im Anschluss an folgenden Tagen geführt:

- Objektplanung Gebäude am 19.10.2021
- Tragwerksplanung am 21.10.2021
- Technische Gebäudeausrüstung – HLS am 25.10.2021
- Technische Gebäudeausrüstung – ELT am 28.10.2021

Nach den Verhandlungsgesprächen konnten die Bieter ihr Angebot überarbeiten. Die Aufforderung zur Abgabe des finalen Angebots für die Objektplanung Gebäude erfolgte am 27.10.2021 mit Fristsetzung zum 03.11.2021, für die Tragwerksplanung am 28.10.2021 mit Fristsetzung zum 04.11.2021, sowie am 09.11.2021 mit Fristsetzung zum 15.11.2021 für die Technischen Gebäudeausrüstung HLS und ELT

Nach Auswertung der Einzelbewertungen und des verbindlichen Honorarangebots ergibt sich gemäß Rangfolge der 1. Platz für:

Objektplanung Gebäude – LMJD Dennerle Motzet Architekten aus München

Tragwerksplanung – Planungsgesellschaft Dittrich mbH aus München

Technischen Gebäudeausrüstung HLS – Duschl Ingenieure GmbH & Co. KG aus Rosenheim

Technischen Gebäudeausrüstung ELT – Ingenieurbüro R. Wieder GmbH aus Erding

(Vergabeempfehlungen und Protokolle der Verhandlungsgespräche in Anlage 2-5)

Die Teilnehmer am Verhandlungsverfahren Objektplanung Gebäude wurden mit Schreiben vom 11.11.21 über das Ergebnis informiert. Nach Ablauf der Wartefrist wurde am 23.11.2021 durch den 1. Bürgermeister Herrn Dr. Gruchmann auf Grundlage der Ergebnisse der Verhandlung und des eingereichten finalen Angebots der Zuschlag an LMJD Dennerle Motzet Architekten aus München erteilt.

Die Teilnehmer am Verhandlungsverfahren Tragwerksplanung wurden mit Schreiben vom 11.11.21 über das Ergebnis informiert. Nach Ablauf der Wartefrist wurde am 22.11.2021 durch den 1. Bürgermeister Herrn Dr. Gruchmann auf Grundlage der Ergebnisse der Verhandlung und des eingereichten finalen Angebots der Zuschlag an Planungsgesellschaft Dittrich mbH aus München erteilt.

Die Teilnehmer am Verhandlungsverfahren Technische Gebäudeausrüstung - HLS wurden mit Schreiben vom 18.11.21 über das Ergebnis informiert. Nach Ablauf der Wartefrist wurde am 29.11.2021 durch den 1. Bürgermeister Herrn Dr. Gruchmann auf Grundlage der Ergebnisse der Verhandlung und des eingereichten finalen Angebots der Zuschlag an Duschl Ingenieure GmbH & Co. KG aus Rosenheim erteilt.

Die Teilnehmer am Verhandlungsverfahren Technische Gebäudeausrüstung - ELT wurden mit Schreiben vom 18.11.21 über das Ergebnis informiert. Nach Ablauf der Wartefrist wurde am 29.11.2021 durch den 1. Bürgermeister Herrn Dr. Gruchmann auf Grundlage der Ergebnisse der Verhandlung und des eingereichten finalen Angebots der Zuschlag an Ingenieurbüro R. Wieder GmbH aus Erding erteilt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss nimmt die stufenweise Beauftragungen für die Planungsleistungen der Erweiterung Schule West wie folgt zur Kenntnis:

Objektplanung Gebäude: LMJD Dennerle Motzet Architekten aus München

Tragwerksplanung: Planungsgesellschaft Dittrich mbH aus München

Technische Gebäudeausrüstung – HLS: Duschl Ingenieure GmbH & Co. KG aus Rosenheim

Technische Gebäudeausrüstung – ELT: Ingenieurbüro R. Wieder GmbH aus Erding

TOP 4 Stellungnahme der Stadt Garching zum Stadtentwicklungsplan 2040 der Landeshauptstadt München

I. SACHVORTRAG:

Die Kommunen des Landkreises München haben sich darauf verständigt, eine gemeinsame Stellungnahme gegenüber der Landeshauptstadt München zum Stadtentwicklungskonzept abzugeben. Die Stadt München hat hierzu eine Frist bis zum 31.01.2022 gesetzt.

Aus Sicht der Stadt Garching sollten folgende Punkte in die Stellungnahme einfließen:

Radverkehr stärken

Radwegverbindungen zwischen München und Garching

Entlang St2350

Die Strecke entlang der St2350 zwischen Garching und München, wird von der Stadt Garching als wichtige Radwegverbindung gesehen. Als direkte Verbindung von den Studentenwohnheimen im Münchener Norden und der TU München in Garching, sowie als geradlinige Strecke für Berufspendler. Der derzeitige Ausbau ist unzureichend. Seit dem Frühjahr 2017 hat sich die Stadt Garching zum Ziel gesetzt, den Ausbau der Radwegverbindung zu erreichen. In der Zwischenzeit wurden vom Baureferat 2 Machbarkeitsstudien durchgeführt. Die Stadt Garching hatte in der Zwischenzeit in einem geförderten Projekt begonnen einen neuen Radweg auf der westlichen Seite der St2350 zwischen Dirnismaning und der Stadt München zu bauen. Der Abschnitt musste verkürzt werden, da für den südlichen Abschnitt, zwischen Triebgasse und der Wendeschleife, ein Grundstück der Stadt München benutzt werden muss. Die Genehmigung zur Bebauung des Grundstückes wurde der Stadt Garching von der Stadt München verwehrt, solange der Stadtrat nicht für einen Weiterbau auf der westlichen Seite in die Stadt München hinein stimmt. Somit zieht sich der Ausbau weiter in die Länge. Die Stadt Garching hat bereits einen 2. Anlauf für eine Förderung zum Ausbau des fehlenden Abschnittes gestartet. Über ein Projekt der Nordallianz ist der Abschnitt im Förderantrag an PTJ enthalten. Ohne die Zustimmung des Stadtrats München, wird das Teilprojekt wohl erneut aus dem Förderantrag herauszunehmen sein.

Entlang der U-Bahnlinie U6

Für die U-Bahn-Trasse der U6 zwischen der Station Freimann und Garching-Hochbrück, existiert ein U-Bahn-Rettungsweg. Diese Verbindung ist die kürzeste zwischen Kieferngarten und der Stadt Garching. Die Stadt Garching hat bereits vor den Planungsaktivitäten des Landkreises München zu Radschnellwegverbindungen, diese Trasse als überregionale Trasse gesehen und Grundstücke für den Ausbau einer Radschnellwegverbindung erworben. Dafür steht eine Trasse von mindestens 7 Meter Breite zwischen dem Schleißheimer Kanal und der Gemarkungsgrenze zur Verfügung. Bei der Potentialanalyse zu den Radwegverbindungen zwischen München und dem Landkreis München, unterlag diese Trasse der Strecke an der B13. Auf Nachfrage beim Baureferat München erhielten wir im Frühjahr 2021 die Auskunft, dass der Trasse naturschutzrechtliche Belange auf dem Stadtgebiet der Landeshauptstadt entgegenstehen.

Die Stadt Garching sieht in einem Ausbau dieser Strecke weiterhin großes Potential, um den Radverkehr zu fördern, da der geplante Radschnellweg über die B13 einen Umweg bedeutet, um vom Campus der TU in Garching in die Innenstadt München zu gelangen.

Radschnellverbindung B13

Ein Radschnellweg entlang der B13 ist durch das Staatliche Bauamt Freising in Planung. Im Stadtgebiet München arbeitet das Mobilitätsreferat an einer Trasse und auf dem Gebiet der Stadt Garching wurde die Planung durch das Landratsamt München beauftragt. Der Verlauf des Radschnellweges in Garching steht fest. Die Umsetzung des Radschnellweges wird ausdrücklich begrüßt.

Fahrradparkanlagen

Ziel ist es, in der Region große Fahrradparkanlagen mit dem umfassenden Service- und Dienstleistungsangebot in der Region zu etablieren. Aus Sicht der Stadt Garching eignet sich hierzu der P & R Parkplatz Garching-Hochbrück. Dieser ist auch an den Radschnellweg perspektivisch angebunden.

P + R Mobilitätshub

An den Autobahnen und Haupteinfallsstraße sollen vor den Toren der Stadt moderne Park & Ride Anlagen und „Mobilitätshubs“ entstehen.

Aussagen zu Standorten werden nicht getroffen. Anbieten aus Sicht der Stadt Garching könnte sich hierfür die P & R Anlage Garching-Hochbrück.

Tangentiale ÖPNV-Verbindungen / Ausbau des ÖPNV

Die Verknüpfung U-Bahn U6 mit der U2 durch ein Angebot des ÖPNV wird auch als Entlastung des Individual-Verkehrs im Umland betrachtet.

Die Weiterführung der U6 Richtung Richtung Neufahrn wird begrüßt. Die Stadt Garching wird sich dafür einsetzen, dass in die Ausbauplanung des Hochschul- und Forschungszentrums dieser Belang Berücksichtigung findet.

Soziale Infrastruktur

In dem Themenkomplex „Ausbau und Stärkung von Bildungs- und Betreuungsangeboten im Rahmen von Schulbaumaßnahmen“ ist eine Maßnahme in Fröttmaning aufgeführt. Das Werner-Heisenberg-Gymnasium wird von Kindern aus dem Münchner Norden besucht. Somit kann das Schulzentrum in Fröttmaning Auswirkungen auf die Anzahl der SchülerInnen im Garchinger Gymnasium haben. Hier bittet die Stadt Garching die LHM um Information, damit die Stadt Garching die Möglichkeit erhält, ihre Bildungsinfrastruktur basierend auf den Planungen der LHM anzupassen, da damit zu rechnen ist, dass weniger Münchner Kinder das WHG besuchen werden.

Verkehrswege:

Zur Weiterführung der Westumgehung nach Süden werden keine Aussagen getroffen. Das Planungsziel der Stadt Garching ist bei Planungen in dem Bereich zu beachten.

Klimaschutz:

Auf den Flächen der Landeshauptstadt München ist allenfalls eine Entwicklung mit PV-Anlagen möglich, die gleichzeitig eine weitere Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht.

Grundsätzliche Anmerkung zum Stadtentwicklungsplan

Es werden kaum Aussagen zum Themenbereich der Nachverdichtung getroffen. Die Stadt München hat bspw. entlang der Lerchenauer Straße singulär stehende Einkaufsmöglichkeiten mit den dazugehörigen flächigen Parkplätzen genehmigt. Die Märkte sind perspektivisch alle mit Wohnungen zu überbauen. Das Parken hat flächensparend zu erfolgen. Der in der Stadt München teilweise großzügige Umgang mit dem Gut „Boden“ führt zu einer Belastung und Verschiebung des Wohnungsdrucks in die Region.

Hinweis: Bereich Südlich von Dirnismaning ist auf dem Gebiet der LHM als größere Parks, Grünanlagen und Freiräume sowie als Sicherung von Kaltluftleitbahnen ausgewiesen.

Folge: Bei der Entwicklung des LHM-Grundstücks südlich von Dirnismaning ist das überregionale Planungsziel zu beachten. Damit ist aber auch eine behutsame Entwicklung von Dirnismaning möglich. Dies begrüßt die Stadt Garching.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt zum Stadtentwicklungsplan der Landeshauptstadt München eine Stellungnahme im Sinne des Sachvortrages abzugeben.

Stadtrat Biersack stellt einen Antrag auf Ergänzung des Beschlusses:

Die Kaltluftbahn südlich von Dirnismaning ist auf der Gemarkung München sicherzustellen und nicht in Garching, da dies in die Planungshoheit der Stadt Garching eingreift.

MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (12:2; StR Dr. Braun, StRin Dr. Haerendel)

TOP 5 BPl. 172 - MI und WA Keltenweg/Hardtweg, Anpassung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich Stellplätze und Dachbegrünung.

I. SACHVORTRAG:

Am 16.09.2021 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen gewürdigt und beschlossen die überarbeitete Planung für die Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB freizugeben. Im Rahmen der Fortschreibung ist die Verwaltung der Auffassung, dass BPl. 172 hinsichtlich der Umsetzung der klimapolitischen Ziele der Stadt Garching und der Festsetzungen zum Nachweis der Stellplätze präzisiert werden sollte.

A) Nachweis der Stellplätze

Unter Ziff. 8.12, 8.13 der textlichen Festsetzungen wurden die Kfz- und Fahrrad-Stellplätze im Bebauungsplan selbst geregelt, wobei Richtzahlen und Festsetzungstext aus der Stellplatzsatzung abgeleitet wurden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Garching (GAFSTS) wurde kürzlich aktualisiert und u.a. an die Vorgaben des GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) angepasst. Zudem haben sich die Zahl der Stellplätze gem. Richtzahlenliste und die Bemessung nach der Zahl der Aufenthaltsräume mit maximalen Wohnungsgrößen in der bauordnungsrechtlichen Praxis bewährt. Auch kann die Stellplatzsatzung einfacher an eine sich künftig verändernde Mobilität, oder an neue rechtliche Rahmenbedingungen angepasst werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, im Bebauungsplan Nr. 172 keine eigenen Regelungen zum Nachweis der Kfz- und Fahrrad-Stellplätze zu treffen, sondern auf die GAFSTS in der jeweils aktuellsten Fassung abzustellen.

B) Dachbegrünung

Zur Dachbegrünung wird bisher folgendes geregelt

- a) Ziff. 5.2, Nebenanlagen und TG-Rampen: Die nicht als Dachterrassen genutzten Flächen sind zu begrünen
- b) Ziff. 5.3, Dächer: Nach Abzug der Dachaufbauten sind mind. 50% der Restfläche zu begrünen

Aus Sicht der Verwaltung sind die Festsetzungen quantitativ angemessen, sollten jedoch qualitativ nochmals überdacht werden. Das Rückhaltepotential der Dächer kann bei extensiver Begrünung von mind. 0,12 m und einem Retentionsvolumen von mind. 50 l/m² deutlich erhöht werden. Damit würde die Wirkungsweise eines sog. Retentionsdaches erzielt und der Nachweis zur Versickerung des Regenwassers durch mehr Rückhalt auf den Dächern optimiert. Zusätzlich trägt dies zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas durch Kühlung, Verdunstung von Wasserdampf, Feinstaubbindung und Regenwasserrückhaltung bei.

Es wird daher empfohlen, die Dicke der extensiven Dachbegrünung auf mind. 0,12 m bei einem Retentionsvolumen von mind. 50 l/m² Dachfläche festzusetzen.

C) Photovoltaik

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO sind Solarenergieanlagen in, auf und an Dachflächen ohnehin ohne Größenbegrenzung genehmigungsfrei zulässig. Im Bebauungsplan war daher keine weitergehende Verpflichtung zur Errichtung solcher Anlagen enthalten. Um den klimapolitischen Zielen der Stadt verstärkt nachzukommen, die Möglichkeiten zur lokalen Erzeugung regenerativen Stroms z.B. für den Gebäudebedarf, Elektroladestationen bzw. die Elektromobilität nachhaltig zu fördern, wäre die Festsetzung eines Flächenkontingents für Photovoltaikanlagen auf den Dächern ein geeignetes Mittel.

Es sollte aber zwischen den Dächern der Nebenanlagen und den Dächern der Gebäude differenziert werden. Bei den Dachflächen der eingeschossigen Nebenanlagen gem. Ziff. 5.2 (z.B. Fahrrad- und Müllhäuser „F M“ im WA) sollte, um keine Blendwirkung zu riskieren, auf Photovoltaik verzichtet werden. Gleiches sollte für das Dach über dem III. Vollgeschoss des Turmbaukörpers im MI1 gelten.

Daher wird empfohlen festzusetzen, dass die gem. Ziff. 5.3 festgesetzten Dachflächen nicht nur zu begrünen, sondern auch ergänzend mit Photovoltaikanlagen zu versehen sind.

D) Sonstiges

Weiter sollten unter Ziff. 5. Gestaltungsfestsetzungen zum Schutz von Vögeln und Insekten folgende Festsetzungen ergänzt werden:

- Im Fall des Anbringens von Außenbeleuchtung ist auf insektenfreundliche Beleuchtung gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?“ zu achten.
https://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf
- Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 3 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von <10% aufweisen. Es wird hierzu auf die Studien den LfU „Vogelschlag an Glasflächen“ und der Schweizer Vogelwarte verwiesen.
https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf

Da es sich hier um mehr als redaktionelle Anpassungen handelt, ist ein Beschluss des Gremiums erforderlich. Die Zuständigkeit des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 8 Abs. 3 Nr. 2 Buchst. a) der Geschäftsordnung.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt die vorstehend ausgeführten Änderungen gemäß den Empfehlungen der Verwaltung in die Planung von BPl. 172 aufzunehmen.

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Hotel-/Kliniknutzung im Parkring, u.a. Fl.Nrn. 1222/19 und 1208/23

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller legt einen Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Hotel-/Kliniknutzung im Parkring, u.a. Fl.Nrn. 1222/19 und 1208/23 vor. Im Antrag werden zwei verschiedene Alternativen vorgelegt und entsprechende Fragen zu den Alternativen gestellt (siehe Anhang).

Variante 1 sieht zwei runde Gebäudekörper mit einem Verbindungsbau vor. Der südliche, größere Gebäudeteil mit einem Durchmesser von 60 m und einem Innenhof (Durchmesser 25 m) sieht eine Nutzung als Hotel/Klinik vor, soll eine Wandhöhe von 19 m und eine GR/GF von 2826 m²/11759 m² erhalten und ist mit fünf Vollgeschossen geplant. Der Zwischenbau mit 4 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 15,5 m soll eine GR/GF von 521 m²/2083 m² erhalten. Der nördlich an den Zwischenbau angrenzende runde Bürobau mit einem Durchmesser von 30 m ist mit einer Wandhöhe von 27 m bei 8 Vollgeschossen und einer GR/GF von 707 m²/5652 m² geplant. Die Gesamtgrundfläche, inklusive der unter dem Gebäude geplanten Tiefgarage soll 4636 m² betragen. Die Gesamtgeschossfläche liegt dann bei 19500 m².

Auch Variante 2 sieht zwei runde Gebäudekörper mit einem Zwischenbau vor, ist aber kompakter gehalten. So soll der südliche Gebäudeteil mit Hotel/Klinik-Nutzung einen Durchmesser von 58 m mit Innenhof (Durchmesser 23,3 m), eine Wandhöhe von 19 m und eine GR/GF von 2640 m²/11070 m² erhalten. Der ebenfalls kleinere Zwischenbau mit 4 Vollgeschossen (Wandhöhe 15,5 m) ist mit einer GR/GF von 396 m²/1582 m² geplant. Der nördliche Bürotrakt ist wiederum größer als in Variante 1 vorgesehen. Der Durchmesser beträgt hier 33 m. Bei einer Wandhöhe von 27 m und 8 Vollgeschossen ergibt sich eine GR/GF von 855 m²/6837 m². Die geplante Gesamtgrundfläche, inklusive der geplanten Tiefgarage liegt bei 3891 m², die geplante Gesamtgeschossfläche ist mit 19497 m² nur unbedeutend niedriger als bei Variante 1. In dieser Variante sind eine Fahrspur und Längsparker in den Freiflächen vorgesehen. Eine Berechnung der Grundfläche einschließlich der Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten und eine Stellplatzermittlung fehlt im Antrag.

Die betroffenen Grundstück liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“. Dieser teilt die Grundstücke las GE 4 b und GE 4 a auf. In GE 4b (südlicher Teil) beträgt die maximale Wandhöhe 19 m, in GE 4 a (nördlicher Teil) beträgt diese 27 m. Die maximale GR/GF wird für beide GE mit 5109 m²/19500 m², ebenso wie ein Bauraum festgesetzt. Zur Art der Nutzung wird festgelegt, dass Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind. Ausnahmeweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Entlang der Schleißheimer Straße sind Baumpflanzungen vorgesehen. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt oder können aufgrund fehlender Unterlagen nicht geprüft werden.

Zu den Fragen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Variante 1:

1. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus §30 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sind und die Erschließung gesichert ist. Die Grundfläche und die Höhe werden eingehalten. Die überbaute Grundstücksfläche kann aufgrund der fehlenden Berechnung nicht geprüft werden. Der Bauraum wird nach Norden mit einer Grundfläche von 206 m² überschritten und auch zu den Baumpflanzungen wird eine Befreiung angefragt. Planungsrechtlich zulässig wäre die Planung nur, wenn die Befreiungen erteilt werden würden.
2. Der Befreiung wegen der Bauraumüberschreitung sollte aus Verwaltungssicht nicht zugestimmt werden, da die Überschreitung nicht mehr untergeordnet ist und zu Vergleichsfällen führen kann.
3. Auch der Befreiung hinsichtlich der Baumpflanzungen sollte aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Die Pflanzungen entlang der öffentlichen Straßen dienen nicht nur der Qualität des Arbeitsumfelds, sondern haben auch eine klimatische Wirkung. Eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle würde zwar die Grünbilanz aufrechterhalten, der Planungsgedanke des Bebauungsplans wäre jedoch nicht mehr umgesetzt. Die Baumpflanzungen wurden im restlichen Business Campus wie geplant durchgeführt.
4. Die Nutzung als Hotel ist hier planungsrechtlich zulässig. Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass für das Hotel im Planungsbereich ein Sondergebiet festgesetzt wurde und ein weiterer Hotelstandort als nicht notwendig erachtet wird.
5. Die Nutzung als Tagesklinik würde einen Ausnahmetatbestand erfüllen, da es sich hier um eine medizinische Nutzung handelt. Der Patientenkreis und die Betriebszeiten sind der Verwaltung nicht bekannt. Daher sollte die Ausnahme aus Verwaltungssicht nur vorbehaltlich einer detaillierten Betriebsbeschreibung erteilt werden.

Variante 2:

1. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus §30 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sind und die Erschließung gesichert ist. Auch hier ist wieder entscheidend, ob etwaigen Befreiungen oder Ausnahmen zugestimmt wird. Zur Grundfläche, Höhenentwicklung, überbauter Grundstücksfläche und Situierung des Gebäudes liegt nach derzeitigen Planungsstand kein Befreiungstatbestand vor. Allerdings liegt dem Antrag keine Berechnung der GR einschließlich Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen vor.
2. Wie Frage 4 bei Variante 1.
3. Wie Frage 5 bei Variante 1.
4. Die Fahrspur ist als Nebenanlage innerhalb und außerhalb des Bauraums (als Stellplatzzufahrt) gemäß Bebauungsplan zulässig. Es ist darauf zu achten, dass die GR mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten nicht überschritten wird.

5. Die Längsparker innerhalb des Bauraums sind als Nebenanlagen zulässig. Hier sind jedoch die Festsetzungen der Stellplatzsatzung zur Beschaffenheit der Stellplätze zu beachten (bspw. Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen, Ladestationen etc.). Zudem ist auch hier die GR mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten zu beachten. Des Weiteren würde die Verwaltung einen zentralen Stellplatz bevorzugen, durch den weniger Fläche versiegelt werden würde. Hierdurch könnte man auch auf die Fahrspur verzichten und so nochmal versiegelte Fläche sparen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Variante 2 des Vorbescheidsantrags zugestimmt werden, wenn die GR eingehalten wird. Die Stellplatzberechnung und die Berechnung der GR nach §19 Abs. 4 BauNVO sind spätestens im Bauantrag nachzureichen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Hotel-/Kliniknutzung im Parkring, u.a. Fl.Nrn. 1222/19 und 1208/23 zu erteilen. Das Einvernehmen wird zur Variante 2 erteilt, wenn die GR nach §19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. Die Fragen 1-3 bei Variante 1 werden verneint. Die Frage 4 wird bejaht. Frage 5 wird vorbehaltlich der detaillierten Betriebsbeschreibung bejaht. Die Fragen 1, 2 und 4 bei Variante 2 werden bejaht. Frage 3 wird vorbehaltlich der detaillierten Betriebsbeschreibung bejaht. Frage 5 wird bejaht. In der weiteren Planung sollte jedoch eine Alternative mit weniger Flächenversiegelung geprüft werden. Die Stellplatzberechnung und die Berechnung der GR nach §19 Abs. 4 BauNVO sind spätestens im Bauantragsverfahren nachzureichen.

TOP 7 Tekturantrag zur Errichtung eines Mehrzweckgebäudes "D50" im Parkring 57 + 59, Fl.Nr. 1796/71

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt eine Tektur zur Errichtung eines Mehrzweckgebäudes "D50" im Parkring 57 + 59, Fl.Nr. 1796/71.

Es handelt sich hier um die Beantragung des Innenausbaus für die letzten freien Flächen im Gebäude. Hier sollen zu den bereits genehmigten Fitnesscenter und der Fahrradinfrastruktur, Büroflächen für das benachbarte Hotel und verschiedener Dienstleiter im Bereich IT und Medizin bereitgestellt werden. An den Außenanlagen des Gebäudes finden keine Änderungen statt. Jedoch wurden, da es sich hier um eine Schlusstektur handelt, alle Flächen nochmals neu vermessen. Dabei hat sich ergeben, dass gegenüber der ursprünglichen Planung mehr „versiegelte“ Flächen bei den Nebenanlagen notwendig wurden. Die Grundfläche des Gebäudes hat sich nicht verändert. Die Grundfläche samt Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen beträgt nun 4995,01 m² (entspricht einer GRZ von 0,66). Zudem hat sich die Geschossfläche auf 10868,25 m² erhöht. Dies ist hauptsächlich aufgrund der Einhausung eines Dachausstiegs erfolgt.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“. Dieser setzt eine GR für die Hauptgebäude von 3200 m² fest. Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO darf dieser Wert durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden. Daraus ergibt sich eine maximale GR mit Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen von 4800 m². Die maximale GRZ von 0,8 darf dabei nicht überschritten werden. Zudem wird eine maximale GF von 10850 m² festgesetzt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der GR mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten von 4800 m² auf 4995,01 m² und der GF-Überschreitung von 10850 m² auf 10868,25 m² benötigt.

Der Überschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da es sich bei den Flächen um versickerungsfähige Flächen handelt und die GRZ von 0,66 noch unter dem Maximalwert der BauNVO liegt.

Der Überschreitung der GF um 18,25 m² kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden, da diese Überschreitung nur geringfügig ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag zur Errichtung eines Mehrzweckgebäudes "D50" im Parkring 57 + 59, Fl.Nr. 1796/71 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Überschreitung der GR mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten von 4800 m² auf 4995,01 m² und der GF-Überschreitung von 10850 m² auf 10868,25 m² wird erteilt.

TOP 8 Antrag auf Neubau einer Doppelhaushälfte in der Pf.-Seeanner-Str. 19, Fl.Nr. 1101/1

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Doppelhaushälfte in der Pf.-Seeanner-Str. 19, Fl.Nr. 1101/1.

Geplant ist, östlich an das Bestandsgebäude eine Doppelhaushälfte mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss zu errichten. Das Grundstück soll dabei nicht realgeteilt werden. Die Grundfläche des Anbaus beträgt im Erdgeschoss 133,44 m². Das Erdgeschoss ist kleiner als das Obergeschoss geplant. Im Obergeschoss beträgt die Grundfläche 157,94 m². Das Obergeschoss und das Dachgeschoss sollen gleich groß errichtet werden und die nördliche Flucht des Bestandsgebäudes aufnehmen. Im Süden ist ein zweigeschossiger Anbau geplant. Die Wandhöhen im Bereich des Hauptgebäudes und des Anbaus sind mit 5,95 m angedacht und passen sich damit höhenmäßig an das Bestandsgebäude an. Das Dach des Hauptgebäudes ist als Satteldach mit 31° geplant. Der Anbau soll ein Pultdach mit 18° erhalten, welches aus dem Hauptdach ausläuft. An der nördlichen Fassade der Doppelhaushälfte ist eine Kellerabgangstreppe geplant. In den Freiflächen ist im westlichen Grundstücksbereich eine Garage mit einem begrünten Flachdach und davorliegenden offenen Stellplatz für das Bestandsgebäude geplant. Im östlichen Grundstücksbereich soll ein Doppelcarport mit begrünten Flachdach als Ersatz für die bestehende Doppelgarage errichtet werden. In beiden Fällen wird die von der GaStellV geforderte Fahrgassentiefe von 6 m nicht eingehalten. Die nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind südlich des Doppelcarports geplant. Die GRZ (mit Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen) soll 0,45, die GFZ soll 0,62 (inklusive Aufenthaltsräume im DG) betragen. Ein Schnitt der Garagen wurde dem Antrag nicht beigelegt.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105a „Schiller-, Goetheweg 1.Änderung“. Dieser setzte Bauräume für Hauptgebäude, Garagen und Stellplätze, eine GFZ von maximal 0,55 (einschließlich Aufenthaltsräume im Dachgeschoss) fest. Garagen mit einer Tiefe bis 5 m dürfen als Pultdächer bis 22° ausgeführt werden. Garagen mit einer Tiefe von mehr als 5 m sind mit einem Satteldach (30°-35° Neigung) zu errichten. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 30°-35° auszuführen.

Es werden Befreiungen wegen der Bauraumüberschreitung durch die Doppelhaushälfte nach Norden (Kellertreppe), nach Westen und nach Süden, sowie durch die Einzelgarage mit davorliegenden Stellplatz im Westen beantragt. Zudem werden Befreiungen wegen der GFZ-Überschreitung, der Errichtung eines Pultdachs auf dem südlichen Anbau und der Errichtung von begrünten Flachdächern bei der Garage und dem Doppelcarport benötigt.

Den Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die GRZ auf dem Grundstück eingehalten wird. Die Überschreitungsfläche ist ungefähr so groß wie die Fläche, welche südlich des Bestandsgebäudes un bebaut ist (31 m² Überschreitung, 29 m² Unterschreitung). Dem Antrag liegt auch eine Verzichtserklärung bei, die besagt, dass auch künftig dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird. Die Garage im Westen, sowie der davorliegende Stellplatz sind zudem grundsätzlich genehmigungsfrei.

Der GFZ-Überschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese geringfügig (7 %) ausfällt und sich eine Verdichtung in diesem Bereich anbietet. Eine Geschossfläche von 0,62 unter Berücksichtigung der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss ist auch unter dem in Garching üblichen Maß der GFZ.

Der Befreiung von der Dachform für Garagen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da durch die Begrünung zusätzliche Grünfläche entsteht. Damit wird der aktuellen Stellplatzsatzung Rechnung getragen.

Befreiung wegen der Errichtung eines Pultdachs über dem südlichen Anbaus kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da sich der Anbau dadurch optisch absetzt und der im Bebauungsplan geforderte mittige First eingehalten werden kann. Zudem ergeben sich dadurch keine unterschiedlichen Wandhöhen auf den Traufseiten.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben insgesamt zugestimmt werden. Ein Schnitt der Garage und des Carports sind nachzureichen. Zudem ist die Fahrgassentiefe von 6 m einzuhalten. Die Planung ist dahingehend zu ändern.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelhaushälfte in der Pf.-Seeanner-Str. 19, Fl.Nr. 1101/1 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen durch die Doppelhaushälfte, der Einzelgarage und des davorliegenden Stellplatzes, sowie wegen der Überschreitung der GFZ, der Errichtung eines Pultdachs über den südlichen Anbau und der Errichtung von begrünten Flachdächern über der Garage und dem Carport wird erteilt. Ein Schnitt der Garage ist nachzureichen. Die Fahrgassentiefe von 6 m ist einzuhalten.

TOP 9 Ausschreibungsverfahren für die Energetische Gebäudeuntersuchung an acht ausgewählten Gebäuden und Anlagen der Stadt Garching b. München

Der TOP wurde abgesetzt.

TOP 10 Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

I. SACHVORTRAG:

Historie:

Die Ausweisung des Wohngebietes erfolgte im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Grundlage bildete eine Planung, die den Bau von drei zusätzlichen Einfamilienhäusern vorsahen.

Mit Beschluss am 25.09.2018 ist die Gemeinbedarfsfläche am Hüterweg im Rahmen des FNP-Verfahrens beschlossen worden. Bis zu diesem Zeitpunkt war nur das Wohngebiet ausgewiesen worden.

Als nächstes ist eine Planung dem Ausschuss vorgestellt worden, die neben dem Bestandsgebäude 3 weitere Einfamilienhäuser, 8 Gartenhofhäuser sowie einen Geschosswohnungsbau vorsahen.

Die Planung ist grundsätzlich angepasst worden und dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 15.09.2020 vorgestellt worden. Seinerzeit ist ein mehrheitlicher Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

Ende der Ausführungen zur Historie.

Im Rahmen der seinerzeitigen Diskussion ist gewünscht worden, dass dem Aufstellungsbeschluss ein Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext beizufügen ist. Dies liegt jetzt vor.

Weiterhin liegen jetzt folgende Gutachten / Planung im Entwurf vor:

1. Hydrogeologisches Gutachten
2. Lärmschutzgutachten
3. Gehweg entlang des Hüterweges

Zu 1: Im Gutachten wird der Nachweis erbracht, dass nur ein geringer Grundwasserstau gegeben ist und die Niederschlagsbeseitigung auch bei Starkregenereignissen auf dem Grundstück funktioniert.

Zu2. Die Nutzungen des Bürgerparks mit Multifunktionsfläche ist wie bisher möglich und wird durch das neue Wohngebiet nicht weiter eingeschränkt.

Im Westen des Planungsgebietes erfolgte die Drehung der Reihenhäuser von der Ost-West-Ausrichtung in die Nord-Süd-Ausrichtung, um den notwendigen Abstand vom Bolzplatz zu erreichen. Vorgabe der Verwaltung war es, dass durch die Neuplanung die Nutzbarkeit des Bolzplatzes am Hüterweg nicht eingeschränkt werden darf.

In der Konsequenz ist die Tiefgaragenzufahrt nach Süden teilweise an die Grundstücksgrenze verschoben worden.

Vergleich der Planungen – Angaben in m²

	Planung 2018	Planung 2020	Planung 2021
Geschossfläche	4509	5737	5422+88 m ² = 5510 m ²
Geschossfläche Stadt	570	1154	1145
GFZ	0,74	0,90	0,88
Überbaute Fläche -GR § 19 Abs. 2	2714	2733	2455
GRZ I	2,36	0,40	0,38
Überbaute Fläche - GR § 19 Abs. 4	2075	2314	2563
GRZ II	0,66	0,70	0,73
Wohneinheiten ohne Kita	39 (inkl. 12 Einliegerwhg.)	51	50
Stellplätze (ohne Kita)	64	98	96

In den Reihenhäusern können keine Einliegerwohnungen integriert werden. Dies kann der Stellplatzberechnung entnommen werden.

In der letzten Fassung der Satzung hat der Investor folgende Festsetzung eingefügt:

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Arkadendurchgänge in vollem Umfang sowie Kinderwagen und Fahrradabstellräume sowie Müllräume, wenn diese in das Erdgeschoss integriert sind, für das gesamte Bebauungsplangebiet mit maximal 180 m² unberücksichtigt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Geschossfläche für die Arkaden- sowie der Platz für die Kinderwagenabstellfläche bei der Ermittlung der Geschossfläche hinzuzurechnen. Somit sind 88 m² der Geschossflächen hinzuzurechnen und die nicht anrechenbare Fläche beläuft sich auf 126.

Die Geschossfläche ist durch den Entfall des Reihenhauses im Süd-Westen weniger geworden. Die unterbaute Fläche mit der Tiefgarage ist aber angestiegen. Dies hat Auswirkungen auf die Begrünbarkeit des Wohngebietes, insbesondere mit Bäumen. Damit ist innerhalb des Bebauungsplangebiets nur eine lockere Eingrünung mit Bäumen möglich.

Der Wohnungsmix ist bis auf das entfallende Reihnhaus unverändert:

Wohnungsschlüssel		Festsetzung Vorstellung Investor
1-Zimmer-Wohnung		kann ausgeschlossen werden
2-Zimmer-Wohnung	13	mind. 11
3-Zimmer-Wohnung	21	mind. 13
4-Zimmer-Wohnung	8	mind. 6
Reihenhäuser	8 (Planung 2020 9 RH)	
Summe	50	

Höhenentwicklung:

Bei den Reihenhäusern wird die Höhenentwicklung vom Watzmannring bezogen auf die Frishöhe eingehalten. Bei dieser Annahme sind die unterschiedliche Höhenquoten eingeflossen.

Spielplatz: Mit dem Vorhabensträger soll eine Spielplatzablöse vereinbart werden. Ziel ist es, die angrenzenden Spielplätze auszubauen.

Erschließung:

Es ist möglich, an der Nordseite des Hüterwegs einen 2,50 m breiten Gehweg zu errichten. Dieser kann über städtischen Grund geführt werden. Bisher ist dieser nicht Bestandteil der Planung.

Es ist nicht angedacht, dass der Hüterweg ausgebaut werden soll.

Ausgleichsflächen / CEF-Maßnahmen

Die Ausgleichsflächen hat der Investor nachzuweisen. Dieses sollte unproblematisch sein. Als CEF-Maßnahmen sind 4 Starenkästen und 4 Höhlenkästen im Gebiet unterzubringen. Dieser Forderung kommt der Vorhabensträger nach.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (11:3; StR Kratzl, StRin Theis, StR Grünwald):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ zu fassen und erteilt die Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

TOP 11 Vorstellung Treppenanlage am Egernfeld

I. SACHVORTRAG:

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 04.06.2019 wurde der Abbau des Treppenbauwerks zwischen Röntgenstraße und dem Brückenbauwerk Am Egernfeld beschlossen. In dem Zuge wurde die Verwaltung mit der Planung und der Kostenschätzung für eine östlich in der Böschung gelegenen Treppe beauftragt.

Vorgeschlagen wird eine verzinkte Stahlkonstruktion auf Fundamenten (je nach statischer Erfordernis). Die aufgemessene Böschungsneigung und Länge bedingt voraussichtlich eine dreiläufige Treppe mit 2 Podesten (s. Anlage Luftbildskizze). Die Treppenstufen sollen als Gitterroste erstellt werden. Die genaue Gestaltung dieser Treppenanlage soll im Zuge der Ausschreibung durch die Metallbauunternehmen geplant werden.

Anhand von statischen Kostenkennwerten schätzt die Verwaltung Kosten in Höhe von ca. 130.000,- € brutto für die Mittelanmeldung.

Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass eine Treppe in ca. 150 m Entfernung bereits existiert. Nachfragen aus der Bürgerschaft für einen weiteren Treppenaufgang sind nicht bekannt, so dass aus Sicht der Verwaltung hier ein zusätzlicher Aufgang nicht benötigt wird.

II. BESCHLUSS:

Es wird kein Beschluss gefasst.

TOP 12 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 13 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

TOP 14 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 14.1 Anfrage Stadtrat Dombret: Zustand Bushaltestelle U-Bahn Forschungszentrum

Stadtrat Dombret teilt mit, dass die Bushaltestelle U-Bahn Forschungszentrum vermüllt ist und dass hier wohl Mülleimer fehlen.

Herr Dr. Gruchmann antwortet, dass die Informationen an die zuständige Stelle weitergegeben werden.

TOP 14.2 Anfrage Stadträtin Dr. Haerendel: Luftfilter Schulen und Sportgeräte für Senioren

Stadträtin Dr. Haerendel fragt nach dem aktuellen Sachstand zu den Luftfiltern in den Schulen und zu den Sportgeräten für Senioren.

Herr Dr. Gruchmann teilt mit, dass die Luftfilter in den Grundschulen Ost und Hochbrück installiert sind und die Luftfilter für die Mittelschule und Grundschule West beauftragt sind. Auch die Aufstellung der Sportgeräte für Senioren ist bereits beauftragt.

TOP 14.3 Anfrage Stadtrat Furchtsam: Barrierefreie Bushaltestelle Hochbrück

Stadtrat Furchtsam merkt an, dass an der barrierefrei umgebauten Bushaltestelle in Hochbrück (bei Voith) kein Wartehäuschen installiert wurde.

Herr Dr. Gruchmann möchte hier noch über den Zeitplan informieren.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 22:45 Uhr die öffentliche Sitzung.

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Felix Meinhardt
Schriftführung

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
Monika Gschlößl

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 08.02.2022