

Protokoll über die 15. öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Garching b. München am 07.05.2009

Sitzungstermin: Donnerstag, 07.05.2009
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:40 Uhr
Ort, Raum: 85748 Garching b. München, Rathausplatz 3, Großer Ratssaal

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

Vorsitzende: Hannelore Gabor, Erste Bürgermeisterin

Mitglieder des Ausschusses:	anwesend	entschuldigt	unentsch.	Bemerkung
Dr. Dietmar Gruchmann	x			
Dr. Joachim Krause	x			
Sylvia Schmidt		x		
Jochen Karl	x			
Albert Biersack	x			
Manfred Kick	x			
Wolfgang Neuhauser		x		
Josef Kink		X		
Norbert Fröhler	x			
Josef Euringer	x			
Alfons Kraft	x			
Walter Kratzl	x			
Peter Riedl	x			
Ingrid Wundrak	x			

Von der Verwaltung sind anwesend: Hr. Zettl

Von der Presse sind anwesend: MM:

Weitere Anwesende: Fr. Wrulich, Hr. Heilmeyer zu TOP 1
Hr. Löw zu TOP 2

Bgmin. Hannelore Gabor
Vorsitzende

Klaus Zettl
Schriftführer

- Tagesordnungspunkte -

Die 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 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg; Vorstellung der abgeänderten und dem neuen Standort angepassten Planung - Genehmigung zur Eingabe
- 2 Generalsanierung Grund- und Hauptschule; Vorstellung des Konzepts zur Sanierung der Turnhalle
- 3 Generalsanierung Hauptschule 2. Bauabschnitt; Auftragsvergabe Bauarbeiten Nottreppe Bauteil A
- 4 Giessl, Klaus; Neubau eines Reiheneckhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1258/161 im Rudolf-Schöppe-Weg 38 in Garching
- 5 Georg Fischer GmbH Garching; Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1731/3 in der Zeppelinstraße 22 im Gewerbegebiet Garching Hochbrück
- 6 Dr. Günter, Sibylle und Krüger, Jens; Bauvoranfrage zum Einbau einer Dachgaube in einem bestehenden Reiheneckhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1048/120 in der Danziger Straße 33 in Garching
- 7 39. Flächennutzungsplanänderung "Obere Straßäcker"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Feststellungsbeschluss
- 8 Bebauungsplan Nr. 147 "Wohnanlage am Mühlfeld"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss
- 9 Information zum Radwegekonzept
- 10 Behandlung von Anfragen aus dem Ausschuss
- 11 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Protokoll:

Öffentlicher Teil

TOP 1 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg; Vorstellung der abgeänderten und dem neuen Standort angepassten Planung - Genehmigung zur Eingabe

I. Sachvortrag:

Die Verwaltung wurde mit Beschluss vom 18.02.2009 vom Stadtrat beauftragt gemeinsam mit der Planungsgruppe Heilmaier, die Eingabeplanung zur Errichtung des Kinderhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1855/1 am Kreuzeckweg vorzubereiten. Dabei galt es die bereits vorhandene Planung vom Standort „Am Mühlbach“ an dieses Grundstück anzupassen, da diese weitestgehend übernommen werden konnte.

Eine Überarbeitung der Grundrisse und Fassaden war dennoch notwendig und wird nachfolgend vom Architekturbüro Heilmaier erläutert:

Sowohl die architektonische und baukonstruktive Konzeption, als auch die modulare Raumstruktur (Nutzungsflexibilität Kindergarten, -krippe, -hort) sowie der energetische Standard (Einhaltung des voraussichtlichen Anforderungsprofils der EnEV 2012) mit seinen Auswirkungen auf die Konstruktion der Außenbauteile und die haustechnische Ausstattung konnten beibehalten werden. (Unterlagen hierüber wurden mit der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 23.10.2008 zugestellt).

Dem Wunsch, den Standort des Kinderhauses möglichst weit in den Osten des Grundstücks zu verlegen, um einerseits die vorhandenen öffentlichen Grünflächen gut miteinbeziehen zu können und andererseits zukünftige Bebauungen im westlichen Grundstücksareal nicht zu behindern, konnte ebenfalls nachgekommen werden. Dies hatte jedoch eine Überarbeitung des ursprünglichen Erschließungskonzeptes zur Folge:

Entgegen der geplanten Erschließung in Ost-West-Richtung mit einem seitlichen Zugang über die Ostfassade, musste am neuen Standort der Hauptzugang über die Nordseite ergänzt und in das Gesamtkonzept integriert werden.

Der Zugang erfolgt nunmehr über einen nördlich des Gebäudes angeordneten Vorplatz in Gebäudemitte. Um die erforderlichen Funktionen (Windfang, Wartebereich/ Info, Büro Leiterin, Anlieferung, Treppe, Aufzug, Durchgang zum Garten) im neuen Eingangsbereich adäquat unterbringen zu können, müsste das Gebäude um ca. 3 m auf die gesamte Gebäudetiefe vergrößert werden. Insgesamt betrachtet ist die neue Erschließungssituation jedoch positiv zu bewerten. Die Verkehrswege für die einzelnen Benutzer konnten damit verkürzt werden, die Übersichtlichkeit/ Kontrollierbarkeit des Gesamtgebäudes hat zugenommen (Nebeneingänge sind entbehrlich), Nutzungstrennungen bleiben dennoch möglich.

Der zentrale Gebäudezugang reagiert auch in angemessener Weise auf die neuen verkehrstechnischen Gegebenheiten (Zufahrt- Parkplätze- Vorplatz). Die bereits vorhandenen Parkplätze konnten in die Außenanlagengestaltung gut eingebunden und durch die erforderlichen Besucherplätze (20STP) ergänzt werden.

Zusätzlicher Verkehr im angrenzenden Wohngebiet ist damit nicht in erheblichem Maß zu erwarten, der gesamte Bring- und Holverkehr könnte über die Parkplatzanlage abgewickelt werden. Die Personalstellplätze (11 STP) sind von den Besucherparkplätzen getrennt nordöstlich des Gebäudes vorgesehen. Damit geht eine zusätzliche Entzerrung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens einher.

Direkt angrenzend an die Stellplatzfläche ist ein gestalteter Vorplatz geplant, der östlich von der Zugangsüberdachung im Bereich des Haupteingangs mit Kinderwagen-Unterstelle und

westlich von einer überdachten Unterstellmöglichkeit für Fahrräder und Müllhäuschen eingefasst wird. Dazwischen erfolgt durch die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen und der Errichtung einer transparenten Pergola-Konstruktion eine „leichte“ Überdachung, die den Übergang vom Parkplatz zum Kinderhaus markiert, Eltern und Kindern einen geschützten Vorbereich vor dem Kinderhaus bietet.

Im Rahmen der Überarbeitung des ursprünglichen Entwurfs ergibt sich u.U. auch eine neue Bewertung der Fassaden- und Farbgestaltung des ursprünglich als reiner Nebentrakt geplanten langgestreckten, nördlichen Gebäuderiegels. Da durch die neue Zugangssituation – gesamte Erschließung erfolgt von Norden aus – die Nordfassade zur repräsentativen Eingangsfassade wird, werden wir im Rahmen der Ausführungsplanung und in Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Gremien und der Bauverwaltung der Stadt Garching, weitere Überlegungen zu einer deutlicheren Farbgestaltung machen.

Änderungen/ Anpassungen im Bereich der Haustechnik ergeben sich aufgrund der zeitlich absehbaren Erschließung des Grundstücks mit dem Fernwärmeanschluss entlang des Hüterwegs. Die entsprechende Erschließungstrasse wurde in der Außenanlagenplanung bereits berücksichtigt und von Bebauung freigehalten.

Kostenbetrachtung:

Die vorgelegte Kostenberechnung vom Oktober 2008 mit Gesamtkosten (Kostengruppe 300-700 DIN 276/1981) in Höhe von 3,6 Mio. € ist bislang nicht zu revidieren.

Unwägbarkeiten resultieren bislang lediglich noch aus dem noch nicht abschließend geklärten Baugrundverhältnissen (Tragfähigkeit der anstehenden Bodenschichten, Wasserverhältnisse etc.) Das erforderliche Bodengutachten ist beauftragt und wird derzeit erstellt.

Erläuterungen Büro Prof. Kagerer zum Entwurf Außenanlagen:

Im Bereich Kreuzeckweg / Hüterweg soll gem. Beschluss des Stadtrates ein neues Kinderhaus geplant werden.

Die Freiflächen gliedern sich in zwei Bereiche.

Das Gebäude wird von Norden her erschlossen. Hier befinden sich daher die PKW-Stellplätze, Personalstellplätze im verkehrsberuhigtem Bereich des Kreuzeckweges, entlang der Nordfassade des Kinderhauses, von der Fassade durch ein breites Band aus geschnittenen Hecken, bzw. Stauden getrennt.

Für den Bring- und Holverkehr wurde der bereits bestehende Parkplatz nach Westen erweitert.

Das Gebäude wird über einen zentralen, baumüberstellten Platz betreten. Dieser gliedert sich in sogenannte „Bewegungsflächen“ (Fußgänger, ankommende Fahrradfahrer) und einer „Ruhezone“ die zum Aufenthalt einlädt. Diese Zonen lassen sich durch unterschiedliche Beläge (Plattenbelag, Wassergebundene decke) deutlich ablesen. Der Platz dient als Aufenthaltsraum und Treffpunkt für wartende Eltern und kann bei Festen in das Geschehen mit einbezogen werden.

Im Süden des Gebäudes befindet sich der Garten.

Jede Gruppe hat eine eigene Terrasse als „privaten“ Außenbereich, der durch niedrige, geschnittene Hecken vom restlichen Garten abgeschirmt ist.

Die Spielbereiche sind zur Gebäudeseite hin streng architektonisch gefasst und laufen als „Spieleband“ mit unterschiedlichen Spielflächen und abwechslungsreichen Belägen durch den Garten. Die einzelnen Bereiche sind nach Alter aufsteigend angelegt, so dass eine starke Vermischung der Altersgruppen bei Bedarf minimiert werden kann.

Der freizuhaltende Korridor für Fernwärmeerschließung schafft eine Textur zwischen Krippen- und Kindergartenbereich und der Hortgruppe. Für diese ist im Westen ein Klettergerüst geplant. Als verbindendes Element dient die Spielwiese für alle Gruppen.

Den südlichen Anschluss an die Spielinseln bildet ein breites Kiesband mit großen Findlingen zum Klettern, sowie Möglichkeiten für eine Wasserspielanlage, an dessen Ende ein kleiner gefasster Nutzgarten anschließt, in dem einzelnen Gruppen Beete bestellen können. Dieser Intensivspielbereich wird durch ein kleines Forum mit Sitzstufen abgerundet, das in die abschließende Modellierung eingebettet ist und für Möglichkeiten für Theaterspiel oder einfach nur als gemütlicher Rückzugsbereich dienen kann.

Einstimmiger Beschluss (12):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, die Projektgenehmigung zum Neubau des Kinderhauses am Kreuzeckweg gemäß vorgestellter Eingabeplanung zu erteilen.

TOP 2 Generalsanierung Grund- und Hauptschule; Vorstellung des Konzepts zur Sa- nierung der Turnhalle

I. Sachvortrag:

In der ursprünglichen Bedarfsanalyse zur Generalsanierung, beschlossen im Haupt- und Finanzausschuss am 7.12.2006, war die Turnhalle der Hauptschule nicht erfasst worden. Man ging davon aus, dass diese so belassen wird. Lediglich der Austausch der Fenster sowie das Einbringen einer neuen Deckenstrahlheizung waren auch kostenmäßig erfasst. Tatsächlich befindet sich die Turnhalle in einem sehr schlechten Zustand. Der bauzeitliche Sportboden ist zu erneuern, die Geräteraumseite kann so nicht belassen werden (sowohl die Wandverkleidung, als auch die Tore entsprechen nicht mehr den Sicherheitsanforderungen), weiterhin fehlt ein umseitiger Prallschutz.

Die COPLAN AG wurde gebeten hierfür ein Konzept zu erarbeiten und die Mehrkosten zu ermitteln.

Kurzerläuterung der Arbeiten:

Die bestehenden Wandverkleidungen werden abgebrochen und bis Höhe mittlerer Querriegel (ca. 2,60 m) durch neue Prallwände in Paneelform ca. 40 mm breit mit 7 mm Fuge, Oberbelag Multiplex Birke, ersetzt. Sämtliche Türen/Tore sind dabei flächenbündig eingebaut. Die Leiter auf der Westseite sowie das Klettergerüst auf der Ostseite entfallen, da sie nicht mehr der GUVV entsprechen. Nach Rücksprache mit der Schulleitung werden diese auch nicht mehr benutzt. Das Sichtmauerwerk ab der Höhe von ca. 2,60 m erhält einen flächigen Glattputz, der weis gefasst wird.

Die Turnhalle inkl. Geräteraum erhält zudem einen neuen Sportboden, bestehend aus Oberbelag, Lastverteilerplatte und Elastikschaum. Die Farbe des Oberbelags wird mit der Schule abgestimmt.

Kostenschätzung:

Prallwand:	73.000,- €
Vorarbeiten	1.000,- €
Abbruch	2.000,- €
Prallwand	38.000,- €
Tore/Türen	21.000,- €
Einbauten	4.000,- €
Gutachten (empfohlen)	2.000,- €
Putzarbeiten	5.000,- €
Sportboden	52.000,- €
Vorarbeiten	1.000,- €
Abbruch	6.000,- €
Bodenaufbauten	12.000,- €
Oberbelag	25.000,- €
Spielfeldmarkierung	2.500,- €
Sonstiges (Deckel, Fußleisten, Erstpflge)	3.500,- €
Gutachten (empfohlen)	2.000,- €

Die Arbeiten sollen in den Sommerferien 2009 erfolgen, zusammen mit den bereits terminier-

ten Arbeiten in der Turnhalle.

Das Kostenbudget zur Generalsanierung würde sich mit diesen Arbeiten um ca. 125.000 € erhöhen. Mittel sind unter der Haushaltstelle 2.21300.94000 vorhanden.

Einstimmiger Beschluss (12):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Sanierungskonzept der Turnhalle und der Erhöhung des Kostenbudgets der Generalsanierung um die Kosten der Sanierung der Turnhalle zuzustimmen.

TOP 3 Generalsanierung Hauptschule 2. Bauabschnitt; Auftragsvergabe Bauarbeiten Nottreppe Bauteil A

I. Sachvortrag:

Die Arbeiten zum 2. Bauabschnitt (Bauteil A) bei der Generalsanierung Hauptschule sollen nach den Pfingstferien begonnen werden. Vorweg wird die Nottreppe als Zweiter Rettungsweg und Zugang zur Schulküche während der Bauzeit errichtet. Es handelt sich um eine Stahlbetonscheibe um welche die Treppe in Stahlkonstruktion geführt wird. Der ursprünglich ebenfalls hier vorgesehene Aufzugsturm soll nun im Innern des Gebäudes, zwischen Flur und Aula situiert, errichtet werden.

Die Arbeiten wurden am 31.03.2009 unter Beteiligung von 7 Firmen nach VOB/A beschränkt ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 20.04.2009 gingen 7 Angebote ein. Die Zuschlagsfrist endet am 20.05.2009.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 23.3 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch die COPLAN AG geprüft.

Nach der formalen und technischen Prüfung ist die Fa. Kellhuber GmbH aus 84307 Eggenfelden mit einer Brutto-Angebotssumme von 96.969,34 € der wirtschaftlichste Bieter.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §25

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;

- erfüllt der wirtschaftlichste Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;

- sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.

Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 90.000 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 6.969 € überschritten.

Vergabevorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt den Auftrag für das Gewerk Nottreppe Bauteil A dem günstigsten wertbaren Bieter, der Fa. Kellhuber GmbH aus 84307 Eggenfelden zu einem Angebotspreis von 96.969,34 € brutto zu erteilen. Das Angebot erscheint als angemessen und auskömmlich.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.21300.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

Einstimmiger Beschluss (12):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für die Nottreppe Bauteil A an die Fa. Kellhuber GmbH aus 84307 Eggenfelden mit einer vorläufigen Auftragssumme von 96.969,34 € brutto zu erteilen.

TOP 4 Giessl, Klaus; Neubau eines Reiheneckhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1258/161 im Rudolf-Schöppe-Weg 38 in Garching

I. Sachvortrag:

Herr Klaus Giessl möchte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1258/161 im Rudolf-Schöppe-Weg 38 in Garching-Hochbrück ein Reiheneckhaus errichten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126a, 1. Änderung vom 03.06.2008.

Mit Ausnahme der geplanten Balkone im 1. Und 2. Obergeschoss entspricht das Vorhaben dem Bebauungsplan.

Der Antragsteller plant sowohl im 1. Als auch im 2. Obergeschoss einen zusammenhängenden über Eck verlaufenden Balkon, für den eine Befreiung erforderlich ist. Der Bebauungsplan setzt fest, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Balkone zulässig ist und dass Balkone um max. 1,50 die festgesetzte Baugrenze überschreiten dürfen.

Der geplante Balkon in seiner Ausformung ist nicht mehr als untergeordnetes Bauteil zu sehen. An der Westfassade verläuft der Balkon über die gesamte Fassadenbreite. Solche Balkone wurden, meist bei Reihenmittelhäusern, im Baugebiet schon zugelassen. Im speziellen Fall soll nun der Balkon um die Hausecke verlaufen. Diese Konstruktion stellt einen Bezugsfall für andere Reiheneckhäuser im Baugebiet dar.

Einen Balkon dieses Ausmaßes sieht der Bebauungsplan nicht vor. Aus Sicht der Verwaltung sollte deshalb der erforderlichen Befreiung nicht zugestimmt werden.

Eine Begründung des Antragstellers bzw. Architekten wurde bis heute, trotz mehrmaliger Aufforderung, nicht vorgelegt.

Mehrheitlicher Beschluss (5:7 Fr. Gabor, Hr. Biersack, Hr. Kick, Hr. Fröhler, Hr. Kratzl, Hr. Riedl, Fr. Wundrak):

Der Ausschuss für Bauanträge beschließt mehrheitlich, dem Beschlussvorschlag der Verwaltung - das erforderliche gemeindliche Einvernehmen zur Ausbildung des Balkons über Eck im 1. und 2. Obergeschoss nicht zu erteilen - nicht zuzustimmen.

Damit ist der Antrag genehmigt.

TOP 5 Georg Fischer GmbH Garching; Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1731/3 in der Zeppelinstraße 22 im Gewerbegebiet Garching Hochbrück

I. Sachvortrag:

Die Georg Fischer GmbH reichte am 19.03.2009 den Bauantrag auf Genehmigung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1731/3, Gemarkung Garching, Zeppelinstraße 22 ein. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 C „Änderung der Bebauungspläne Gewerbegebiet Hochbrück“ vom 22.11.1996.

Geplant ist eine Lagerhalle mit flach geneigtem Dach. Die Länge beträgt 21,58 m und 15,00 m Breite. Die Wandhöhe beträgt 6,58 m, die Firsthöhe 7,22 m. Der Antragsteller lässt lt. Planzeichnung noch offen, ob die Lagerhalle als fester Bau oder als Zelt errichtet werden soll.

Das Gebäude ist im südöstlichen Teil des Grundstückes geplant. Derzeit ist diese Fläche versiegelt und wird als Stellplatzfläche für die Beschäftigten bzw. als Lagerfläche genutzt. Für das Vorhaben sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich,

- da das Vorhaben mit einer Tiefe von ca. 17 m außerhalb des Bauraumes liegt,
- da in die im Südosten festgesetzte Grünfläche gebaut wird,
- da die neuen (ersatzweise zu schaffenden) Stellplätze außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen liegen,
- da die Grundflächenzahl (zulässige GRZ 0,75) überschritten wird.

Der Architekt begründet die erforderlichen Befreiungen wie folgt:

- *außerhalb Bauraum:*

Da bereits bei einer früheren Anfrage einer zusätzlichen Bebauung auf dem Grundstück festgestellt wurde, dass auf Grund von Brandschutz und Belichtung der vorhandenen Arbeitsplätze eine Bebauung direkt an dem vorhandenen Gebäude nicht möglich ist, kann die neu zu errichtende Halle nur außerhalb des Bauraumes untergebracht werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist ein Anbau an den Gebäudebestand – Grundfläche wie im Eingabeplan vorgesehen – aufgrund der vorhandenen Laderampen und Anfahrtzonen nicht möglich. Das bedeutet, dass der bisher nicht ausgenutzte Bauraum für eine Lagerhalle nicht weiter in Anspruch genommen werden kann.

- *Innerhalb der Grünfläche:*

Die im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesene/gewünschte Grundstücks-Randbegrünung war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes durch (auch durch die Genehmigung in der Anzahl geforderte) Stellplätze belegt/ingeschränkt (siehe Plan A.3).

Durch die neu zu errichtende Halle würde nur bereits durch bestehende Stellplätze versiegelte Fläche überbaut. Der Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze mit Begrünung lt. Bebauungsplan wird erst durch die Lage der neuen Halle erreicht (siehe Blatt A.4).

D.h., durch die neue Bebauung wird mehr Grün geschaffen und die Randbegrünung erweitert.

Dieses Argument ist seitens der Bauverwaltung schlüssig und nachvollziehbar. In der Tat handelt es sich im Bereich der genehmigten Halle um versiegelte Stellplatzflächen. Mit der Lagerhalle könnten die Grünfläche geringfügig vergrößert werden.

- *Stellplätze an der Halle:*

Die neuen Stellplätze wurden schon vorher auf bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes versiegelten Flächen errichtet. D.h., durch deren Schaffung wurde nicht mehr neue Fläche versiegelt.

- *neue Stellplätze nicht in der Fläche St laut Bebauungsplan:*

Diese ausgewiesene Fläche ist komplett mit Stellplätzen belegt und kann nicht die bei der Genehmigung geforderten 85 Stellplätze fassen.

Die ersatzweise zu schaffenden Stellplätze werden an der Südseite des Gebäudebestandes nachgewiesen. Diese Flächen sind innerhalb der Baugrenzen und widersprechen somit nicht dem Bebauungsplan.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gesamt-GRZ von 0,75 kann nicht eingehalten werden. Sie beträgt mit dem Vorhaben bzw. im Bestand bereits 0,87. Im Bestand wird die GRZ nicht verändert.

Die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2 und wird nicht ausgeschöpft. Zusammenfassend kann aus Sicht der Verwaltung der Befreiung wegen Überschreitung des Bauraumes zugestimmt werden. Da noch nicht geklärt ist, ob diese Lagerhalle in Form eines Zeltes oder Massivbaues realisiert wird, sollte das zu erteilende gemeindliche Einvernehmen differenziert betrachtet werden.

Halle in Form eines Zeltbaues:

Ein Zeltbau kann aus Sicht der Verwaltung nur ein Provisorium sein. Um das städtebauliche Erscheinungsbild langfristig zu verbessern, sollte einem Provisorium maximal auf die Dauer von 4 Jahren zugestimmt werden.

Halle in Form eines Massivbaues:

In diesem Fall ist die Verwaltung der Auffassung, dass die Fensterlosen Fassaden begrünt werden können und dadurch das ohnehin schon bestehende Grünflächendefizit etwas reduziert werden könnte.

Mehrheitlicher Beschluss (11: 1 Fr. Wundrak):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und beschließt mehrheitlich im Falle der Realisierung als

- Zeltbau, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 119 C befristet auf die Dauer von 4 Jahren zu erteilen.
- Massivbau, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 119 C unter der Voraussetzung zu erteilen, dass mindestens 50 % der geschlossenen Fassaden (Ost, Süd und West) mit Rankgewächsen begrünt werden.

TOP 6 Dr. Günter, Sibylle und Krüger, Jens; Bauvoranfrage zum Einbau einer Dachgaube in einem bestehenden Reiheneckhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1048/120 in der Danziger Straße 33 in Garching

Der Antrag wurde zurückgezogen.

TOP 7 39. Flächennutzungsplanänderung "Obere Straßäcker"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Feststellungsbeschluss

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Garching hat am 22.01.2009 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Bereich nördlich der Neufahrner Straße und östlich Echinger Weges zu ändern. Ziel der 39. Flächennutzungsplanänderung ist es, die bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche in eine Sonderbaufläche Studentisches Wohnen, Sonderbaufläche Gästehaus und Wohnbaufläche umzuwandeln.

In der Sitzung am 21.01.2009 billigte der Stadtrat den Planentwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und gab diesen für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB frei. Auf die Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Der Flächennutzungsplanentwurf für die 39. Flächennutzungsplanänderung „Obere Straßäcker“ mit Begründung (Plandatum 21.01.2009) und integriertem Umweltbericht, die Bearbeitung der Eingriffsregelung und des Ausgleichs vom 21.01.2009 sowie die Schalltechnische Untersuchung des Büros Accon vom 01.10.2008 lagen in der Zeit vom Donnerstag, den 19.03.2009 bis Montag, den 20.04.2009 öffentlich aus.

Während dieser Zeit sind mehrere Stellungnahmen eingegangen, zu denen die Stadt Garching wie folgt Stellung nimmt:

Übersicht der eingegangenen Schreiben:

<u>Verfasser</u>	<u>Schreiben vom</u>	<u>Mit Anregungen</u>	<u>Ohne Anregungen</u>
<u>A. Öffentlichkeit</u>			
Bürger 1	19.04.2009	x	
<u>B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u>			
Regierung von Oberbayern - Landes- und Regionalplanung	26.03.2009	x	
Landratsamt München, Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht	02.04.2009	x	
swm Infrastruktur Region GmbH	08.04.2009	x	
Landratsamt München, Kreisheimatpfleger	31.03.2009	x	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	30.03.2009	x	
Autobahndirektion Südbayern	23.03.2009	x	
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	20.04.2009	x	
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	20.04.2009		x
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg	09.04.2009		x
Staatliches Bauamt Freising	02.04.2009		x
Regierung von Oberbayern - Gewerbeaufsichtsamt	01.04.2009		x
Gemeinde Eching	26.03.2009		x
Ludwig Maximilians-Universität München	24.03.2009		x

Interoute Germany GmbH	30.03.2009		x
Erholungsflächenverein	26.03.2009		x
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern	19.03.2009		x
E.ON Netz GmbH	19.03.2009		x
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	19.03.2009		x
Bayerngas GmbH	18.03.2009		x
Wasserwirtschaftsamt	22.04.2009		
Gemeinde Oberschleißheim	22.04.2009		x

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Schreiben von Frau Gisela Mülling , Echinger Weg 24, 85748 Garching vom 19.04.2009 (Anlage 1)

Darstellung:

Da aus den veröffentlichten Unterlagen nicht ersichtlich ist, wie die Verkehrsbindung des neu ausgewiesenen Baugebietes geregelt werden soll, wird wegen fehlendem Verkehrskonzept gegen die 39. Flächennutzungsplanänderung Einspruch erhoben.

Rechtliche Würdigung:

Entgegen der vorgebrachten Anregung wurde bereits im Flächennutzungsplanentwurf vom 21.01.2009 auf Seite 7 und 8 unter E.6 Erschließung, E.6.1. Verkehrliche Erschließung der Begründung dargelegt, dass „die verkehrliche Erschließung der geplanten Studentenwohnungen über die vorhandene Zufahrt des Lidl und Rewe mit Studentenwohnungen von der Freisinger Landstraße erfolgt. Diese soll als Eigentümerweg öffentlich gewidmet werden. Die Eigentümer der Flächen haben bereits ihr Einverständnis signalisiert. Abschließende Regelungen hierzu sind in einem städtebaulichen Vertrag zu schließen. Am Ende des Eigentümerweges ist eine Wendemöglichkeiten für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge (2-achsige Müllfahrzeuge, Feuerwehr, Lkw 16,0 t) gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) herzustellen. Sollte die weitere Entwicklung westlich des Planbereichs eine Erschließungsstraße von Westen durch den Ausbau des Echinger Weges, der derzeit als Forst- und Landwirtschaftsweg öffentlich gewidmet ist, vorsehen, kann der Planbereich dann über diese erschlossen und abhängig von der weiteren Entwicklung westlich des Echinger Weges von der Erschließung über die Freisinger Landstraße abgekoppelt werden.

Die südliche Wohnbebauung kann von der Neufahrner Straße erschlossen werden.“

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Weitergehende Untersuchungen und ein Verkehrskonzept sind nicht erforderlich. Da der städtebauliche Vertrag, in dem abschließende Regelungen bezüglich des Eigentümerweges getroffen wurden, mittlerweile geschlossen wurde, wird diese Aussage in der Begründung der 39. Flächennutzungsplanänderung entsprechend redaktionell geändert.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Schreiben der Regierung von Oberbayern 26.03.2009 (Anlage 2)

Darstellung:

Laut Regionalplan München liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (RP14 B II Z 2.3). Die Versorgung der Studierenden mit Plätzen in Studentenwohnheimen soll an Hoch-

schulstandorten, vor allem im großen Verdichtungsraum München, verbessert werden (LEP B III 4.3.6 (Z)). Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

2. Landratsamt München, Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht, Schreiben vom 02.04.2009 (Anlage 3)

Darstellung:

Die vorliegende 39. Flächennutzungsplanänderung dient als Parallelverfahren für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 154 „Obere Straßäcker“. Im Bebauungsplan ist für den Bereich des Gästehauses nicht „Sondergebiet“ sondern „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt worden. Der Bebauungsplan würde sich deshalb nicht aus der vorliegenden 39. Flächennutzungsplanänderung entwickeln. Die beiden Planungen sind in Übereinstimmung zu bringen.

Würdigung:

Im Zuge der weiteren Entwicklung der geplanten Vorhaben im Planbereich hat sich auf Anfrage bei der TUM und den Instituten im Hochschulgelände ein großer Bedarf an Apartments für Gäste, Gastdozenten, Gaststudenten und temporären Mitarbeitern der TUM herausgestellt. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf dargelegt, sollte das im Bereich des im Bebauungsplanvorentwurf als „WA 1“ festgesetzten Bereichs geplante Gebäude zu einem Gästehaus weiterentwickelt werden und die Studentenwohnanlage bestehend aus den bereits realisierten Studentenwohnungen auf dem REWE und den geplanten Studentenwohnungen entlang des Echinger Weges komplettieren und nach Süden abschließen. Zur Abgrenzung der südlich gelegenen Wohnbebauung (im Bebauungsplanvorentwurf als WA 2 festgesetzt) wurde der Bebauungsplanvorentwurf mittlerweile überarbeitet und im Billigungs- und Auslegungsbeschluss beschlossen für diesen Bereich des Gästehauses ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gästehaus“ für Gäste der TUM, Gastdozenten, Gaststudenten und Mitarbeiter der TUM festzusetzen. Diese Zweckbindung wurde zusätzlich durch Grunddienstbarkeit grundbuchrechtlich abgesichert. Demnach entspricht die Festsetzung der Bereiches als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gästehaus“ für Gäste der TUM, Gastdozenten, Gaststudenten und Mitarbeiter der TUM der Darstellung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich. Der Bebauungsplan kann daher entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Bebauungsplan entwickelt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Darstellung:

Redaktionelles

1. Die Ausgleichsflächen sind noch mit der Geltungsbereichsgrenze und dem Planzeichen Nr. 13.1 PlanzV zu umgrenzen.
2. Für die Ausgleichsflächen ist in der Legende noch das entsprechende Planzeichen aufzunehmen.
3. Alle innerhalb des Geltungsbereiches verwendeten Planzeichen sollen auch in der Legende aufgeführt werden (z.B. Versorgungsleitungen, Bodendenkmal).
4. Der auf der Planzeichnung und der Begründung (Seite 3 angegebene Maßstab muss richtig lauten M 1: 5.000 statt M 1:2.500.

5. Auf der Planzeichnung sollten noch der Nordpfeil eingetragen werden.

Würdigung/ Beschlussvorschlag:

1. Die Anregung wird aufgenommen und die Ausgleichsflächen werden mit der Geltungsbereichsgrenze und dem Planzeichen Nr. 13.1 PlanzV umgrenzt.
2. Für die Ausgleichsfläche wird in der Legende noch das entsprechende Planzeichen aufgenommen.
3. Auch werden die innerhalb des Geltungsbereiches verwendeten Planzeichen in der Legende entsprechend aufgeführt.
4. Die Anregung bezüglich des Maßstabes ist richtig und wird entsprechend korrigiert.
5. Auf der Planzeichnung wird noch der Nordpfeil eingetragen.

3. swm Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 08.04.2009 (Anlage 4)

Darstellung:

Innerhalb des Planbereichs befindet sich unsere Erdgashochdruckleitung E-3.3.2 DN 200 PN 40. Eine detaillierte Stellungnahme wurde hierzu bereits zum Bebauungsplan Nr. 154 (vom 07.01.2009) abgegeben und behält weiterhin Gültigkeit.

Die Umlegung der o.g. Erdgashochdruckleitung ist bereits in Planung. Eine Kostenübernahmeerklärung hierfür liegt bereits vor.

Zur Nutzungsänderung bestehen von Seiten der SWM keine Einwände. Um Einschaltung im weiteren Verfahren wird gebeten.

Rechtliche Würdigung:

Die zum Bebauungsplanverfahren abgegebene Stellungnahme wurde im Rahmen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 154 „Obere Straßäcker“ berücksichtigt und gewürdigt.

Die Arbeiten zur Umlegung der Erdgashochdruckleitung haben mittlerweile begonnen. Die Kosten hierfür übernehmen die Vorhabenträger, die sich hierzu in einer Kostenübernahmeerklärung verpflichtet haben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da zur Änderung keine Einwände bestehen, wird die Stellungnahme als Zustimmung zur Planung gewertet. Die swm Infrastruktur Region GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.

4. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 31.03.2009 (Anlage 5)

Darstellung:

Als Träger öffentlicher Belange werden gegen die beabsichtigte Änderung des genannten Flächennutzungsplanes keine Einwendungen vorgebracht, sofern die gängigen rechtlichen Vorgaben für den Lärm-, Natur- und Denkmalschutz (hier insbesondere Art. 8 Abs. 1 und DSchG: Schutz, Sicherung und Meldung zu Tage tretender Bau- und Bodendenkmäler) Beachtung finden. Um geeignete Maßnahmen zur Verhinderung einer denkbarerweise allzu unnatürlichen Bodenversiegelung wird gebeten.

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet. Die Vorgaben aus dem Lärm-, Natur- und Denkmalschutz wurden in der 39. Flächennutzungsplanänderung beachtet und im parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 154 „Oberer Straßäcker“ umgesetzt.

Ebenso wurden im parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 154 „Oberer Straßäcker“ durch Festsetzung der Obergrenze der Grundfläche, einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen von mindestens 80 cm und der Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich von Stellplätzen entsprechende Maßnahmen gegen eine allzu unnatürliche Bodenversiegelung getroffen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 30.03.2009 (Anlage 6)

Darstellung:

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler:

D-1-7735-0257, Gräberfeld der Bronzezeit, Kreisgräben unbekannter Zeitstellung im Luftbild außerdem Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie der Neuzeit (Fl.-Nr. 156, 162, 163, 164, 165, 166, 169, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 1881, 1884)

Eine aktuelle Kartierung der Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzem Listenauszug bietet der öffentlich unter www.blfd.bayern.de/blfd zugängliche Bayern-Viewer-denkmal. Die dort vorgehaltenen Informationen entsprechen im Falle D-1-7735-0257 weitgehend aktuellen Kenntnisstand und werden fortlaufend aktualisiert. Die bayerische Denkmalliste wird bis 2012 in einem mehrjährigen Projekt nachqualifiziert. Im Zuge der Bearbeitung können Veränderungen am derzeit vor Ort bekannten Denkmalbestand eintreten.

... hochmittelalterlicher Zeit erhalten haben, die meist noch nicht erschlossen, aber von großer Bedeutung für die frühe Ortsgeschichte sind. Die Altortbereiche sind derzeit leider in vielen Fällen noch nicht kartiert.

Darüber hinaus ist im Umgriff der vorläufig nur schematisch (kreisförmig) dargestellten Bodendenkmäler mit weitere Ausdehnung zu rechnen. Dort, wie auch im Bereich der Altorte, bedürfen Bodeneingriffe daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art 7.1 DSchG.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium der Inneren abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unterer Homepage: www.bdlf.bayern.de/bdlfd/Rechtliche_Grundlagen_Bodendenkmaeler_d.pdf

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Rechtliche Würdigung:

Die Darstellung des Bodendenkmals wurde bereits im Entwurf der 39. Flächennutzungsplanänderung vom 21.01.2009 aus dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Garching vom 18.05.1979 mit integriertem Landschaftsplan vom 01.09.1978, aktualisiert am 01.12.2003 übernommen und in die Begründung des Entwurfes der 39. Flächennutzungsplanänderung sowie dem Umweltbericht aufgenommen. Aufgrund der Anregung aus der Stellungnahmen des Landratsamtes wird die Legende noch um das Planzeichen redaktionell geändert und der vom Landesamt für Denkmalspflege geforderte Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen (§ 5 Abs.4 – 5 BauGB) in der Begründung hingewiesen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell überarbeitet. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den parallel laufenden Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Autobahndirektion Südbayern, Schreiben vom 23.03.2009 (Anlage 7)

Darstellung:

Die Autobahndirektion Südbayern erklärt ihr grundsätzliches Einverständnis mit der Gegenständlichen Planung, deren Umgriff eine Entfernung von ca. 160 m zur Bundesautobahn A 9 München – Nürnberg aufweist.

Hinweis:

Bedingt durch die Nähe der Autobahn ist mit erheblichen Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu rechnen. Für neu ausgewiesene bzw. geänderte bauliche Nutzung im Einflussbereich der Bundesautobahn sind eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte vom Maßnahmenträger auf dessen Kosten vorzunehmen. Diesbezüglich bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder dessen Bediensteten.

Rechtliche Würdigung:

Das grundsätzliche Einverständnis der Autobahndirektion Südbayern mit der gegenständlichen Planung wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

Bezüglich des Hinweises auf Lärmimmissionen von der Autobahn wurde zur Beurteilung der immissionsrechtlichen Situation und zum Nachweis der immissionsrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens bei der Firma ACCON GmbH eine Untersuchung in Auftrag gegeben. Die "Schalltechnische Untersuchung Neubau von Studentenwohnungen in Garching (SLCII)" (Kurzbericht-Nr. ACB-1008-4569/03 vom 01.10.2008) liegt vor und ist als Anlage 1 Bestandteil der Begründung zu diesem Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf das Bauvorhaben wirken Verkehrsgeräusche der BAB A 9 und der Freisinger Landstraße (B 11) ein. Es zeigt sich, dass der Orientierungswert tags an allen Gebäuden des Bauvorhabens eingehalten werden kann. Nachts ist an vielen Fassaden eine leichte Überschreitung des Orientierungswerts für Wohngebiete zu erwarten. Sie beträgt bis zu 2 dB(A) und liegt damit geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“. Die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß DIN 18005 liegen 5 dB (A) über den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete. Da davon auszugehen ist, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte in Mischgebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

bestehen, ist entsprechend davon auszugehen, dass bei einer 3 dB (A) geringeren Lärmbelastung trotz geringfügiger Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete die Belastung durch Verkehrslärm keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen für die Bewohner der geplanten Bebauung zu befürchten sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme und die Ablehnung von Ersatzansprüchen werden zur Kenntnis genommen. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen bzw. diesbezügliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

7. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 20.04.2009 (Anlage 8)

Darstellung:

Gegen die vorliegende 39. Flächennutzungsplanänderung „Oberer Straßäcker“ bestehen seitens der Deutschen Telekom AG keine Einwände.

Im Randbereich des Plangebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden, die allerdings für die zusätzlichen Gebäude nicht ausreicht. Für die Planung und Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur ist ein Planungsvorlauf von mindestens 6 Monaten zu veranschlagen und sind bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen wurde beigefügt. Vor Aufnahme der Arbeiten am oder im Erdreich wird um Beachtung der beiliegenden Kabelschutzanweisung gebeten.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Deutsche Telekom ihre Infrastrukturmaßnahme nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten in einem oder mehreren unabhängigen Bauabschnitten herstellt.

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet. Die gegebenen Hinweise, die die Ausführung der Telekommunikationsinfrastruktur betreffen, werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.

Mit Schreiben vom 30.04.2009 reichte das Landratsamt München 10 Tage nach Ablauf der Frist für das Vorbringen von Anregungen ihre immissionsschutzrechtliche Stellungnahme nach:

Darstellung:

Die Immissionssituation wurde in der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 154 „Obere Straßäcker“ vom 16.12.2009 erörtert. Die Bedenken gegen die Freizeiteinrichtungen zwischen beiden Wohnheimen werden aufrecht erhalten.

Da an der Westgrenze des Wohn- und Sondergebietes die Immissionsrichtwerte durch Verkehrslärm überschritten werden, ist das Planzeichen „Schallschutzmaßnahmen“, das bei dem südlich angrenzenden Gebiet schon besteht, weiter zu führen.

Würdigung:

Die zum Bebauungsplanverfahren abgegebene Stellungnahme wurde im Rahmen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 154 „Obere Straßäcker“ berücksichtigt und gewürdigt.

Bezüglich der Freizeiteinrichtungen ist zu erläutern, dass in einem Teilbereich des Plangrundstücks im Norden Sportanlagen (z.B. Beachvolleyball, Streetball) für die Bewohner zur Verfügung gestellt werden sollen. Am östlich gelegenen bestehenden Wohnheim kann der Immissionsrichtwert tags außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden. Innerhalb der Ruhezeiten und nachts ist mit einer deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Daher werden folgende Einschränkungen zum Zwecke des Schallschutzes in der Nachbarschaft erforderlich:

- Die Nutzung der Sportanlagen ist in der Zeit von 20.00 bis 08.00 Uhr (an Sonn- und Feiertage bis 09.00 Uhr) nicht zulässig.
- Darüber hinaus ist die Nutzung der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr nicht zulässig.

An der Ostfassade des nördlichen Gebäudes mit Studentenwohnungen können die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Studentenwohnungen gemäß den Richtlinien der Kreditanstalt für Wiederaufbau als „KfW-Energiesparhaus 40“ realisiert werden sollen. Hierzu ist es notwendig die Fassaden extrem stark zu dämmen und die Fenster luftdicht auszuführen. Zur Vermeidung von Schimmelbildung aufgrund der notwendigen Luftdichtigkeit ist es dann aber erforderlich eine kontrollierte Wohnraumbelüftung vorzusehen. Entsprechend der Ausführung der bereits im Rahmen des VEP Nr. 144 „miniMal mit Studentenwohnungen“ realisierten Wohnungen werden daher die neu geplanten Wohnungen mit mechanischen Lüftungsanlagen und schallgedämmten Nachströmöffnungen in den Fassaden errichtet. Somit sind auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Frischluftzufuhr und damit gesunde Wohnverhältnisse in den Wohnungen gewährleistet. Hierdurch wird trotz der Überschreitung der Orientierungswerte an den Fassaden in den Wohnungen ausreichender Schallschutz sichergestellt.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes wurden hierfür im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Zur Beurteilung der immissionsrechtlichen Situation und zum Nachweis der immissionsrechtlichen Verträglichkeit der im Planbereich geplanten Vorhaben wurde bei der Firma ACCON GmbH eine Untersuchung in Auftrag gegeben. Die "Schalltechnische Untersuchung Neubau von Studentenwohnungen in Garching (SLCII)" (Kurzbericht-Nr. ACB-1008-4569/03 vom 01.10.2008) liegt vor und kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf das Bauvorhaben wirken Verkehrsgeräusche der BAB A 9 und der Freisinger Landstraße (B 11) ein. Es zeigt sich, dass der Orientierungswert tags an allen Gebäuden des Bauvorhabens eingehalten werden kann. Nachts ist an vielen Fassaden eine leichte Überschreitung des Orientierungswerts für Wohngebiete zu erwarten. Sie beträgt bis zu 2 dB(A) und liegt damit geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“. Die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß DIN 18005 liegen 5 dB (A) über den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete. Da davon auszugehen ist, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte in Mischgebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen, ist entsprechend davon auszugehen, dass bei einer 3 dB (A) geringeren Lärmbelastung trotz geringfügiger Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete die Belastung durch Verkehrslärm keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen für die Bewohner der geplanten Bebauung zu befürchten sind. Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm sind daher nicht notwendig und werden daher im Bebauungsplan entsprechend nicht festgesetzt. Aus diesem Grund ist eine Fortführung des Planzeichens „Schallschutzmaßnahmen“, das bei dem südlich angrenzenden Gebiet schon besteht, im Planbereich der 39. Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig und wäre zudem irreführend, da die Verkehrsemissionen nicht nur von der Autobahn stammen, sondern auch von der Freisinger Landstraße (B 11). Die Lärmbelastung durch Verkehrslärm wurde auch ohne die Darstellung im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt. Daher wird auf eine Darstellung verzichtet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmiger Beschluss (12):

Der Bau-, Planungs-, und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend zu würdigen und den Feststellungsbeschluss für den so geänderten Plan zu fassen.

TOP 8 Bebauungsplan Nr. 147 "Wohnanlage am Mühlfeld"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Garching hat am 13.07.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 147 „Wohnanlage am Mühlfeld“, westlich des Werner-Heisenberg-Gymnasiums aufzustellen. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist eine dem Leitbild der Stadt Garching entsprechende hochwertige und nachhaltige Wohnbebauung.

In der Sitzung am 14.12.2006 billigte der Ausschuss für Planung und Umweltschutz den Entwurf des Bebauungsplanes und gab diesen für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frei. Diese wurden in der Zeit vom 21.11.2007 bis 04.01.2008 durchgeführt. Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Ausschuss für Planung und Umweltschutz in der Sitzung am 21.01.2009 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.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 147 „Wohnanlage am Mühlfeld“ mit Begründung (Plandatum 21.01.2009) und integriertem Umweltbericht, sowie die schalltechnische Untersuchung vom 03.04.2008 der Steger & Partner GmbH lagen in der Zeit vom Mittwoch, den 18.03.2009 bis Montag, den 20.04.2009 öffentlich aus.

Während dieser Zeit sind mehrere Anregungen eingegangen, zu denen die Stadt Garching wie folgt Stellung nimmt:

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Dr. Dieter Wach, Lehrer-Stieglitz-Str. 9, 85748 Garching, Schreiben vom 16.04.2009 (Anlage 1)

Sachvortrag:

Der Einwender regt die Öffnung des Mühlfeldwegs zur B 471 alt an und verweist hierzu auf eine diesbezügliche Aussage des Verkehrsgutachtens des Büros Lang und Burghard (2004) sowie auf eine Darstellung im ursprünglichen Stadtentwicklungsplan.

Stellungnahme:

Die Öffnung des Mühlfeldwegs zur B 471 alt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 147, sondern ein allgemeines verkehrspolitisches Anliegen.

Im Hinblick auf die Frage, ob die Erschließung des Baugebiets gesichert ist, ist das Verkehrsgutachten des Büros Lang und Burkhard relevant. Es kommt zu der Feststellung, „dass das vorhandene Erschließungs-Hauptstraßennetz den genannten Verkehrszuwachs im Prinzip aufnehmen kann. Straßenbauliche Ergänzungsmaßnahmen größeren Umfangs sind nicht erforderlich“. Insoweit besteht derzeit kein akuter Handlungsbedarf.

Die angesprochene Öffnung des Mühlfeldweges zur B 471 alt wird im Verkehrsgutachten als eine von mehreren Maßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und zur Sicherstellung attraktiver Fußgänger- und Radfahrbeziehungen empfohlen. Sie stellt aber keine zwingende Forderung zur Sicherstellung der Erschließung dar.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der verlängerte Mühlfeldweg als Ortsstraße dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 31 „Garching Ost 1“ ist die Straße ebenfalls vorgesehen. Die

Verwaltung wird den Antrag auf Öffnung des Mühlfeldweges zur B 471 alt in die Haushaltsberatungen zum Haushalt 2010 einbringen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

2. Rainer Wundrak, Schreiben vom 14.04.2009 (Anlage 2)

Sachvortrag:

1. Die Bekanntmachung im Internet solle die gleiche Form (Text) erhalten wie in den Printmedien
2. Die Ausweitung eines Fußweges zu einer größeren Verkehrsfläche mache keinen Sinn, da sie als funktionslose Asphalt- oder Pflasterfläche von ca. 200 qm keine Qualitätsverbesserung darstelle. Sie sollte daher, soweit nicht als Verkehrsfläche notwendig in die angrenzende Grünfläche eingebunden werden.
3. Für die Baumallee im Süden des Plangebiets solle wegen des Höhenunterschieds zum Straßenniveau durch geeignete Höhenfestsetzungen deren Erhalt gesichert werden.
4. Die im Plan markierten zu entfernenden Bäume wurden ersatzlos von der Stadt gefällt.
5. Die Festsetzung von kleinkronigen Bäumen z.B. am Parkplatz mindere deren Funktion der kleinklimatischen Verbesserung (Verschattung). Im öffentlichen Raum sollten daher vorwiegend Großbäume festgesetzt werden.
6. Die oberirdischen Fahrradabstellräume sollten verpflichtend festgesetzt werden. Außerdem solle jedem Gebäude ein Raum zugeordnet werden, um Streitigkeit vorzubeugen.
7. Die geplante Dachform erlaube keine Solarenergienutzung. Diese solle – auch im Hinblick auf das neue EEWärmG, geändert werden.
8. Nordterrassen sollten nicht zugelassen werden, weil sie kaum genutzt würden und dafür eine kompaktere Bauweise (Energieverbrauch) möglich wäre.
9. Der als Ausgleichsfläche ausgewiesene Bereich solle bereits jetzt verbessert werden, indem im Wurzelbereich der Lindenallee (Kronenbereich) keine landwirtschaftliche Nutzung mehr zugelassen werde.

Stellungnahme:

Zu 1.: Die Verwaltung hat durchgängig die gleiche Bekanntmachung verwendet.

Zu 2.: Die (vermutlich gemeinte) Aufweitung des Fußweges im Zentrum des Quartiers bildet eine kleine Platzfläche, deren befestigte Oberfläche nicht nur einen gestalterischen Zweck erfüllt, sondern auch als Spielfläche eine andere Funktionalität besitzt als eine Grünfläche, z.B. zum Rollschuhfahren o.ä. genutzt werden kann. Sie ist daher bewusst im Plan enthalten und soll nicht verändert werden.

Zu 3.: Die Alleebäume nördlich der Straße „Am Mühlbach“ sind gemäß Ziffer 13.4 bereits als „zu erhaltend“ festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen, z. B. Höhenfestsetzung, sind sachlich nicht erforderlich.

Zu 4.: Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist für einen zu fällenden Baum die Pflanzung von sechs neuen vorgesehen. Damit wird der Verlust von Bäumen bei weitem ausgeglichen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Zu 5.: Gemäß Pflanzenliste 1 erfolgt im öffentlichen Raum keine Festlegung auf groß- oder kleinkronige Baumarten. Für Bäume an Stellflächen ergibt sich ein Schwerpunkt auf kleinkronigen Bäumen aus funktionalen, gestalterischen und ökologischen Gründen. Aufgrund der großen Zahl von zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen wird insgesamt eine sehr gute Durchgrünung insbesondere auch der Stellplatzflächen erreicht. Aus dem Verhältnis von 6 Neupflanzungen für jeden zu fällenden Baum lässt sich ablesen, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans deutlich mehr Bäume im Gebiet wachsen werden als heute. Somit ergeben sich auch spürbar positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

Zu 6.: Die Fahrradstellplatzsatzung der Stadt sieht in § 3 Abs. 2 vor, dass Fahrradstellplätze leicht erreichbar und zugänglich sein müssen und die Anordnung zu ebener Erde oder im Keller erfolgen kann. Im Bebauungsplan wurden mögliche oberirdische Stellplatzflächen für Fahrräder festgesetzt. Über die Stellplatzsatzung hinausgehende Vorgaben möchte die Stadt Garching nicht machen. Die jetzigen Standorte für die oberirdische Unterbringung der Fahrräder wurden mit dem Bauherrn abgestimmt. Detaillierte Ausführungen hierzu sind bereits in der Stadtratssitzung am 22.01.2009 bei TOP 9 erfolgt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung im Bebauungsplan wird daher nicht für erforderlich gehalten.

Bei der Verortung der Flächen (und damit auch der Bauten) für die oberirdischen Stellplatzanlagen haben neben dem Aspekt einer bequemen Benutzbarkeit und hausnahen Unterbringung auch gestalterische Aspekte eine Rolle gespielt. Den aufgrund der vergleichsweise hohen Baudichte im Quartier sind zusätzliche bauliche Anlagen eher restriktiv zu handhaben und behutsam zu verorten. Ziel war es vor diesem Hintergrund, die Bauten an wenigen Stellen zu bündeln und damit eine ungeordnete Verteilung im Gebiet zu verhindern. Auch sollten Störungen für die benachbarten Gärten und Wohnungen so gering wie möglich gehalten werden. Die jetzige Verteilung im Baugebiet stellt insofern das Ergebnis einer Abwägung zwischen den verschiedenen Aspekten dar. Auf eine Planänderung wird daher verzichtet.

Zu 7.: In der festgesetzten Dachform kommen die gestalterischen Zielvorstellungen der Stadt für das Baugebiet zum Ausdruck. In der Abwägung zwischen verschiedenen Dachformen wurde dabei dem Belang der Nutzung von Solarkollektoren oder –zellen keine Priorität eingeräumt. Die Anforderung, regenerative Energiequellen zu nutzen, kann jedoch auch auf andere Weise erfüllt werden. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

Zu 8.: Bei den gebäudebezogenen Festsetzungen, und somit auch der Lage der Terrassen (gemeint sind vermutlich die Dachterrassen), hat die Stadt weitgehend die Vorschläge des Bauherrn zur Architektur der Gebäude berücksichtigt, in die die Erfahrungen der planenden Architekten hinsichtlich Gestalt- und Nutzungsqualität eingeflossen sind. Grundsätzlich sind die dreiseitig umlaufenden Terrassen Teil eines Gesamtkonzepts für die Baukörper, bei dem der Aspekt der Kompaktheit auch von Bedeutung ist, stellenweise jedoch hinter dem Aspekt der Gestaltqualität (Terrassen an beiden und nicht nur einer Gebäudeschmalseite) und auch der Nutzbarkeit (Nutzung der Morgensonne) zurückgetreten ist. Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

Zu 9.: Der Hinweis ist weder für den Satzungstext noch für die Begründung relevant. Die externe Ausgleichsfläche an der Mühlgasse (Festsetzung Ziff. 14) ist bereits angelegt (Ökoko). Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3. Landratsamt München, Sachgebiet Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht, Schreiben vom 06.04.2009 (Anlage 3)

Sachvortrag:

Es solle nach Möglichkeit noch die aktuelle Fassung der 35. Flächennutzungsplan-Änderung (Fassung des Genehmigungsantrages bzw. der Genehmigung) in den Plan übernommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine aktuelle Fassung der 35. Flächennutzungsplan-Änderung in den Plan nachrichtlich aufgenommen.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung, Schreiben vom 09.04.2009 (Anlage 4)

Sachvortrag:

1. Es wird angeregt, zur Festsetzung 13.4, Symbol „Zu erhaltender Baum“, die Ergänzung „während Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen“ anzufügen.

2. Es wird angeregt, die Festsetzung 13.7 dahingehend zu ergänzen, dass die durchwurzelbare Fläche der Bäume an Stellplätzen mindestens 9 m² betragen soll und dass die Baumscheibe auch mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach „ZTV-Vegtra Mü“ ausführbar sein soll. Zusätzlich werden noch gestalterische Anregungen für die Bepflanzung der Stellplätze geben.

3. Es wird angeregt, dass die Kugelform des Spitzahorns „Acer platanoides Globosum“ aus der Pflanzliste für Stellflächen herausgenommen werden sollte, da die Kronenform unnatürlich wirke und im Alter die Bäume unförmig wirken würden. Zudem wird auf einen möglicherweise erhöhten jährlichen Pflegeaufwand im Alter wegen der ausladenden Kronen hingewiesen.

Stellungnahme:

Zu 1.: Im Plan sind alle zu erhaltenden Bäume entsprechend gekennzeichnet, unabhängig davon, ob sie im Nahbereich zu erwartender Baumaßnahmen stehen oder nicht. Die Festsetzung „zu erhaltend“ ist auf Dauer ausgerichtet und somit bewusst weiter gefasst als nur in Bezug auf Baumaßnahmen. Die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Schutzregeln beziehen sich jedoch ausschließlich auf den Schutz während Baumaßnahmen z. B. vor mechanischer Beschädigung durch Baumaschinen (Abreißen von Ästen, Schälsschäden an der Rinde etc.). Die vom Landratsamt genannten Regelungen sind Bestandteil üblicher Ausschreibungen. Somit wird davon ausgegangen, dass die Regelungen im Zuge der Ausführung für Bäume an gefährdeten Standorten ohnehin angewendet werden. Eine Festsetzung in der Satzung ist insofern nicht erforderlich und für die meisten Bäume aufgrund ihres Standortes abseits von Baumaßnahmen auch nicht sachgerecht.

Zu 2.: Die Festsetzungen betreffen nur öffentliche Stellplätze. Derartig einschränkende Vorgaben sind in den Festsetzungen hierfür nicht beabsichtigt. Die durchwurzelbare Fläche ist abhängig von der Baumartenwahl (großkronig / kleinkronig) im Zuge einer sachgerechten Ausführungsplanung zu wählen. Dies gilt ebenso für die Verwendung bestimmter Substrattypen. Die mit den getroffenen Festsetzungen beabsichtigten allgemeinen gestalterischen und gliedernden Vorgaben sollen beibehalten werden. Für die Stellplätze ist im Übrigen bereits ein wasserdurchlässiger Belag festgesetzt.

Zu 3.:

Die Pflanzenauswahl in der Auswahlliste wurde bewusst gewählt. Der Kugelahorn bietet gerade für Pflanzungen an Stellplätzen, wie im vorliegenden Bebauungsplan, Vorteile: Bereits in relativ jungen Jahren erfüllt der Baum aufgrund seiner Wuchsform gestalterisch prägende Ansprüche. Obwohl es sich um eine langsamwüchsige und kleinkronige Form des Spitzahorns handelt, wirkt der Baum in jungen Jahren aufgrund seines Erscheinungsbildes älter und erreicht schneller schattenspendende Wirkung. Umgekehrt erreicht er pflegeintensivere Altersstadien erst später als normalwüchsige Bäume. Aufgrund seines langsamen Wachses benötigt er nur relativ kleine Wurzelräume. Wegen der im Sommer besonders dichten Krone bietet der Kugelahorn selbst als Straßenbaum gute Nistmöglichkeiten für Vögel. Im Übrigen stellt der Kugelahorn nur eine von zahlreichen zur Auswahl gestellten Baumarten dar.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Notwendigkeit von Änderungen ergibt sich daraus nicht.

5. SWM Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 08.04.2009 (Anlage 5)

Sachvortrag:

Die SWM Infrastruktur Region GmbH bringt ihr Interesse zum Ausdruck, die Gebäude an die Erdgasversorgung anzuschließen. Es ist ein Bestandsplanauszug Erdgas und Wasser beigelegt.

Darüber hinaus wird angeregt, die öffentlichen Verkehrsflächen in Zonen nach DIN 1998 einzuteilen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass zu Erdgas- und Wasserleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m, zu Hydranten von 2,0 m einzuhalten ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Deutsche Telekom, Schreiben vom 20.04.2009 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Die Telekom hat keine Einwände gegen die Planung. Es sind zwei Lagepläne beigelegt, aus denen die Lage der TK-Anlagen hervorgeht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft, Schreiben vom 30.04.2009 (Anlage 7)

Sachvortrag:

1.

Dem Immissionsgutachten sei zu entnehmen, dass aufgrund des Verkehrsaufkommens des Mühlfeldweges der Beurteilungspegel nachts an der am stärksten betroffenen Fassade 48 DB(A) betrage und somit die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1, die in der Bauleitplanung heranzuziehen seien, überschritten würden. Desweiteren sei dem Gutachten zu entnehmen, dass es sich um Richtwerte handle und unterbestimmten Voraussetzungen im Rahmen der Abwägung davon abgewichen werden könne.

Das LRA weist darauf hin, dass die Abwägung nicht durch den Gutachter erfolgen könne, sondern von der Stadt zu treffen sei. Daher werde die Stadt gebeten, im Rahmen der Abwä-

gung zu entscheiden, ab welchen Beurteilungspegeln Schallschutzmaßnahmen für erforderlich gehalten werden und darauf basierend die erforderlichen Festsetzungen und/oder Hinweise im Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Empfehlungen des Gutachters bezüglich des Prof.-Angermaier-Rings sollten ebenfalls mit in die Abwägung einbezogen werden.

Es wird darüber hinaus angemerkt, dass die Einhaltung oder Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. In der DIN werde darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 DB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich sei. Diese Aspekte seien in der Abwägung ebenfalls zu berücksichtigen.

2.

Bei der öffentlichen Spielwiese, die eine nicht unbeachtliche Größe von 500 qm aufweise, seien aufgrund der Nähe zu Wohnbebauung lärmintensive Einrichtungen wie Bolzplätze und dergl. auszuschließen.

3.

Sofern bei Wertstoffsammelstellen auch Glascontainer aufgestellt würden, sei darauf zu achten, dass größtmögliche Abstände zur Wohnbebauung eingehalten würden, auch im Hinblick auf die beim Entleeren auftretenden Spitzenpegel. Ebenso sollten die Container dem Stand der (Lärmschutz)Technik entsprechen.

Stellungnahme:

Zu 1.: Zur Klärung der Immissionssituation hat die Stadt ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen, das zu dem Ergebnis kommt, dass in einem 30 m breiten Streifen seitlich der Straßenmitte des Mühlfeldweges die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, dass auch in diesem Bereich jedoch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in jedem Fall gewährleistet sei, so dass besondere Festsetzungen nicht erforderlich seien. Es wird jedoch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan empfohlen.

Die Stadt Garching hat sich der Beurteilung der durch Verkehrs- und Stellplatzlärm verursachten Immissionssituation des Gutachters angeschlossen und den vom Gutachter vorgeschlagenen Hinweis in den Bebauungsplan (Hinweis Nr. 18) aufgenommen.

Für den Prof.-Angermair-Ring sind keine gesonderten Aussagen zu treffen. Aus dem im Bebauungsplan enthaltenen Hinweis geht hervor, dass die empfohlenen Maßnahmen sich auf alle Schlafzimmer innerhalb eines 30m Abstandes zur Mittelachse des Mühlfeldweges beziehen. Sie gelten also auch für Zimmer in diesem Einwirkungsbereich, die in einem Gebäude liegen, das zum größten Teil am Prof.-Angermair-Ring liegt.

Zu 2.: Bei der Fläche handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche. Die Stadt als Eigentümerin plant hier keinen Bolzplatz oder vergleichbare lärmintensive Nutzungen, sondern einen Spielplatz. Wäre ein Bolzplatz vorgesehen, hätte die Stadt dies durch Planzeichen kenntlich gemacht.

Zu 3.: Für die als Hinweis im Plan enthaltenen Wertstoffcontainer, in denen auch Glas gesammelt wird, hat die Stadt bereits randlagige Standorte gewählt, die möglichst wenig Wohngebäude Lärmimmissionen aussetzen. Außerdem wurden Standorte gewählt, die bereits durch andere Geräuschquellen, z.B. Verkehr, Lärmbelastungen ausgesetzt sind. Der Stand der Technik wird bei den Containern beachtet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

C. Sonstiges:

Um die Einhaltung notarieller Verträge des Investors mit dem ursprünglichen Grundstückseigentümer nicht zu gefährden, wurden die Planunterlagen von allen Beteiligten unter großem Termindruck erstellt und lagen erst am Auslegungstag vor. Erst nach bereits erfolgter Auslegung stellte das Büro Fröhlich & Sporbeck fest, dass ein EDV bedingter Fehler bei den Flächenberechnungen entstanden ist. Dieser führte dazu, dass eine um 464 m² größere Ausgleichsfläche für notwendig erachtet wurde, obwohl sich tatsächlich an der Größe der Ausgleichsfläche nichts änderte. Leider war der Fehler nicht sofort erkennbar, da es seit der ersten Berechnung des Eingriffs und Ausgleichs diverse Änderungen, vor allem bei den Tiefgaragenzufahrten, in der Planung gegeben hatte, die durchaus diesen Anstieg hätten nach sich ziehen können. Das Büro schrieb hierzu folgendes:

„vereinbarungsgemäß haben wir die notwendigen Korrekturen in den Bericht und die Legende (Satzungstext) eingearbeitet. Die Änderungen ergeben sich hinsichtlich der betroffenen Eingriffsfläche und des daraus abzuleitenden Kompensationsumfangs. Maßgeblich sind die neuen Zahlen in der Tabelle 3 auf S. 28. Statt einer betroffenen Eingriffsfläche von 19.825 qm ergibt sich nun eine korrekte Fläche von 17.414 qm. Daraus ergibt sich als neuer Kompensationsbedarf eine Fläche von 4.001 qm, also 464 qm weniger als ursprünglich ermittelt.

Dem entsprechend ergeben sich Zahlenkorrekturen außer in der Tabelle auf S. 28 noch auf folgenden Seiten in der Begründung: S. 23, 31, 38, 39 und 43. Im Legendentext (Satzungstext) musste eine Korrektur in Ziffer 11.2.5 vorgenommen werden.

Grundsätzlich sind alle Korrekturen mit Magenta farbig unterlegt, damit Sie sofort auffallen. Sie können in den beigefügten Word-Dokumenten diese Markierung natürlich nach Bedarf ändern bzw. entfernen. In den beiden PDF-Dateien ist die Markierung ebenfalls enthalten.

Auf S. 39 im Begründungstext haben wir auch zwei überzählige kurze Textabsätze gestrichen. Änderungen in den Plandarstellungen sind nicht notwendig.

Für die laufende Auslegung ist die Umwelterklärung wohl nicht relevant. Dennoch ist sie ebenfalls in korrigierter Fassung beigefügt. Hier wurden die entsprechenden Zahlen auf der ersten Seite geändert.

Ich bitte nochmals um Entschuldigung und Verständnis für den Fehler. Die Entstehung des Fehlers war EDV-technisch bedingt und nicht erkennbar. In der Plausibilitätsprüfung hätte es mir auffallen können, wäre diese nicht unter so großem Termindruck erfolgt. Für die nun bei Ihnen entstehenden Unannehmlichkeiten möchte ich mich auch persönlich entschuldigen.“

Die durch das Büro überarbeiteten Unterlagen wurden sofort mit E-Mail vom 02.04.2009 nach vorausgehender telefonischer Information an das Landratsamt München, Sachgebiet Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht und an das Sachgebiet Natur und Umwelt sowie an die Regierung von Oberbayern mit der Bitte um Stellungnahme auch zu diesen geänderten Planunterlagen weitergeleitet. Von der Beteiligung der Öffentlichkeit und weiterer Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen, da deren Betroffenheit nicht gesehen wurde. Diese Vorgehensweise kann als verkürzte, beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschränkt auf diese Ergänzungen gewertet werden. Da durch diese Änderung bzw. Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, konnte die Einholung der Stellungnahmen auf die berührten Träger gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB beschränkt werden.

Die betroffenen Behörden haben keine Anregungen hierzu vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

Mit der von der Verwaltung erfolgten Vorgehensweise besteht Einverständnis, die Durchführung des Verfahrens nach § 4 a Abs. 3 wird nachträglich genehmigt. .

Stellungnahmen ohne Anregungen und/oder Bedenken:

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 26.03.2009
Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 01.04.2009
Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 02.04.2009
Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 31.03.2009
Amt für Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Schreiben vom 09.04.2009
Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, Schreiben vom 18.03.2009
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 20.04.2009
E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Schreiben vom 17.03.2009
Bayerngas GmbH, Schreiben vom 18.03.2009
Erholungsflächenverein, Schreiben vom 18.03.2009
Gemeinde Eching, Schreiben vom 26.03.2009
Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 24.03.2009
Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 20.04.2009
Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 22.04.2009

Einstimmiger Beschluss (12):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend zu würdigen und den Satzungsbeschluss zu fassen.

TOP 9 Information zum Radwegekonzept

I. Sachvortrag:

Information zum Radwegekonzept der Stadt Garching b. M.

In der Stadt Garching gibt es seit Ende der 1980-er Jahre ein Verkehrsberuhigungskonzept, das auch auf die Bedürfnisse der Radfahrer in der Stadt eingeht. In den letzten Jahren wurden einige wichtige darin enthaltene Ausarbeitungen für den Fußgänger- und Radverkehr baulich umgesetzt. Im Hinblick auf die Veränderungen bei der Entwicklung der Stadt und dem auch grösser werdenden Umweltbewusstsein der Einwohner Garchings, die öfter zum Fahrrad greifen und dafür das Auto stehen lassen, ist es notwendig ein neues, den Erfordernissen angepasstes Radwegekonzept aufzustellen.

Die Bauverwaltung hat zwei Planungsbüros um ein Leistungsprogramm und eine Kostenschätzung für die Erarbeitung eines Radwegekonzeptes gebeten. Die Entscheidung für die Auftragsvergabe ist auf das Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Dipl.-Ing. Friedrich Schwarzmann aus München gefallen. Das Büro ist damit beauftragt im Stadtgebiet den Quell- und Zielverkehr der Radfahrer zu ermitteln, um daraus ein Radwegenetz zu entwickeln, das den heutigen und zukünftigen Ansprüchen entspricht. Darauf aufbauend wird ein Maßnahmenkatalog zur Schließung der Radwegenetzlücken erstellt, nach dem Zug um Zug das Radwegenetz ausgebaut werden kann.

Das Büro Schwarzmann hat, in Zusammenarbeit mit dem ADAC, das Radwegekonzept in Dachau aufgestellt. Dieses Konzept wird dort schrittweise umgesetzt.

Herr Schwarzmann wird in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und unter Einbindung der zuständigen Interessengruppen, wie z.B. Agenda 21, ADFC und Elternbeiräte der Schulen die einzelnen Planungsschritte erörtern und die Ergebnisse dem Stadtrat vorstellen. Die Arbeiten sollen bis zum Herbst 2009 abgeschlossen werden.

Zur Kenntnisnahme:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die vorliegende Information zur Kenntnis.

TOP 10 Behandlung von Anfragen aus dem Ausschuss

Herr Stadtrat Dr. Krause:

Fragt an, warum die Anlagen bei den Sitzungsunterlagen nicht automatisch mit den Beschlussvorlagen heruntergeladen werden.

Bei den Stadtratssitzungen wäre dies der Fall.

Frau Gabor wird dies an die Verwaltung zur Klärung weitergeben.

Herr Stadtrat Dr. Gruchmann:

Fragt nach dem aktuellen Sachstand der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung

Frau Gabor erklärt, dass das Verfahren derzeit wegen fehlender Kapazitäten ruht.

Herr Stadtrat Biersack:

Bittet um Ausbesserungen der Radwege entlang des Schleißheimer Kanals. Ferner bittet er die Situation der Holzbrücke in Hochbrück an der B 13 zu prüfen, da dies aus seiner Sicht einen Gefahrenpunkt darstellt.

Frau Bürgermeisterin Gabor:

Gibt bekannt, dass Ihr eine Beschlussvorlage zur Gemeinderatssitzung am 14. 5. 2009 aus Ismaning zum Thema Schulbedarfsplanung vorliegt, aus der hervorgeht, dass die Gemeinde Ismaning die Bestrebungen für ein eigenes Gymnasium fortführt.

Frau Gabor erläutert, dass sie sich um einen Termin im Kultusministerium bemüht und an der jetzigen Situation in Garching festhält.

TOP 11 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Es gab keine sonstigen Anträge und Anfragen.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich die Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:40 Uhr die öffentliche Sitzung.

Bgmin. Hannelore Gabor
Vorsitzende

Klaus Zettl
Schriftführer

Verteiler:

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

Dr. Dietmar Gruchmann
Albert Biersack
Henrika Behler
Peter Riedl
Ingrid Wundrak
Ernst Hütter

Amtsleitung
Abteilung I
Abteilung II
Abteilung III
Abteilung IV

Annette Knott
Helmuth Kammerer
Klaus Zettl
Heiko Janich
Siegmar Trier

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt:

28.05.2009