

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 35. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 07.03.2023

SITZUNGSTERMIN:	Dienstag, 07.03.2023
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	20:52 Uhr
ORT, RAUM:	Ratssaal des Rathauses, Rathausplatz 3, 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 Christian Furchtsam - CSU	
Herr Manfred Kick - CSU	
Herr Josef Kink - CSU	Vertretung für: Hr. Biersack, Albert
Herr Dr. Götz Braun - SPD	
Herr Jochen Karl - SPD	Vertretung für: Fr. Dr. Haerendel, Ulrike
Herr Dr. Joachim Krause Dritter Bürgermeister - SPD	
Herr Bastian Dombret - FDP	
Herr Florian Baierl - Unabhängige Garchinger	Vertretung für: Hr. Grünwald, Harald
Frau Michaela Theis - Unabhängige Garchinger	
Herr Dr. Hans-Peter Adolf - Bündnis 90 / Die Grünen	Vertretung für: Hr. Kratzl, Walter
Herr Werner Landmann - Bündnis 90 / Die Grünen	
Herr Josef Euringer - Bürger für Garching	
Herr Christoph Marquart - Verwaltung	bis TOP 4
Herr Felix Meinhardt - Verwaltung	
Herr Klaus Zettl - Verwaltung	
Sabina Brosch - Presse	
Irmengard Gnau - Presse	

Weitere Anwesende: -

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 Entscheidung über mögliche Sonnenschutzvarianten auf dem Abenteuerspielplatz im Bürgerpark
- 3 Entscheidung über mögliche WC-Anlage im Bereich Abenteuerspielplatz/Picknickfläche im Bürgerpark
- 4 Vollzug der abfall- und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen;
Stellungnahme der Stadt Garching zum Antrag der Münchner Stadtentwässerung für die Errichtung und den Betrieb eines Umschlaglagers für Klärschlammmasche und entwässerten Klärschlamm auf der Deponie München Nord, Freisinger Landstr. 245, 81671 München
- 5 Fortschreibung des Garchinger Energiesparförderprogramms
- 6 Sanierung Mühlgasse
Erörterung der Umsetzung und Freigabe zur Ausführung
- 7 Instandsetzung Hallenboden Tennisanlage am See
- 8 Bebauungsplan Nr. 188 "Wohnen am Schleißheimer Kanal"; weiteres Vorgehen
- 9 Tekturantrag auf Neubau eines Dreispänners in der Pf.-Seeanner-Str. 54, Fl.Nr. 1119/61
- 10 Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Gartenstraße 5, Fl.Nr. 1062/58
- 11 Antrag auf Neubau eines Doppelhauses in der Pf.-Seeanner-Str. 24, Fl.Nr. 1119/50
- 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 Ausgefallene Straßenlaterne
 - 14.2 Kabel an Tiefgaragenzufahrt zum neuen Mehrzweckgebäude Telschowstraße
 - 14.3 Arbeiten am Gashaus in 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 Entscheidung über mögliche Sonnenschutzvarianten auf dem Abenteuerspielplatz im Bürgerpark

I. SACHVORTRAG:

Im Laufe des letzten Jahres wurde aus der Mitte des Stadtrates der Bedarf von Verschattungsmöglichkeiten für den Spielplatz im Bürgerpark geäußert. Die Verwaltung ist dieser Aufforderung nachgekommen.

Hiermit möchte die Stadtverwaltung dem Wunsch nach Prüfung möglicher Sonnenschutzvarianten auf dem Abenteuerspielplatz im Bürgerpark nachkommen.

Da es mehrere Möglichkeiten gibt, Sonnenschutz zu realisieren, haben wir unsere Rechercheergebnisse in einer mehrseitigen Präsentation zusammengestellt und stichpunktartig erläutert (Anlage).

Folgende Varianten sind enthalten:

- Sonnenschirm aus textilem Gewebe
- Sonnenschirm aus Metall mit Dachbegrünung
- Sonnenschirm aus Metall vom U-Bahnhof Hochbrück
- Sonnensegel aus textilem Gewebe mit Kurbel
- Sonnensegel aus textilem Gewebe fest verspannt, saisonal
- Sonnensegel aus textilem Gewebe fest verspannt, ganzjährig
- Solarblume
- Baumtausch

Am Schluss der Präsentation sind die Überlegungen der Verwaltung und die Rückmeldung von Herstellerfirmen aufgeführt.

Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den in der Anlage aufgezeigten Beispielen um Ideen handelt. Änderungen bezüglich Größe, Form und Anzahl sind natürlich möglich und können dementsprechend Änderungen in den Kosten bedeuten. Die Verwaltung möchte im nächsten Schritt Klarheit darüber erhalten, welche Sonnenschutzvariante weiterverfolgt werden soll.

Der Sonnenschutz sollte vor allem über dem Sandspielplatz geschaffen werden. Das Aufstellen einer Sonnenschutzanlage unterliegt den örtlichen Gegebenheiten. Hierzu zählt insbesondere das Einhalten des Fallschutzbereiches bei den Spielgeräten sowie Abstände zu Bäumen.

Die mögliche Beschattungsfläche beträgt über 100 m².

Die einzelnen Lösungsansätze für eine Beschattungsanlage sind in der Anlage mit ihren Vor- und Nachteilen beschrieben.

Die Verwaltung kommt nach Würdigung der einzelnen Varianten zu dem Ergebnis, dass eine wartungsfreie Lösung mit einem oder mehreren festverspannten Sonnensegeln realisiert werden sollte, die lediglich im Frühjahr aufgebaut und im Herbst abgebaut wird. Die Variante „Sonnensegel fest verspannt“ mit 105 m² Segeltuchfläche kostet ca. 44.000 € Brutto zuzüglich Erd- und Fundamentarbeiten. Hierfür sind zusätzlich ca. 25.000,-- für 7 Fundamente einzuplanen.

Die hierzu erforderlichen HH-Mittel in Höhe von 70.000,-- stehen unter der HHSt. 58000.95500 in ausreichender Höhe zur Verfügung.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (13:1; StR Kick):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag und die Präsentation der Sonnenschutzvarianten zu Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die im Sachvortrag von der Verwaltung vorgeschlagene Variante „Sonnensegel fest verspannt“ umzusetzen.

TOP 3 Entscheidung über mögliche WC-Anlage im Bereich Abenteuerspielplatz/Picknickfläche im Bürgerpark

I.SACHVORTRAG:

Die Verwaltung wurde beauftragt, eine Entscheidungsgrundlage für die Schaffung einer öffentlichen Toilettenanlage auf dem Gelände des Bürgerparks vorzubereiten. Gemäß Baugenehmigung ist im Bereich des großen Kinderspielplatzes/Picknickbereiches bereits ein geeigneter Platz festgelegt worden. Der dafür vorgesehene Bereich ist in der beigefügten Anlage 1 gekennzeichnet (innerhalb der gelben Markierung). Für die Verwaltung ergeben sich folgende Fragestellungen.

- Ist der Bedarf gegeben?
- Wie viele Kabinen soll die Anlage enthalten bzw. wie sollen die Kabinen aufgeteilt werden? (1 Kabine für Frauen, 1 Kabine für Männer, 1 Kabine für Menschen mit Behinderung, 1 Kabine unisex)
- Kauf oder Miete?
- Wie soll die Anlage betrieben werden? (automatisch reinigend und/oder mit Reinigungsservice)
- Wie soll die Schließung erfolgen? (immer offen, mit Automatikschließvorrichtung, Schlüssel für Menschen mit Behinderung)
- Gestaltung? (Container ohne Verkleidung, mit Holzverkleidung oder ähnlichem)

Der Bürgerpark zielt nicht nur auf Jugendliche und Kinder mit Begleitpersonen ab, sondern auf den gesamten Querschnitt der Stadtbevölkerung inklusive der mobilitätseingeschränkten Personen.

Die Landeshauptstadt München fasste Ende 2019 einen Stadtratsbeschluss für Toiletten im öffentlichen Raum (insbesondere für öffentliche Grünflächen), der eine Bedarfsbestimmung nach Kriteriensystem beinhaltet.

München betreibt über 150 öffentliche Toilettenanlagen. Deshalb hat sich die Verwaltung bei der Beschlussvorlage an deren Kriterien orientiert.

In München wird eine Entfernung zur nächsten Toilette für zumutbar betrachtet, welche maximal in 5 Gehminuten erreicht werden kann. Legt man die Gehgeschwindigkeit als Bemessung von Lichtzeitanlagen (RiLSA) mit 1,5 m/sec zugrunde, ergibt sich eine Entfernung rd. 500 m.

Die nächste öffentlich zugängliche Toilettenanlage vom Bürgerpark befindet sich am Maibaumplatz, die vom Kinderspielplatz im Bürgerpark mind. ca. 750 m entfernt ist. Geht man nach dem Berechnungsansatz der Stadt München, wäre die Toilettenanlage am Maibaumplatz nach etwa 7 – 8 Minuten erreichbar.

Mit solch einer Einrichtung müssen Besuche des Bürgerparks nicht mehr wegen eines Gangs auf die Toilette abgebrochen werden.

Demnach ist der Bedarf für eine Toilettenanlage als durchaus gerechtfertigt zu bewerten.

Je nach Anzahl und Aufteilung der Kabinen (nach Nutzern) verändern sich die Grundfläche und der Preis. Die Anfragen bei verschiedenen Herstellern ergaben, dass für einen Vergleich erst die Voraussetzungen an die Anlage erörtert werden müssen. Als Diskussionsgrundlage liegen Beispielbilder bei (Anlage 2).

Die Größe der Toilettenanlage hängt von den Platzverhältnissen als auch von der zu erwartenden Frequentierung ab.

Grundsätzlich sind Einzelkabinen für Damen, Herrn sowie eine für mobilitätseingeschränkte Personen möglich. Möglich ist auch eine sog. barrierefreie Unisex-Toilette (Toilette für Alle). Solche Anlagen-Typen werden in München überwiegend eingesetzt.

Für den Bürgerpark empfiehlt die Verwaltung ebenfalls eine solche Unisex-Anlage. Es handelt sich dabei um eine vollautomatische Einraum-Toilette, behindertengerecht nach DIN 18040-1 (Norm barrierefreies Bauen- Planungsgrundlagen Teil 1: öffentlich zugängliche Gebäude) mit aufklappbarem Baby-Wickeltisch. Dieser Toilettentyp ist zudem ausgestattet mit einem unterfahrbaren Waschbecken, Seifenspender, Handtrockner und Ablage, einem Urinal sowie einer Notrufeinrichtung.

Die Reinigung der Toilettenanlage geschieht nach jedem Toilettengang vollautomatisch. Dabei werden die Sitzbrille und Schüssel gereinigt, desinfiziert und getrocknet. Der Fußboden wird über ein Düsen- und Hochdruckreinigungssystem nass gereinigt.

Zudem sollten Kontrollen und Reinigungen (3x/wöchentlich) vor Ort erfolgen. Die Kontrollgänge könnte ggfs. vom Bauhof im Rahmen Spielplatzkontrolle übernommen werden. Die Reinigung müsste vergeben werden. Aber nur so kann ein dauerhafter hygienischer Betrieb für alle Nutzerinnen und Nutzer –auch bei hoher Frequentierung- gewährleistet werden.

Der Behindertenbeirat wurde um eine Stellungnahme zu der geplanten Anlage gebeten, die am 22.02.2023 wie folgt beantwortet wurde:

„Wir haben uns im Landkreis München und in der Stadt München, die etliche solcher Anlagen betreibt, erkundigt und nach Erfahrungswerten gefragt.

Das Büro des Behindertenbeauftragten der Stadt München teilt mit, dass die Rückmeldungen zu diesen Anlagen durchwegs positiv sind.

Der Beraterkreis <https://bb-m.info/staedtischer-beraterkreis-fuer-barrierefreies-planen-und-bauen/> gibt die Information, dass sich Anlagen mit Selbstreinigungsfunktion am besten bewährt haben.

Im Landkreis München gibt es offensichtlich noch keine solche Anlage, Frau Karl spricht von einem Leuchtturmprojekt und unterstützt das Vorhaben ebenfalls.

Der Behindertenbeirat der Stadt Garching unterstützt das Vorhaben ausdrücklich und empfiehlt den Zugang mit Münzeinwurf und mit dem Euro-Schlüssel.“

In München dürfen die Toilettenanlagen ganzjährig von täglich 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr unentgeltlich genutzt werden.

Die Toilettenanlage im Bürgerpark sollte aus Sicht der Verwaltung täglich von 8.00 Uhr bis 21.00 Uhr geöffnet sein. Der Zugang sollte unentgeltlich, also ohne Münzeinwurf ermöglicht werden.

Das Schließsystem sollte elektronisch erfolgen.

Damit sich das Gebäude möglichst in die Umgebung einfügt, sollte die Fassadengestaltung aus Sicht der Verwaltung in Holz erfolgen.

Für die Stadt Garching besteht die Möglichkeit, entweder eine entsprechende WC-Anlage zu kaufen oder sich von einem Betreiber zur Verfügung stellen zu lassen.

In München haben sich die vollautomatischen Toiletten, welche durch einen Betreiber zur Verfügung gestellt werden, bewährt.

Die Lebensdauer einer solchen Toilettenanlage entspricht etwa 15 Jahre. Ein entsprechender Vertrag sollte deshalb für 15 Jahre –mit Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre- abgeschlossen werden.

Der Vertrag sieht die Errichtung (einschließlich Baugenehmigung) und die Bereitstellung des Gebäudes und den Betrieb der Anlage vor. Nach Vertragsende ist die Anlage vom Betreiber wieder vollständig rückzubauen.

Im Haushalt 2023 sind für eine Toilettenanlage 200.000,-- € vorgesehen, die im Falle eines Betreibermodelles nicht fällig werden. Stattdessen sind monatliche Mietkosten für die Vertragslaufzeit im Haushalt vorzusehen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, eine – wie im Sachvortrag beschriebene- behindertengerechte Unisex-Toilettenanlage im Betreibermodell auszuschreiben.

**TOP 4 Vollzug der abfall- und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen;
Stellungnahme der Stadt Garching zum Antrag der Münchner Stadtentwässerung für die
Errichtung und den Betrieb eines Umschlaglagers für Klärschlammasche und entwässerten
Klärschlamm auf der Deponie München Nord, Freisinger Landstr. 245, 81671 München**

I. SACHVORTRAG:

1) Antragsgegenstand

Die Münchner Stadtentwässerung hat mit Unterlagen vom 24.01.2023 - bei der Stadt Garching eingegangen am 03.02.2023 - die Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) im vereinfachten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb eines Umschlaglagers für Klärschlammasche und entwässertem Klärschlamm auf der Deponie Nord beantragt.

Errichtung und Betrieb der Anlage unterfallen Nr. 8.12.2 des Anhangs 1 zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) und bedürfen somit einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung.

Nachdem die Anlage nahe der Grenze zur Stadt Garching errichtet und betrieben werden soll, hat die LH München, Münchner Stadtentwässerung,, die Stadt Garching gebeten, zu diesem Vorhaben aus Stellung zu nehmen.

2) Kurzbeschreibung des Vorhabens

Im Betrieb der Klärwerke der Münchner Stadtentwässerung fällt Klärschlamm an, der in der Klärschlammverbrennungsanlage (KVA) auf dem Klärwerk Gut Großlappen verbrannt wird. Die Klärschlammbehandlung umfasst die Volumenreduktion des Klärschlammes durch Eindickung in Absetzbecken sowie die anschließende anaerobe Stabilisierung mit Hilfe von Mikroorganismen in den Faulbehältern der Klärwerke. Der ausgefaulte Klärschlamm wird im Anschluss entwässert, getrocknet und in der KVA „thermisch verwertet“. Bei der KVA handelt es sich um eine Monoverbrennungsanlage, in der ausschließlich Klärschlamm verbrannt wird.

Die entstehende trockene Klärschlammasche (KSA) wird gegenwärtig durch ein Entsorgungsunternehmen als Bergversatz verwertet. Um im Falle von Entsorgungs- und Verwertungsengpässen die Klärschlammasche zwischengelagern zu können, soll dafür ein Umschlaglager auf dem Betriebsgelände der Deponie München Nord (Entfernung zum Klärwerk ca. 1,5 km) entstehen. Pro Jahr werden maximal 6.142 t zwischengelagert. Die Lagerdauer der befeuchteten Klärschlammasche beträgt max. 364 Tage je Jahr. Aufgrund der anfallenden Menge aus der Klärschlammverbrennungsanlage ergibt sich aus dem Lagervolumen der Halle eine Pufferzeit von ca. 236 Tage.

Bei einer Außerbetriebnahme der Verbrennungsanlage soll der Klärschlamm über eine mobile Zentrifuge entwässert werden. Daher soll das Umschlaglager auch für die Annahme von entwässertem, stabilisiertem Klärschlamm geeignet sein. Der entwässerte Klärschlamm ist ein erdfeuchtes, festes Gemisch. Pro Jahr werden maximal $2 \times 4.914 \text{ t} = 9.828 \text{ t}$. Die Lagerdauer des entwässerten Klärschlammes beträgt max. 50 Tage je Jahr. Aufgrund der anfallenden Menge aus den beiden Klärwerken ergibt sich aus dem Lagervolumen der Halle eine Pufferzeit von ca. 12 Tagen.

Der geplante Betrieb der Münchner Stadtentwässerung am Standort Deponie Nord (Freisinger Landstraße 245) in München umfasst folgende immissionschutzrechtlich relevanten Vorgänge:

- Zeitweilige Lagerung (Zwischenlagerung) von nicht gefährlichen Abfällen. Beantragte Menge: 9.900 t/a
- Errichtung einer Umschlaghalle zur Anlieferung, Lagerung, Umschlag und Abholung von Klärschlamm und entwässertem, stabilisiertem Klärschlamm. Die Errichtung der Umschlaghalle soll 2023 nach Erteilung der Genehmigung erfolgen. Die geplanten Hallenabmessungen betragen 70 m x 35 m.

3) Umgebung und Standort der Anlage

Der geplante Anlagenstandort befindet sich auf dem bestehenden Betriebsgelände der Deponie Nord im nordöstlichen Quadranten des Autobahnkreuzes München Nord (auf dem Übersichtslageplan M 1:10000 rot eingezeichnet).

Nördlich des Deponiegeländes liegt die nächste Wohnbebauung in ca. 800 m Luftlinie der Südrand des Ortsteils Dirnismaning, in ca. 400 m in nordöstlicher Richtung der Südrand der Kleingewerbesiedlung Dirnismaning 55, östlich jenseits der St. 2350 ebenfalls ein Gewerbebetrieb in ca. 200 m Luftlinie. Westlich der Deponie Nord befindet sich das Autobahnkreuz BAB 9/ BAB 99, südlich des Deponiegeländes jenseits der A 99 der ehemalige Schuttberg Großlappen, der jetzt als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

Nach erfolgter Rekultivierung der Deponie Nord wurden nicht benötigte Anlagen/Hallen auf dem Betriebsgelände rückgebaut. Der geplante Hallenneubau ist im Bereich der rückgebauten Betriebseinrichtungen geplant, so dass durch die Nachnutzung keine weiteren Flächen versiegelt werden. Die Anfahrt zum Betriebsgelände erfolgt über die Freisinger Landstraße (St 2350). Von dort aus kann das Betriebsgelände über eine parallel verlaufende Nebenstraße von Osten erreicht werden. Über diese Straßenverbindung erfolgt auch der Anliefer- und Abholverkehr.

4) Stellungnahme der Stadt Garching

In den Antragsunterlagen, die der Stadt Garching zur Stellungnahme zugesandt wurden, befinden sich einige Expertisen, die die Umweltauswirkungen des Vorhabens untersucht haben.

Diese kommen im Wesentlichen zu folgenden Beurteilungen:

Natur- und Artenschutz

Die **artenschutzrechtliche Beurteilung** durch das beauftragte Planungsbüro Dr. Schober kommt zu dem Ergebnis, dass „durch die geplante Baumaßnahme im Sinne des strengen Artenschutzes unter Berücksichtigung der konzipierten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden“. Für Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Nachtkerzenschwärmer sowie Brutvögel werden Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, auf die im Rahmen dieser Stellungnahme aber nicht näher eingegangen werden kann. „Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann ein Vorkommen bzw. Einwandern in den „Wirkraum“ des Planungsgebiets und somit eine Betroffenheit der Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden“, so das Büro Schober.

Das Vorhaben ist gemäß der durchgeführten Verträglichkeitsabschätzung mit dem Schutzzweck und den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets „Isarauen von Unterföhring bis Landshut“, das sich weiter östlich des Deponiegeländes befindet, verträglich.

Immissionschutz

Das Geräuschaufkommen der zu beurteilenden Anlage setzt sich aus folgenden Anteilen zusammen:

- Schallabstrahlung der Betriebsgebäude (über die Außenbauteile der Betriebsgebäude abgestrahlter Geräuschanteil);
- Werk- und Lieferverkehr einschließlich der Be- und Entladung.

Das **Immissionsschutzgutachten Lärm**, das von der LGA im Auftrag der MSE verfasst wurde, hat vier Immissionsorte (IO) untersucht, wovon zwei IO (IO 2 und 3) auf Garchinger Flur liegen (siehe Plan der LGA M 1:12500). Nach den lärmprognostischen Berechnungen der LGA weisen diese Einwirkungsorte folgende Beurteilungspegel (Lr) auf:

IO2: FINr. 2147/3, Wohngebäude Dirnismaning 65 und 67: Lr = 45 dB(A) tags

IO3: FINr. 2172/26, Dirnismaning 38a: Lr = 28 dB (A) tags

Die Prognoseberechnungen zeigen, dass durch den Betrieb des Umschlaglagers die zulässigen Immissionsrichtwertanteile an allen Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Zur Nachtzeit findet kein Betrieb des Umschlaglagers statt. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert zur Tagzeit um mehr als 30 dB(A) überschreiten, sind durch das Vorhaben an keinem Immissionsort zu erwarten.

Der „Lageplan Schallquellen“ (M 1:2000) zeigt neben den relevanten Geräuschquellen auch die neu zu errichtende Halle für die zeitweilige Lagerung der Klärschlammasche und des stabilisierten Klärschlammes.

In das Umschlaglager wird entweder befeuchtete Klärschlammasche mit einem Wassergehalt von ca. 20 % oder entwässerter Klärschlamm nach der Faulung eingelagert. Damit treten bei dessen Anlieferung keine Staubemissionen auf, auch Staubinhaltsstoffe sind damit irrelevant.

Das **Immissionsschutzgutachten Staub** (LGA) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass „aus fachtechnischer Sicht bei Beachtung bestimmter Auflagen gegen die Erteilung einer Genehmigung keine Bedenken bestehen“.

Geruchsemissionen treten in erster Linie bei der Aufnahme und der Abgabe von Klärschlamm auf, in geringerem Maße auch bei der Lagerung. Im vorliegenden Fall sind Anforderungen nach Erfassung und Minderung von Geruchsemissionen entsprechend den Hinweisen in Absatz 3 der Nummer 5.2.8 TA Luft nicht als Stand der Technik anzusehen, da die Dauer der Emissionen gering und der Abstand zur nächsten schützenswerten Bebauung groß ist (FINr. 2147/3, Gemarkung Garching b. München, Wohngebäude Dirnismaning 65, Entfernung zum Vorhaben ca. 200 m). Außerdem handelt es sich bei diesem Klärschlamm um ausgefaulte Schlämme, die nur noch sehr geringe biologische Aktivitäten aufweisen und daher nur noch geringe Geruchintensitäten erwarten lassen.

Neben der Auflage, dass nur befeuchtete Klärschlammasche mit einem Wassergehalt von ca. 20 % oder entwässerter Klärschlamm nach der Faulung eingelagert werden darf, fordert die LGA, dass

- die Dauer der Lagerung von Klärschlamm 50 Tage je Jahr nicht überschreiten darf,
- bei der Abgabe der zwischengelagerten Stoffe über die Materialfeuchte sichergestellt sein muss, dass keine sichtbaren Staubemissionen auftreten. Bei Bedarf ist eine Befeuchtung des Materials vor der Verladung vorzunehmen,
- nach einer Annahme außerhalb der Halle die angelieferten Chargen am selben Arbeitstag in die Halle zu verbringen sind, d. h. eine Außenlagerung ist nicht zulässig,
- durch die Annahme oder die Abgabe entstehende Verunreinigungen auf den Verkehrswegen arbeitstäglich zu entfernen sind.

Aus fachtechnischer Sicht bestehen seitens der LGA bei Beachtung der genannten Auflagen gegen die Erteilung einer Genehmigung keine Bedenken.

Bauplanungsrecht

Da sich die Anlage nicht auf dem Gebiet der Stadt Garching befindet, ist eine planungsrechtliche Einschätzung nicht von Belang. Schutzgüter, die sich im Eigentum der Stadt Garching befinden und ggf. von diesem Vorhaben betroffen wären, sind im Umgriff der geplanten Anlage ebenfalls nicht vorhanden. Bauplanungsrechtlich ist deshalb gegen das Vorhaben nichts einzuwenden.

In diesem Zusammenhang weist die Stadt Garching jedoch auf folgendes hin:

Am 27. Januar 2023 fand im Rathaus der Stadt Garching ein Abstimmungsgespräch mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) statt. Die AWM plant nördlich des hier vorgestellten Vorhabens eine Biomüllvergärungsanlage. Wie bereits im Sachverhalt erläutert soll das Umschlaglager für den entwässerten Klärschlamm und Klärschlammasche über die Parallelstraße zur ST 2350 erfolgen. Die AWM strebt eine direkte Erschließung über die ST 2350 an.

Bekannt ist auch, dass die Stadt Garching gemeinsam mit der LH München westlich der ST 2350 seit 2016 einen durchgehenden Radweg realisieren möchte. Ein Beschluss des Münchner Stadtrates steht noch aus.

Damit der Bau des Radwegs weiterhin möglich bleibt fordert die Stadt Garching ein abgestimmtes Erschließungskonzept sowohl für den Umschlagplatz als auch für die Biomüllvergärungsanlage. In diesen Abstimmungsprozess ist auch das Staatliche Bauamt Freising einzubinden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Sowohl bauplanungsrechtlich als auch immissionsschutztechnisch hat die Stadt Garching keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben, wenn die in den Expertisen vorgebrachten Auflagenvorschläge in der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung berücksichtigt und im laufenden Betrieb der Anlage eingehalten werden. Insofern kann diesem Vorhaben zugestimmt werden.

Die Stadt Garching fordert allerdings eine abgestimmte Erschließungsplanung, im Rahmen derer die Anliegen der MSE, der AWM und der Stadt Garching für den Bau eines durchgehenden Radwegs westlich der ST 2350 berücksichtigt werden.

TOP 5 Fortschreibung des Garchinger Energiesparförderprogramms

Der TOP wurde abgesetzt.

TOP 6 Sanierung Mühlgasse Erörterung der Umsetzung und Freigabe zur Ausführung

I. SACHVORTRAG:

Die Mühlgasse bzw. Lindenallee weist auf Grund des schlechten Zustandes zum Teil größere Schäden auf. Dies sind u. a. Netzrisse, Randschäden und Setzungen. Weiterhin ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben. Mit punktuellen Reparaturen kann die Straße nicht weiter effektiv erhalten werden. Um die Straße wieder ordnungsgemäß herzustellen, ist eine Komplettsanierung im Sommer 2023 erforderlich.

Auf einen Teil oder Vollausbau wird verzichtet.

Zur Ausführung kommt eine DSK (Dünne Asphaltdeckschicht in Kaltbauweise), die eine wirtschaftliche Erhaltungsmaßnahme zur Verbesserung der Oberflächeneigenschaften beiträgt und zugleich eine signifikante Verlängerung der Nutzungsdauer darstellt. Diese besteht aus zwei Schichten (Vorprofilierung und Deckschicht). DSK - Mischgut ist ein auf dem kaltem Wege hergestellter Asphalt bestehend aus hochwertigem und polierresistentem Mineralstoffgemisch abgestufter Körnung von 0-8mm, kationischer Bitumenemulsion, sowie Normzement für die optimale Brechzeitsteuerung.

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung soll die Maßnahme im Sommer (Mai – Juli 2023) umgesetzt werden.

Die Ausschreibungsunterlagen werden durch das Sachgebiet „Bautechnik Tiefbau“ erstellt.

Entwässerung:

Die Ableitung des Oberflächenwassers am Fahrbahnrand erfolgt analog zum Bestand. Die Entwässerung erfolgt breitflächig in den angrenzenden Flächen.

Baudurchführung:

Der Maßnahme wird voraussichtlich in der Zeit von Mai'23 bis Juli'23 erfolgen. Die Bauzeit beträgt ca. 14 Tage.

Kosten:

Die Kostenberechnung für die Sanierungsmaßnahme beläuft sich auf ca. 65.000 € Brutto.

Haushaltsmittel sind bei der Haushaltsstelle 1.63000.51100 vorhanden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt die Freigabe der vorgestellten Planung zur Ausführung.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Vergabeverfahren für die im Sachvortrag genannte Baumaßnahme durchzuführen. Gleichzeitig wird der Erste Bürgermeister ermächtigt die Auftragsvergabe zu unterzeichnen.

TOP 7 Instandsetzung Hallenboden Tennisanlage am See

SACHVORTRAG:

Der verbaute Hallenboden in den Tennishallen muss erneuert werden. Die Stadt Garching ist laut § 3 Abs. 3 Pachtvertrag verpflichtet, einen beispielbaren Hallenboden zur Verfügung zu stellen.

Der Bodenbelag sollte bei normalem Spielbetrieb ca. alle 15 Jahre überarbeitet werden, der bestehende Bodenbelag wird seit mehr als 20 Jahren bespielt.

Die beiden Tennishallen mit je zwei Tennisplätzen haben zusammen eine Bodenfläche von ca. 2.500,00 qm.

Zwei Varianten für die Erneuerung des Hallenbodens kommen in Frage.

Variante 1: Teppichboden

Aktuell ist ein Teppichboden in beiden Hallen verlegt.

Der Austausch dieses Bodenbelages verursacht Kosten in Höhe von ca. brutto 108.000,00 €

Variante 2: Hartplatzboden

Austausch des Teppichbodens gegen einen Hartplatzboden auf Polyurethan-Basis.

Die Kosten hierfür liegen bei ca. brutto 160.000,00 €

Vom STK wird Variante II favorisiert, Vorteil dieser Variante ist eine kostengünstigere Instandsetzung aufgrund der Möglichkeit, zukünftig auch kleine Flächen des Bodens instand zu setzen.

Bei Variante I muss für Instandsetzungen immer großflächig der Belag getauscht werden, da Übergänge und Nähte im Spielbereich das Spiel behindern. Zum Schutz der Sporttreibenden jeden Alters sind in üblichen Sporthallen normgerechte Sportböden vorgeschrieben, nach Ansicht des STK ist dies auf einem Hartplatz zu gewährleisten. Der Hartplatzboden ist aus Sicht der Verwaltung zu befürworten, da sich der Boden aufgrund seines Aufbaus für die Aktiven als gelenkschonender erweist. Bei beiden Instandsetzungsvarianten muss der Untergrund identisch hergerichtet werden, das Verlegen eines Teppichbodens ist hierbei weniger kostenintensiv.

Aus den dargelegten Gründen, schlägt die Verwaltung die Umsetzung eines Hartplatzes vor.

Die Leistung muss laut Kostenschätzung beschränkt ausgeschrieben werden.

Es ist beabsichtigt die Vergabe bis spätestens 31.03.2023 abzuschließen und die Arbeiten bis zum 31.08.2023 ausführen zu lassen.

Im Zuge der Hallenbodenerneuerung muss aus jeder Halle die Ausgangstüre sowie der Vorplatz instandgesetzt werden, um künftigen Wassereintritt zu verhindern.

Die Kostenschätzung liegt bei ca. 40.000,00€

Für die beschriebenen Arbeiten sind ausreichend Haushaltsmittel auf der HHSt. 56100.5000 vorhanden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Das Gremium nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Vergabeverfahrens für Variante 2. Gleichzeitig wird der Erste Bürgermeister zum Abschluss sämtlicher Verträge ermächtigt.

TOP 8 Bebauungsplan Nr. 188 "Wohnen am Schleißheimer Kanal"; weiteres Vorgehen

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 03.02.2022 mit der vorgestellten Planung für das neue Wohnbaugebiet am Schleißheimer Kanal in Hochbrück einverstanden erklärt.

In seiner Sitzung am 03.05.2022 hat der Bau-, Planung- und Umweltausschuss beschlossen, dass der Bebauungsplan erst dann ins weitere Verfahren (Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gehen darf, sofern alle erforderlichen Unterlagen und Gutachten vollständig vorliegen und die Flächen für Ausgleich und CEF Maßnahmen geklärt sind.

Es sind in der Zwischenzeit einige Fragestellungen entstanden, die einer Entscheidung des Ausschusses bedürfen.

A) CEF-Maßnahme „Feldlerche“

Mittlerweile zeichnet sich ab, dass der Investor alle erforderlichen Unterlagen, mit Ausnahme des Nachweises der CEF Fläche für die Feldlerche (2 Brutpaare), beibringen kann.

Dies ist mittlerweile ein grundsätzliches Problem bei allen Bebauungsplänen der Stadt Garching, da aktuell keine geeigneten Flächen vorhanden sind. Auch der Investor hat keine Fläche finden können. Der Heideflächenverein hat deshalb auch bereits eine Neukartierung der Naturerbeflächen in Auftrag gegeben, um den tatsächlich vorhandenen Besiedelungsbestand der Feldlerchen festzustellen, um gegebenenfalls dort weitere Brutpaare unterbringen zu können.

Damit der Investor einigermaßen Planungssicherheit hat, hat er gebeten, ins Auslegungsverfahren gehen zu dürfen, wenn alle sonstigen erforderliche Gutachten und Unterlagen für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorliegen. Der erforderliche Nachweis der CEF Fläche Feldlerche soll und muss spätestens zur öffentlichen Auslegung geklärt werden.

Grundsätzlich macht nur eine Auslegung mit vollständigen Unterlagen Sinn, da die Untere Naturschutzbehörde zu diesem Punkt nicht Stellung nehmen kann und der Bebauungsplan und die Begründung unvollständig sind. Mit unvollständigen Unterlagen riskiert man nach der öffentlichen Auslegung eine weitere erforderliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB. Allerdings kann diese Maßnahme voraussichtlich vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt und abgestimmt werden.

B) Änderungen durch Immissionsschutz

Bei der Überarbeitung des Immissionsschutzgutachtens hat der Gutachter zur Verbesserung der Lärmsituation in seinem Gutachten vom 26.08.2022, Bericht Nr. 6179/B2/stg auf Seite 55 vorgeschlagen, im Bereich WA 5 von der bisherigen Planung abzuweichen, um den Immissionsschutz der Westfassaden zu erhöhen (siehe Anlage 1 a).

Die bisherige Plansituation ist in Anlage 1 b dargestellt, die Planabweichung in Anlage 2.

Die Verwaltung hat hierzu eine Stellungnahme des Architekturbüros des Wettbewerbsgewinners eingeholt. Diese liegt als Anlage 3 bei.

Da auch der Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs eine Verbesserung der Wohnsituation und keine städtebaulichen Hemmnisse sieht, kann aus Sicht der Verwaltung einer Planänderung in diesem Bereich zugestimmt werden.

C) Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept befindet sich derzeit noch in Bearbeitung und Abstimmung. Diese Abstimmung gestaltet sich schwierig. Das Mobilitätskonzept muss mit ausgelegt werden. Der Inhalt spiegelt sich auch in den Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes wieder. Deshalb zählt das Mobilitätskonzept auch zu den erforderlichen Unterlagen, die vor Start in die Auslegung vorliegen müssen.

Das Mobilitätskonzept muss vom Stadtrat separat beschlossen werden. Es stellt sich deshalb die Frage, ob erst mit einem durch den Stadtrat genehmigten Mobilitätskonzept in die 1. Auslegung gegangen werden kann oder der Stadtrat die Entscheidung über das Mobilitätskonzept erst vor der 2. Auslegung, öffentlichen Auslegung, beschließen möchte.

Auch hier gilt der Grundsatz, je vollständiger und abgestimmter die Unterlagen bei der 1. Auslegung sind, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit eine 3. Auslegung zu vermeiden.

D) Umlegungsmaßstab

Die Verwaltung hat dem Investor einen Vorschlag unterbreitet, der grundsätzlich erst einmal nicht auf Zustimmung gestoßen ist, eine konkrete Rückäußerung hierzu ist jedoch noch nicht erfolgt.

Die Umlegung/Flächenaufteilung ein wichtiger Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages und von grundsätzlicher Bedeutung. Der Städtebauliche Vertrag ist wesentlich für den Bebauungsplan. Ohne Städtebaulichen Vertrag kein Bebauungsplan und keine öffentliche Auslegung.

Es stellt sich deshalb die Frage, ob ohne grundsätzliche Einigung auf den Umlegungsmaßstab die 1. Auslegung durchgeführt werden soll und diese auf vor 2. Auslegung vorschoben werden soll.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlussvorlage.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt:

1. Die Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB darf, sofern alle übrigen Unterlagen vollständig vorliegen, ohne vorherige Klärung der CEF-Maßnahmen Feldlerche durchgeführt werden.
2. Der Planänderung zur Verbesserung der Lärmsituation wird zugestimmt.
3. Das Mobilitätskonzept muss abgestimmt und vom Stadtrat
 - a) vor der Ersten Auslegung beschlossen werden.
4. Über den Umlegungsmaßstab ist
 - b) vor der 2. Auslegung mit der Verwaltung eine Einigung zu erzielen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

TOP 9 Tekturantrag auf Neubau eines Dreispanners in der Pf.-Seeanner-Str. 54, Fl.Nr. 1119/61

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller reichte einen Tekturantrag auf Neubau eines Dreispanners in der Pf.-Seeanner-Str. 54, Fl.Nr. 1119/61.

Im Tekturantrag wird eine Verlängerung des Reiheneckhauses West auf 8,99 m für einen Nebenraum, sowie die Errichtung einer Dachterrasse auf Teilbereichen der Garage beantragt. Die Dachbegrünung soll nur noch im Bereich der Verlängerung errichtet werden. Als Kompensation für die fehlende Begrünung soll im Bereich der Garage des südlichen Nachbarn (Pf.-Seeanner-Str. 52a) ein Begrünung der Garagenfassade über ein Rankgitter erfolgen. Für die Dachterrasse ist als Absturzsicherung eine Umwehrgang von 95 cm notwendig. In einem Teilbereich soll ein 1,80 m hoher Sichtschutz aus Holz errichtet werden, damit der betroffene Nachbar im Reihenmittelhaus vor Einsichtnahme geschützt ist. Durch die Umwehrgang und den Sichtschutzzaun erhöht sich die Wandhöhe auf über 3 m, weshalb zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten wäre. Der Antragsteller möchte die westliche Abstandsfläche über eine Abstandsflächenübernahmeerklärung auf dem angrenzenden Garagengrundstück nachweisen. Die Unterschrift des Nachbarn zur Erklärung und zum Tekturantrag liegt nicht vor.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 „Pfarrer-Stain-Straße/ Pfarrer-Seeanner-Straße“. Dieser setzt einen Bauraum fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es wird eine Befreiung wegen der Errichtung der Dachterrasse außerhalb des Bauraums benötigt. Zudem wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wegen der fehlenden Dachbegrünung im Bereich der geplanten Dachterrasse beantragt.

Der Befreiung wegen der Errichtung der Dachterrasse kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da Terrassen als unbedeutende Anlagen genehmigungsfrei sind und die Garage an der Stelle ohne Befreiung zulässig ist.

Der Abweichung von der Stellplatzsatzung sollte nur zugestimmt werden, wenn die Abstandsflächenübernahmeerklärung vom betroffenen Nachbarn unterschrieben wird. In der Vergangenheit wurde bereits in einem Fall eine Abweichung von der Stellplatzsatzung für eine Dachterrasse zugelassen (Römerhofweg 10). Voraussetzung waren damals die Errichtung einer Dachbegrünung in Teilbereichen des Garagendachs und die Kompensation durch Fassadenbegrünungen. Zudem hatten die Nachbarn dem Vorhaben zugestimmt. Eine solche Zustimmung liegt hier nicht vor. Nach mehreren Gesprächen mit den betroffenen Nachbarn hält die Verwaltung eine Zustimmung zum Antrag und zur Abstandsflächenübernahme für fraglich. Die Verhandlungen zwischen den Nachbarn hierzu laufen. Sollte der betroffene Nachbar zustimmen, sieht die Verwaltung keinen Hindernisgrund für die Errichtung der Dachterrasse.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Tekturantrag mit den beschriebenen Einschränkungen zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0; ohne StR Furchtsam):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag auf Neubau eines Dreispanners in der Pf.-Seeanner-Str. 54, Fl.Nr. 1119/61 zu erteilen. Das Einvernehmen zur Befreiung hinsichtlich der Errichtung der Dachterrasse außerhalb des Bauraums wird erteilt. Das Einvernehmen zur Abweichung von der Stellplatzsatzung wird erteilt, wenn der betroffene Nachbar dem Bauvorhaben und der Abstandsflächenübernahme zugestimmt hat.

TOP 10 Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Gartenstraße 5, Fl.Nr. 1062/58

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Gartenstraße 5, Fl.Nr. 1062/58.

Das geplante Gebäude mit einer Grundfläche von 201,5 m² und einer Geschossfläche von 403,1 m² soll 4 Wohneinheiten erhalten und 2 Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) und ein als Galerie ausgebauten Dachspitz beinhalten. Die beiden Dachgeschosse sollen von der Südfassade 3 m versetzt errichtet werden. In diesem Bereich soll eine Dachterrasse entstehen. Im Norden und Süden sind jeweils 2-geschossige Erker vorgesehen. Der nördliche Erker ist im DG als Balkon, der südliche Erker als Erweiterung der Dachterrasse vorgesehen. Die Wandhöhe soll 5,61 m betragen, das Dach ist als Satteldach mit 45° Dachneigung geplant. In Osten und Westen sollen jeweils 2 Gauben (Breite 4 m), sowie jeweils 4 Dachflächenfenster eingebaut werden. Die 8 KFZ-Stellplätze und 14 Fahrradstellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Tiefgarage erstreckt sich unter dem Gebäude und dem nördlichen Grundstücksbereich. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist an der östlichen Grundstücksgrenze mit begrüntem Dach geplant. Die Überdeckung der Tiefgarage im Gartenbereich soll über 80 cm betragen. Die GRZ mit Nebenanlagen, Zufahrten und Tiefgarage soll 0,67, die GFZ (ohne Dachgeschosse) 0,56.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 Gartenstraße/Danzerweg von 1950. Dieser setzt eine südliche Baulinie, eine nördliche Baugrenze, sowie als Dachform ein Satteldach von 46°-53° fest. Zudem wird festgelegt, dass Gauben nur zur Belichtung, nicht zur Vergrößerung des Dachgeschosses hergestellt werden dürfen und Vor- und Rücksprünge, sowie Anbauten zu vermeiden sind. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der Baulinie durch den südlichen Erker, der Baugrenze nach Norden durch das Gebäude, den Erker und die Tiefgarage, sowie wegen der Errichtung eines Satteldachs mit 45° Dachneigung, der Errichtung von Gauben, den Bau von zwei Erkern und wegen der Herstellung von zurückgesetzten Dachgeschossen benötigt.

Der Baugrenzen/Baulinienüberschreitungen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die Flucht der beiden östlichen Nachbargrundstücke aufgenommen wird. Auch hier wurden Überschreitungen durch Erker und Hauptgebäude im selben Maße zugelassen. Das Gebäude fügt sich daher in die Umgebung ein. Zudem wurden bereits Überschreitungen für Tiefgaragen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen in ähnlichen Ausmaßen genehmigt (Rosenstraße 4 und 6).

Der Befreiung wegen der Errichtung eines Satteldachs mit 45° statt 46-53° kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da die Unterschreitung geringfügig ist und auch hier bereits mehrere Befreiungen im Bebauungsplangebiet erteilt wurden (bspw. Gartenstraße 7, Rosenstraße 3).

Der Befreiung wegen der Errichtung von Gauben kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die Regelung des Bebauungsplans nicht mehr zeitgemäß ist und auch hier bereit in anderen Fällen Befreiungen genehmigt wurden (bspw. Gartenstraße 7, Danzerweg 8 b, c). Durch die Gauben wird das Dachgeschoss bei einer solchen Dachneigung erst gut nutzbar.

Der Befreiung wegen der Errichtung von Erkern und der zurückgesetzten Dachgeschosse kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da die östlichen Nachbarn dieselben Erker haben und sich diese daher gut in die Umgebung einfügen. Außerdem wirkt der Bau durch das zurückgesetzte Geschoss zur Straße hin weniger massiv. Die Dachterrasse steigert zudem die Aufenthaltsqualität im 1. DG.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass im Antrag der Nachweis der Elektromobilität gem. Stellplatzsatzung fehlt. Dieser ist noch nachzureichen.

Dem Bauvorhaben kann aus Sicht der Verwaltung dennoch zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Gartenstraße 5, Fl.Nr. 1062/58 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Überschreitung der Baulinie durch den südlichen Erker, der Baugrenze nach Norden durch das Gebäude, den Erker und die Tiefgarage, sowie wegen der Errichtung eines Satteldachs mit 45° Dachneigung, der Errichtung von Gauben, den Bau von zwei Erkern und wegen der Herstellung von zurückgesetzten Dachgeschossen wird erteilt. Der Nachweis der Elektromobilität ist nachzureichen.

TOP 11 Antrag auf Neubau eines Doppelhauses in der Pf.-Seeanner-Str. 24, Fl.Nr. 1119/50

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Doppelhauses in der Pf.-Seeanner-Str. 24, Fl.Nr. 1119/50.

Geplant ist ein Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen, einer Grundfläche von 152,50 m², einer Geschossfläche von 384,80 m² (inkl. Aufenthaltsräume im DG) und einer Wandhöhe von 6,27 m (von OK Gelände gemessen). Die GRZ/GFZ beläuft sich auf 0,24/0,61 (BauNVO 1977). Das Dach ist als Satteldach mit einer Neigung von 35° geplant. An der Südseite des Daches sind 4 gleichgroße Gauben (jeweils 1,70 m x 1,90 m), an der Nordseite 3 Gauben derselben Art und Größe vorgesehen. Im Obergeschoss sind an der Südseite zwei untergeordnete Balkone und an der Ostseite ein zweigeschossiger Erker mit Balkon auf dem Dach geplant. Für den Nachweis der Stellplätze sollen an der West- und Nordgrenze jeweils Garagen mit davorliegenden Stellplätzen errichtet werden. Die Dächer der Garagen sollen als begrünte Flachdächer hergestellt werden. Die 8 Fahrradstellplätze werden im Anschluss an die Garagen errichtet (jeweils 4 pro Garage).

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 „Pfarrer-Stain-Straße/ Pfarrer-Seeanner-Straße“. Dieser setzt einen Bauraum und eine GFZ von 0,4 (BauNVO 1977) fest. Garagen und deren Nebenräume dürfen auch außerhalb des Bauraums an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Zudem wird festgelegt, dass auf jeder Dachseite je 5 m Trauflänge nur eine Gaube zulässig ist. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung des Bauraums durch das Doppelhaus nach Süden, Westen und Norden, sowie durch die Terrassen und die Balkone nach Süden und der Fahrradstellplätze benötigt. Zudem werden Befreiungen wegen der Errichtung der Ostgarage außerhalb des Bauraums außerhalb der seitlichen Grundstücksgrenzen, der Überschreitung der GFZ auf 0,61 und wegen der Errichtung von mehr als einer Gaube je 5 m Trauflänge beantragt.

Der Bauraumüberschreitungen durch das Doppelhaus kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die GRZ eingehalten wird und der Bauraum in derselben Größenordnung im östlichen Grundstücksteil unterschritten wird. Der Überschreitung des Bauraums durch die Terrassen und der Fahrradstellplätze kann zugestimmt werden, da diese genehmigungsfreie Anlagen darstellen. Die Balkone überschreiten den Bauraum als untergeordnete Bauteile, weshalb auch hier aus Sicht der Verwaltung eine Zustimmung erteilt werden kann. Für die Bauraumüberschreitungen gibt es im Bebauungsplangebiet mehrere Vergleichsfälle (z.B. Pf.-Seeanner-Str. 28 a-e, 25, 25a).

Der Befreiung wegen der Überschreitung der GFZ kann zugestimmt werden, da auch hier bereits mehrere Fälle im Bebauungsplangebiet genehmigt wurden, die Teils größere Überschreitungen vorgewiesen haben (bspw. Pf.-Seeanner-Str. 26-26c, 44 a+b). Zudem ist die Höhe der Überschreitung der Anrechnung der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen geschuldet. Ohne diese Anrechnung, welche nach der aktuellen BauNVO nicht notwendig wäre, würde sich eine GFZ von 0,48 ergeben.

Der Errichtung der Ostgarage außerhalb des Bauraums und außerhalb der seitlichen Grundstücksgrenzen kann zugestimmt werden, da zwischen Nordgrenze und Garage eine fußläufige Erschließung hergestellt werden soll und auf dieser auch künftig Instandhaltungsmaßnahmen an der Garagenfassade durchgeführt werden können, ohne dass der nördliche Nachbar beeinträchtigt wird. Auch hier gibt es bereits genehmigte Fälle im Bebauungsplangebiet (bspw. Pf.-Seeanner-Str. 44 a, b, 25 a,b).

Der Befreiung zur Errichtung von mehr als einer Gaube je 5 m Trauflänge kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Auch hier gibt es im Bebauungsplan bereits mehrere Fälle, in denen zwar keine explizite Befreiung beantragt wurde, jedoch die Gauben aus den Plänen ersichtlich waren (bspw. Pf.-Seeanner-Str. 28e). Die Gauben und die dazugehörige Befreiung wurden also stillschweigend genehmigt. Da die festgesetzte Breite der Gauben eingehalten wird, fügen sich die geplanten Gauben in die Umgebungsbebauung ein. Zudem wird das Dachgeschoss durch die zusätzlichen Gauben wesentlich besser nutzbar. Die Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses in der Pf.-Seeanner-Str. 24, Fl.Nr. 1119/50 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Überschreitung des Bauraums durch das Doppelhaus, durch die Terrasse und die Balkone nach Süden und der Fahrradstellplätze, sowie wegen der Errichtung der Ostgarage außerhalb des Bauraums außerhalb der seitlichen Grundstücksgrenzen, der Überschreitung der GFZ auf 0,61 und wegen der Errichtung von mehr als einer Gaube je 5 m Traufseite wird erteilt.

TOP 12 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind

Es liegen keine nicht-öffentliche Beschlüsse, 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 Ausgefallene Straßenlaterne

Stadtrat Dr. Adolf merkt an, dass auf Höhe des Überreiterwegs 7 die Straßenlaterne ausgefallen ist.

TOP 14.2 Kabel an Tiefgaragenzufahrt zum neuen Mehrzweckgebäude Telschowstraße

Stadtrat Dr. Krause teilt mit, dass noch ein Kabel im Bereich der Tiefgaragenzufahrt aus dem Boden ragt, welches die Zufahrt verschmälert. Die Verwaltung wird sich die Situation anschauen und mit dem Bauherrn abstimmen.

TOP 14.3 Arbeiten am Gashaus in Hochbrück

Stadtrat Furchtsam fragt nach dem aktuellen Sachstand zu den Arbeiten am Gashaus in Hochbrück auf Höhe der Steinbrücke im Bereich des Bürgerparks Hochbrück. Hier sind noch offene Löcher im Boden und der Spielplatz ist auch gesperrt. Die Verwaltung wird Kontakt zu den Stadtwerken München aufnehmen.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:52 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
Sascha Rothhaus

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 18.04.2023