

Protokoll über die 17. öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Garching b. München am 18.06.2009

Sitzungstermin: Donnerstag, 18.06.2009
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:

Vorsitzender: Peter Riedl, Zweiter Bürgermeister

Mitglieder des Ausschusses:	anwesend	entschuldigt	unentsch.	Bemerkung
Dr. Dietmar Gruchmann		x		
Dr. Joachim Krause	x			
Sylvia Schmidt	x			
Albert Biersack	x			
Manfred Kick	x			
Wolfgang Neuhauser	x			
Alfons Kraft	x			
Josef Euringer		x		
Martin Tremmel	x			
Walter Kratzl	x			
Peter Riedl	x			Vorsitzender
Florian Baierl	x			
Ingrid Wundrak	x			

Von der Verwaltung sind anwesend: Herr Zettl

Von der Presse sind anwesend: SZ

Weitere Anwesende: Herr Handke, MOTO

Zweiter Bürgermeister Peter Riedl
Vorsitzender

Herr 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 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
- 2 Bäckerei Riedmair; Überdachung einer Kühlanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1779/4 in der Dieselstraße 17 im Gewerbegebiet Garching-Hochbrück
- 3 Bebauungsplan Nr. 149 "Östlich der B11": Empfehlungsbeschluss für die rechtliche Würdigung der im eingeschränkten Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB vorgebrachten Anregungen und Freigabe für eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB
- 4 Bebauungsplan Nr. 154 "Obere Straßäcker"; 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
- 5 Generalsanierung Hauptschule 2. Bauabschnitt; Auftragsvergabe Baumeisterarbeiten
- 6 Neubau Dreifachsporthalle; Auftragsvergabe Baumeisterarbeiten
- 7 Neubau Dreifachsporthalle; Auftragsvergabe Elektroinstallationsanlage
- 8 Neubau Dreifachsporthalle; Auftragsvergabe Aufzugsanlage
- 9 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg; Ermächtigung zur stufenweisen Vergabe der Architektenleistungen Leistungsphasen 6-9
- 10 Generalsanierung Hauptschule; Ermächtigung zur Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen Leistungsphase 9
- 11 Generalsanierung Hauptschule, Ganztagschule; Auftragserhöhung Zimmererarbeiten, Fa. Gansneder
- 12 B471-4-spurige Straßenerweiterung, ergänzende Erklärung als Nachtrag 1 zur bestehenden Vereinbarung zwischen dem Straßenbauamt München und der Stadt Garching

- 13 20. Flächennutzungsplanänderung "Sondergebiet Sport" sowie Bebauungsplan Nr. 66 "Sportgelände an der Ingolstädter Straße" der Gemeinde Oberschleißheim; Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- 14 Bebauungsplan Nr. 2a der Gemeinde Oberschleißheim; Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1
- 15 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ismaning; frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- 16 Behandlung von Anfragen aus dem Ausschuss
- 17 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 17.1 Stadtrat Herr Braun fragt nach aktuellem Sachstand für das Energiekonzept in Garching.
- 17.2 Stadträtin Frau Wundrak fragt nach dem energetischen Konzept, ob und bzw. wieweit eine Solarnutzung bei der Dreifachsporthalle vorgesehen ist.

Protokoll:

Öffentlicher Teil

TOP 1 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

I. Sachvortrag:

Frau Dr. Günter und Herr Krüger reichten eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1048/125 in der Danziger Straße 33 in Garching ein.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Garching Süd-Ost II Nr. 1“ vom 27.12.1988.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Dachgauben unzulässig sind.

Laut Unterlagen der Verwaltung wurden in dem B-Plangebiet noch keine Befreiungen für Dachgauben erteilt.

Die Antragsteller begründen Ihr Vorhaben wie folgt:

Durch die geringe Dachneigung von ca. 30° erfolgt durch die eingebauten Dachflächenfenster im Sommer eine starke Erwärmung des Dachgeschosses, wobei die Temperaturen im Sommer oft unerträglich hoch werden. Daher muss das Dachgeschoss dann mit Hilfe iener Klimaanlage auf erträgliche Temperaturen abgekühlt werden. Dieses trägt durch den Einsatz von elektrischer Energie wiederum zur Klimaerwärmung bei. Wir möchten dieses Problem durch den Einbau einer Dachgaube auf der westlichen (der Straße abgewandten) Seite anstelle der Dachflächenfenster lösen. Wir planen eine Satteldachgaube mit einer Breite von ca. 3m. Die Breite ist auf Grund der geringen Dachneigung notwendig, um eine ausreichende Menge Tageslicht in das Dachgeschoss zu ermöglichen. Gauben auf der geringen Dachneigung haben eine relativ große Tiefe und führen bei geringeren Breiten zu einem schießschartenartigem Verhalten, wodurch die einfallende Lichtmenge nur auf eine kleine Fläche füllt und zur normalen Nutzung der Räumlichkeiten eine zusätzliche Beleuchtung notwendig wäre.

Falls eine Dachgaube nicht genehmigungsfähig sein sollte, könnte stattdessen auch ein entsprechender Zwerchgiebel mit entsprechenden Abmessungen eingebaut werden.

Die Nachbarn (Danziger Str. 31) sind mit dem Einbau einer Dachgaube einverstanden.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Anliegen der Antragsteller durchaus nachvollziehbar. Dachflächenfenster tragen in der Tat dazu bei, dass sich Räumlichkeiten wesentlich schneller aufheizen, als bei Gauben.

Grundsätzlich wurden in den Nachbarbebauungsplänen in der Vergangenheit bereits Befreiungen für die Errichtung von Gauben erteilt.

Auch in diesem Fall kann aus Sicht der Verwaltung einer Befreiung zugestimmt werden.

Es müsste jedoch gewährleistet werden, dass für die Hausgruppe insgesamt ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet bleibt.

Deshalb sollte die Gaube maximal die Hälfte der Gebäudebreite betragen. Die Gaube sollte mittig angeordnet werden. Der First der Gaube sollte mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst angeordnet sein. Die Gauben sollten nur nach Westen hin (Gartenseite) befürwortet werden.

Nach den eingereichten Unterlagen ist die Gaube geringfügig breiter als von der Verwaltung vorgeschlagen. Die Antragsteller sollen die Planungsunterlagen dahingehend überarbeiten.

I. Sachvortrag:

Frau Dr. Günter und Herr Krüger reichten eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1048/125 in der Danziger Straße 33 in Garching ein.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Garching Süd-Ost II

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Dachgauben unzulässig sind.

Laut Unterlagen der Verwaltung wurden in dem B-Plangebiet noch keine Befreiungen für Dachgauben erteilt.

Die Antragsteller begründen Ihr Vorhaben wie folgt:

Durch die geringe Dachneigung von ca. 30° erfolgt durch die eingebauten Dachflächenfenster im Sommer eine starke Erwärmung des Dachgeschosses, wobei die Temperaturen im Sommer oft unerträglich hoch werden. Daher muss das Dachgeschoss dann mit Hilfe iener Klimaanlage auf erträgliche Temperaturen abgekühlt werden. Dieses trägt durch den Einsatz von elektrischer Energie wiederum zur Klimaerwärmung bei. Wir möchten dieses Problem durch den Einbau einer Dachgaube auf der westlichen (der Straße abgewandten) Seite anstelle der Dachflächenfenster lösen. Wir planen eine Satteldachgaube mit einer Breite von ca. 3m. Die Breite ist auf Grund der geringen Dachneigung notwendig, um eine ausreichende Menge Tageslicht in das Dachgeschoss zu ermöglichen. Gauben auf der geringen Dachneigung haben eine relativ große Tiefe und führen bei geringeren Breiten zu einem schießschartenartigem Verhalten, wodurch die einfallende Lichtmenge nur auf eine kleine Fläche füllt und zur normalen Nutzung der Räumlichkeiten eine zusätzliche Beleuchtung notwendig wäre.

Falls eine Dachgaube nicht genehmigungsfähig sein sollte, könnte stattdessen auch ein entsprechender Zwerchgiebel mit entsprechenden Abmessungen eingebaut werden.

Die Nachbarn (Danziger Str. 31) sind mit dem Einbau einer Dachgaube einverstanden.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Anliegen der Antragsteller durchaus nachvollziehbar. Dachflächenfenster tragen in der Tat dazu bei, dass sich Räumlichkeiten wesentlich schneller aufheizen, als bei Gauben.

Grundsätzlich wurden in den Nachbarbebauungsplänen in der Vergangenheit bereits Befreiungen für die Errichtung von Gauben erteilt.

Auch in diesem Fall kann aus Sicht der Verwaltung einer Befreiung zugestimmt werden.

Es müsste jedoch gewährleistet werden, dass für die Hausgruppe insgesamt ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet bleibt.

Deshalb sollte die Gaube maximal die Hälfte der Gebäudebreite betragen. Die Gaube sollte mittig angeordnet werden. Der First der Gaube sollte mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst angeordnet sein. Die Gauben sollten nur nach Westen hin (Gartenseite) befürwortet werden.

Nach den eingereichten Unterlagen ist die Gaube geringfügig breiter als von der Verwaltung vorgeschlagen. Die Antragsteller sollen die Planungsunterlagen dahingehend überarbeiten.

II. Beschlussantrag von Stadtrat Herrn Kraft:

Der Stadtrat, Herr Kraft stellt den Antrag bezüglich der Dachgauben soll ein Architekt beauftragt werden, der die Gesamtsituation in diesen Siedlungsgebiet prüft. Es muss keine Bebauungsplanänderung zur Folge haben.

Abgelehnt: 3:9

Beschlussantrag der Verwaltung: Einstimmiger Beschluss: (12:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig das erforderliche gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich des Baus einer Dachgaube auf dem Anwesen Danziger Straße 33 unter Beachtung folgender Auflagen zu erteilen.

- Die Breite der Dachgaube darf maximal die Hälfte der Hausbreite betragen und ist mittig zur Fassadenbreite anzuordnen
- Der First der Gaube muss 50 cm unter dem Hauptfirst liegen
- Die Gaube darf nur auf der Westseite des Daches errichtet werden
- Sollte eine eigene Wohneinheit entstehen, ist hierfür ein Stellplatznachweis vorzulegen.

**TOP 2 Bäckerei Riedmair; Überdachung einer Kühlanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr.
1779/4 in der Dieselstraße 17 im Gewerbegebiet Garching-Hochbrück**

Der Top wurde abgesetzt

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 149 "Östlich der B11": Empfehlungsbeschluss für die rechtliche Würdigung der im eingeschränkten Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB vorgebrachten Anregungen und Freigabe für eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 27.07.2006 beschlossen, für das Gebiet östlich der Münchener Str. (B 11) zwischen dem Auweg und dem Fußweg zwischen dem Gebäude Blütenstr. 10-12 und dem Verkaufsgelände des ehemaligen Autohauses den Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B11“ aufzustellen.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 149 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umweltschutz am 11.10.2007 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 15.01.2008 wurde mit Satzung und Begründung incl. Umweltbericht in der Zeit vom 06.02.2008 mit 11.03.2008 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 28.01.2008 mit 11.03.2008 statt. Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nahm der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.07.2008 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 24.07.2008 wurde mit Satzung und Begründung incl. Umweltbericht in der Zeit vom 10.09.2008 bis 10.10.2009 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 04.09.2008 bis 13.10.2008 statt. Der Stadtrat würdigte diese in seiner Sitzung am 18.02.2009 und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB beschränkt auf die geänderten und ergänzten Teile auf die Dauer von zwei Wochen freizugeben.

Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 18.02.2009 wurde mit Satzung und Begründung incl. Umweltbericht in der Zeit vom 22.04.2009 bis 06.05.2009 öffentlich ausgelegt.

In dieser Zeit sind mehrere Anregungen eingegangen, zu denen der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit Schreiben vom 19.05.2009 Stellung nahm. In Würdigung aller vorgebrachten Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

A) Stellungnahmen von Bürgern und Bürgerinnen

1. Franz B. Zehner, Breslauer Straße 60, 85748 Garching, Schreiben vom 24.04.2009 (Anlage 1)

Rechtliche Würdigung:

Es wird inhaltlich der gleiche Sachverhalt vorgebracht wie im Schreiben des Einwenders vom 20.09.2008. Daher bleibt auch die rechtliche Würdigung gleich:

Das Grundstück Münchener Str. 31 liegt in einem Bereich, für den es bisher keinen Bebauungsplan gibt, sodass sich die Art der Nutzung bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B11“ nach § 34 BauGB gerichtet hat. Ob tatsächlich ein Mischgebiet oder aber ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt, müsste im Einzelfall geprüft werden. Einen grundsätzlichen Anspruch, dass, im Falle, dass die Nutzungstypik eines

Mischgebiets vorläge, die Grundstücke weiterhin Mischgebiet bleiben, gibt es allerdings nicht. Da sich das Gebiet östlich der Münchner Straße, wie auch bei einer Bestandserhebung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 2007 festgestellt, zunehmend zum Allgemeinen Wohngebiet entwickelt, hat die Stadt Garching im Entwurf ihres neuen Flächennutzungsplans und in diesem Bebauungsplan dieser Entwicklung entsprochen. Insoweit ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Garching, das Gebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und insoweit der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes nachzukommen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im gesamten Bereich soll insbesondere gewährleisten, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt und nachbarliche Konflikte vermieden werden.

Die städtebauliche Zielsetzung einer schwerpunktmäßigen Wohnnutzung in diesem Bereich wird hier höher gewichtet als das Interesse der Eigentümer an einem Schutz seiner Bestandsnutzung, wobei im vorliegenden Fall erschwerend hinzukommt, dass für das Grundstück Münchener Str. 31 bisher keine Genehmigungen für eine gewerbliche Nutzung vorliegen, weder für die Gebäude noch für die Freiflächen. Für das Grundstück Münchener Str. 31 wurden im 1. OG Gebetsräume genehmigt. Deshalb besteht für eine genehmigte gewerbliche Nutzung – weder im Gebäude noch auf den Freiflächen - kein Bestandsschutz.

Abgesehen vom Bestandsschutz gegenwärtiger zulässiger/genehmigter Nutzungen können im Übrigen auch bei einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, „nicht störende Handwerksbetriebe“ ausnahmsweise zugelassen werden.

Die angesprochenen Nutzungen (uneingeschränkte gewerbliche Nutzung) für Gebäude und Hofraum wären auch in einem Mischgebiet nicht ohne weiteres möglich. Das Gesetz spricht bei Mischgebieten von „Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Der derzeitige Mieter des Anwesens erscheint – abgesehen von seinem optisch überdimensioniert in Erscheinung tretenden Materiallager auf Freiflächen auf der Flur Nr. 1080 – auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Eine generelle Zulässigkeit von Lagerflächen auf nicht bebauten Grundstücksbereichen erscheint sowohl mit einem Mischgebiet wie mit einem Allgemeinen Wohngebiet nicht vereinbar, sondern einem Gewerbegebiet zugehörig. Eine generelle Zulässigkeit von Ablagerungen soll deshalb mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Grundstücksabtretungen im Bereich der Münchener Str. 31 sind nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt hinsichtlich der Art der Nutzung unverändert, eine Änderung von Allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet erfolgt nicht. Ebenso erfolgt keine Änderung der Festsetzung 2.1.3.

2. Hüseyin Yazar, Auweg 4, 85748 Garching, Schreiben o. Datum, eingegangen am 07.05.2009 (Anlage 2)

Rechtliche Würdigung:

Die Grundstücke Auweg 2 und 4 liegen in einem Bereich, für den es bisher keinen Bebauungsplan gibt, sodass sich die Art der Nutzung bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 149 „Östlich der B11“ nach § 34 BauGB gerichtet hat. Ob tatsächlich ein Mischgebiet oder aber ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt, müsste im Einzelfall geprüft werden. Einen grundsätzlichen Anspruch, dass, im Falle, dass die Nutzungstypik eines Mischgebiets vorläge, die Grundstücke weiterhin Mischgebiet bleiben, gibt es allerdings nicht. Da sich das Gebiet östlich der Münchner Straße, wie auch bei einer Bestandserhebung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 2007 festgestellt, zunehmend zum Allgemeinen Wohngebiet entwickelt, hat die Stadt Garching im Entwurf ihres neuen Flächennutzungsplans und in diesem Bebauungsplan dieser Entwicklung entspro-

chen. Insoweit ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Garching, das Gebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet auszuweisen und insoweit der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes nachzukommen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im gesamten Bereich soll insbesondere gewährleisten, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt und nachbarliche Konflikte vermieden werden.

Die städtebauliche Zielsetzung einer schwerpunktmäßigen Wohnnutzung in diesem Bereich wird hier höher gewichtet als das Interesse der Eigentümer an einem Schutz seiner Bestandsnutzung, wobei im vorliegenden Fall erschwerend hinzukommt, dass für die Grundstücke Auweg 2 und 4 bisher keine Genehmigungen für gewerbliche Nutzung vorliegen, weder für die Gebäude noch für die Freiflächen. Für die Grundstücke Auweg 2 und 4 liegen Wohngebäudegenehmigungen vor. Deshalb besteht für die nicht genehmigte gewerbliche Nutzung – weder im Gebäude noch auf den Freiflächen - kein Bestandsschutz.

Abgesehen vom Bestandsschutz gegenwärtiger zulässiger/genehmigter Nutzungen können im Übrigen auch bei einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, „nicht störende Handwerksbetriebe“ ausnahmsweise zugelassen werden.

Die angesprochenen Nutzungen (uneingeschränkte gewerbliche Nutzung) für Gebäude und Hofraum wären auch in einem Mischgebiet nicht ohne weiteres möglich. Das Gesetz spricht bei Mischgebieten von „Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“.

Eine generelle Zulässigkeit von Lagerflächen auf nicht bebauten Grundstücksbereichen erscheint sowohl mit einem Mischgebiet wie mit einem Allgemeinen Wohngebiet nicht vereinbar, sondern einem Gewerbegebiet zugehörig. Eine generelle Zulässigkeit von Ablagerungen soll deshalb mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Grundstücksabtretungen im Bereich der Münchener Str. 31 sind nicht vorgesehen. Die Münchner Straße kann derzeit, solange sie noch als Bundesstraße gewidmet ist, nicht ingenieurmäßig überplant werden. Es besteht in diesem Bereich derzeit auch kein Bedarf.

Grundstücksabtretungen (zu Gunsten von Verkehrsflächen) sind derzeit für diese Grundstücke nicht im Entwurf des Bebauungsplans enthalten.

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt hinsichtlich der Art der Nutzung unverändert, eine Änderung von Allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet erfolgt nicht. Grundstücksabtretungen sind nicht vorgesehen im Rahmen des Bebauungsplans. Ebenso erfolgt keine Änderung der Festsetzung 2.1.3.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1. Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung, Schreiben vom 07.05.2009 (Anlage 3)

Rechtliche Würdigung:

Die Stellungnahme wird als Zustimmung gewertet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht, Schreiben vom 29.04.2009 (Anlage 4)

Rechtliche Würdigung:

Sonstige fachliche Informationen:

1. Das Landratsamt rät zu einer Konkretisierung der Festsetzung. Die Anregung wird mit Blick auf die Rechtsicherheit aufgegriffen. Die neu aufgenommene Festsetzung A 2.2.4 wird im Hinblick auf die Anregung des Landratsamt konkretisiert, d.h. es wird die Tankstelle als betroffener Gewerbebetrieb konkret benannt.

Auch bei der Festsetzung A 6.2.9 f) und g) wird eine Konkretisierung im vom Landratsamt vorgeschlagenen Sinne vorgenommen.

2. Das Landratsamt merkt an, dass aus der Begründung noch nicht hervorgehe, welche Anlagentypen durch die Begrenzung der Verkaufsflächen definiert werden, und welche Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe somit im Plangebiet zulässig seien.

Im Sinne einer verbesserten Rechtssicherheit soll also aus der Begründung noch stärker hervorgehen, welche Läden sich die Stadt im Plangebiet vorstellt.

Gemeindliches Ziel ist es, in den Baugebieten (WA und MI) jeweils Einzelhandel zuzulassen, der dem Gebietscharakter entspricht und der in der Größe seiner Ladenflächen dem im Baugebiet gewünschten Bebauungstypus entspricht. Das heißt im Allgemeinen Wohngebiet sollen kleine Läden (bis zu 200 qm Verkaufsfläche) möglich sein, im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mittlerer Größe (bis zu 400 qm Verkaufsfläche). Die Benennung der Verkaufsflächengröße ist für die Stadt der geeignete Indikator, um den gewünschten Anlagentyp näher zu definieren. Eine Benennung zulässiger Arten bzw. unzulässiger Arten von Läden und Einzelhandelsbetrieben wie vom Landratsamt vorgeschlagen, ist aus städtischer Sicht sachlich nicht möglich. Um zu verdeutlichen, welche Läden sich die Stadt im Plangebiet vorstellt, werden aber die aufgezählten Beispiele noch in der Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen des A 2.2.4 und A 6.2.9 f) und g) werden konkretisiert.

Die Festsetzung 2.2.4 erhält folgende Formulierung:

„Innerhalb der Fl. Nr. 1062/71 sind

1. Erneuerungen und Änderungen der Tankstellenanlage, der Autowaschstraße und der dazugehörigen Nebeneinrichtungen und deren Betrieb allgemein zulässig,
2. Erweiterungen der unter Nr. 1 genannten Anlagen unzulässig.
3. Nutzungsänderungen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Nachfolgenutzung nach der Art der Nutzung nach Punkt 2.2 (mit Ausnahme der Ziffer 2.2.4) der Satzung zulässig ist.“

Die Festsetzung A 6.2.9 f erhält folgende Formulierung:

„ Die Festsetzungen a-e gelten nicht für die bestehende Tankstellenanlage, die Autowaschstraße und die dazugehörigen Nebeneinrichtungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1062/71.“

Die Festsetzung A. 6.2.9. g erhält folgende Formulierung:

„ Die Oberkante von Werbeanlagen bei der bestehenden Tankstellenanlage, der Autowaschstraße und deren dazugehörigen Nebenanlagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1062/71 darf die Höhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.“

Die Begründung zum Bebauungsplan wird ggf. ergänzt.

Die Begründung wird zudem ergänzt um eine Erläuterung, dass die Stadt im Allgemeinen Wohngebiet kleine Läden, und im Mischgebiet Läden mittlerer Größe zulassen möchte. Um den Charakter des damit möglichen Einzelhandels deutlich zu machen, werden weitere Beispiele ergänzt:

Läden bis 200 qm erfassen alle Läden i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wie z.B. Zeitschriften- und Tabakgeschäft, Friseur, Optiker, Lottostelle, Fleischer

Einzelhandelsbetriebe bis 400 qm erfassen alle Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wie z.B. Schuhgeschäft, Getränkehandel, Drogeriemarkt, sonstiger spezialisierter Fachhandel etwa für Einrichtung, Bekleidung u.ä.

C.) Sonstiges :

Herr Zehner legte am 13.05.2009 nach einem Besprechungstermin im Rathaus das beiliegende Schreiben des Landratsamtes München (Anlage 5) mit der Behauptung, er hätte ein Schreiben der Stadt Garching, mit dem der Malereibetrieb mit Lagerplatz bereits genehmigt wurde, vor. Deshalb sei der Bebauungsplan nicht in Ordnung und müsse geändert werden.

Wie bereits eingangs geschildert handelt es sich bei diesem Schreiben um ein Schreiben des Landratsamtes und nicht der Stadt Garching. Auch handelt es sich bei diesem Schreiben nicht um eine Genehmigung. Das Schreiben enthält eine Zusammenfassung des Sachverhaltes und gibt dem Malereifachbetrieb die Möglichkeit der Äußerung, dass die Stadt Garching ihr Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre für die Nutzungsänderung des Erdgeschosses in einen Malereifachbetrieb erteilt hat, für die Nutzung der Grundstücke als Lagerfläche aber versagt hat. Eine Genehmigung wurde damit nicht erteilt. Herr Zehner hat das Schreiben des Landratsamtes missverstanden. Ein Änderungsbedarf ergibt sich somit nicht.

Da die Grundzüge der Planung durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt werden, wird gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass nur die Öffentlichkeit und das Landratsamt als betroffene Behörde beteiligt werden. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahme auf die Dauer von 2 Wochen verkürzt werden.

II. Einstimmiger Beschluss: (12:0)

Der Ausschuss für Bau-, Planung- und Umweltschutz beschließt einstimmig die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplanentwurf für eine erneute Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB beschränkt auf die Öffentlichkeit und das Landratsamt, beschränkt auf die geänderten und ergänzten Teile auf die Dauer von 2 Wochen freizugeben.

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 154 "Obere Straßäcker"; 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 von Garching b. München hat am 15.10.2008 beschlossen, für das Gebiet westlich der Einkaufsmärkte Lidl und Rewe, östlich des Echinger Weges und nördlich der Neufahrner Straße den Bebauungsplan Nr. 154 „Obere Straßäcker“ aufzustellen und für den Bereich die momentan rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 136 „Einkaufsmarkt Lidl“ vom 01.12.2004 und Nr. 144 „Minimal mit Studentenwohnungen“ vom 14.03.2007 zu ersetzen bzw. aufzuheben.

In der Sitzung am 15.10.2008 billigte der Stadtrat 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 26.11.2008 bis 09.01.2009 durchgeführt.

Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Stadtrat in der Sitzung am 19.03.2009 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. 154 „Obere Straßäcker“ mit Begründung, integriertem Umweltbericht, schalltechnischer Untersuchung vom 01.10.2008 und Bearbeitung der Eingriffsregelung und Nachweis des Ausgleichs vom 12.11.2008 lagen in der Zeit vom 22.04.2009 bis 25.05.2009 öffentlich aus.

Während dieser Zeit sind im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Auslegung in der Zeit vom 22.05.2008 mit 25.05.2009 folgende Stellungnahmen eingegangen, zu denen die Stadt 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>			
Dieter Stürzer	20.05.2009	x	
Monika Siegel	25.05.2009	x	
Heiner Hegering	22.05.2009	x	
Lydia und Martin Hütter	25.05.2009	x	
Gisela Mülling und Walter Kißling	22/24.05.2009	x	
Rita Haslauer	23.05.2009	x	
<u>B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u>			
Regierung von Oberbayern	12.05.2009	x	
Landratsamt München, Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht	19.05.2009	x	
Landratsamt München, Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht	19.05.2009	x	
Landratsamt München, Immissionschutz und Recht der Abfallwirtschaft	13.05.2009	x	
Autobahndirektion Südbayern	27.04.2009	x	
E.ON Hochspannungsnetz GmbH	07.05.2009	x	
E.ON Bayern AG	27.05.2009	x	

Wasserwirtschaftsamt München	26.05.2009	x	
Telekom	20.05.2009	x	
swm Infrastruktur Region GmbH	12.05.2009	x	
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	25.05.2009	x	
Bayerngas GmbH	24.05.2009	x	
Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt	11.05.2009		x
Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung	12.05.2009		x
Staatliches Bauamt Freising	22.04.2009		x
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern	28.04.2009		x
Gemeinde Oberschleißheim	19.05.2009		x
Gemeinde Eching	04.05.2009		x
Gemeinde Ismaning	05.05.2009		x
Erholungsflächenverein e.V.	06.05.2009		x

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Dieter Stürzer

Schreiben vom 20.05.2009

Sachvortrag:

Gegen den Bebauungsplan Nr. 154 „Obere Straßäcker“ äußere ich meine Bedenken aus folgenden Gründe:

- 1) Die zukünftige Erschließung über den Echinger Weg wird problematisch gesehen: erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit Beeinträchtigung für die Anwohner im Echinger Weg.
- 2) Bauhöhe der Gebäude mit bis zu 5 Geschossen passt optisch nicht in die Umgebungsbebauung und es ist zu befürchten, dass sich eine zukünftige Bebauung an dieser Höhe orientiert.

Würdigung:

- 1) Keines der geplanten Gebäude wird gemäß vorliegenden Bebauungsplan vom Echinger Weg für motorisierten Individualverkehr erschlossen. Nur die Tiefgarage des südlichen Gebäudes wird von der Neufahrner Straße erschlossen. Das weiter nördlich geplante Gästehaus und das Gebäude der Studentenwohnungen werden mit dem Pkw ausschließlich über die Zufahrt zum REWE/Lidl von der Freisinger Landstraße direkt erschlossen. Eine Verbindung der Tiefgaragen des südlichen Gebäudes im WA und der nördlichen Sondergebiete ist nicht geplant und daher im Bebauungsplan ausdrücklich durch Festsetzung zweier eigenständigen Flächen für Tiefgaragen ausgeschlossen. Eine Zufahrt von dem Echinger Weg ist für die Wohnungen des Gästehauses und die Studentenwohnungen nicht gegeben. Der Echinger Weg ist ab der Neufahrner Straße Richtung Norden ein Forst- und Landwirtschaftsweg und mit Ausnahme des Landwirtschaftlichen Verkehrs für den Verkehr gesperrt.

Im südlichen Gebäude, das als einziges über die Neufahrner Straße erschlossen wird, sind 16 Wohnungen geplant. In der zugehörigen Tiefgarage sind 29 Stellplätze geplant. Entsprechend der Tabelle für Anhaltswerte der Bewegungshäufigkeit bei verschiedenen Parkplatzarten für schalltechnische Prognosen der Parkplatzlärmstudie – 6. überarbeitete Auflage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom August 2007 sind für Tiefgaragen in Wohnanlagen in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr je Stellplatz 0,15 Bewegungen je Stunden anzusetzen. Dies bedeutet für die geplanten 29 Stellplätze $0,15 \text{ Bewegungen} \times 29 \text{ Stellplätze} = 4,35 \text{ Bewegungen}$

pro Stunde. Das bedeutet im Schnitt, dass alle 13,8 Minuten ein Fahrzeug in die Tiefgarage ein- oder ausfährt. Geht man davon aus, dass sich der weiterführende Fahrverkehr gleichmäßig auf die Neufahrner Straße in Richtung Osten und auf den Echinger Weg in Richtung Westen verteilt, käme auf jede Straße eine zusätzliche Belastung von ungefähr jede halbe Stunde ein zusätzliches Fahrzeug. Der Echinger Weg und die Neufahrner Straße sind aufgrund Ihres Ausbauszustandes in der Lage diesen zusätzlichen Verkehr insbesondere auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit sicher aufzunehmen, ohne dass auf die Anwohner eine spürbare zusätzliche Belastung zukommt. Auch ist die zusätzliche Belastung von 4,35 Fahrten im Bereich der Tiefgaragenausfahrt bzw. 2,175 Fahrten auf der Neufahrner Straße und dem Echinger Weg aus immissionstechnischen Gründen unerheblich. Eine Beeinträchtigung für die Anwohner ist demnach nicht zu erwarten. An der geplanten Erschließungskonzeption des Bebauungsplanentwurfes wird daher festgehalten.

Die vorgebrachten nachvollziehbaren Befürchtungen richten sich wohl eher gegen die in der Begründung unter E.1.6 Verkehrliche Erschließung, Fahrverkehr, 2. Absatz gemachten Aussage, dass, sollte die weitere Entwicklung westlich des Planbereichs eine Erschließungsstraße von Westen durch den Ausbau des Echinger Weges, der derzeit als Feld- und Waldweg öffentlich gewidmet ist, vorsehen, könne der Planbereich dann über diesen erschlossen und abhängig von der weiteren Entwicklung westlich des Echinger Weges von der Erschließung über die Freisinger Landstraße abgekoppelt werden. Da diese weitere Planung nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist, kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren keine konkreten Aussagen getroffen werden. Sicher ist jedoch, dass die Hupterschließung des Entwicklungsgebietes westlich der B 11 über den bereits schon vorhandenen Kreisverkehr abzuwickeln ist, da der Echinger Weg aufgrund seines Ausbauszustandes nicht geeignet ist, diese Aufgabe zu übernehmen. Die vorgebrachten Anregungen werden demnach bereits heute aufgenommen und bei den Planungen für die weitere Entwicklung des angrenzenden Bereiches zu berücksichtigen sein.

- 2) Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter E.4.1 Planungskonzept ausgeführt, werden mit der geplanten Bebauung aus städtebaulicher Sicht zwei Ziele verfolgt:

Zum einen soll durch die Planung das im städtebaulichen Entwicklungskonzept und dem Flächennutzungsplanvorentwurf festgeschriebene Ziel, im Bereich zwischen Freisinger Landstraße und Echinger Weg verdichteten Geschosswohnungsbau zu errichten, verfolgt werden.

Zum anderen soll an dieser Stelle durch Abstufung der Übergang von dem bestehenden Studentenwohngebäude mit einer durchgängigen fünfgeschossigen Bebauung über größtenteils viergeschossige Gebäude im SO „Studentenwohnungen“ und SO „Gästehaus“, bei denen das vierte Geschoss als gegenüber dem dritten Geschoss zurückgesetztes Dachgeschoss zu errichten ist, über eine dreigeschossige Bebauung im WA zu der bestehenden zweigeschossigen Bebauung an der Neufahrner Straße / Echinger Weg erreicht werden.

Nur zur Akzentuierung des Echinger Weges im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklung wird jeweils eine Ecke als Turm durch ein zusätzliches zurückgesetztes Dachgeschoss gebildet.

Durch diese akzentuierte Gliederung und Abstufung entsteht eine ausgewogene Bebauung, die eben genau den Übergang der südlichen vorhandenen zur nördlichen geplanten Bebauung zum Ziel hat.

An der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenentwicklung wird daher festgehalten.

2. Monika Siegel

Schreiben vom 25.05.2009; das Schreiben wurde mit einer Unterschriftenliste zu einem späteren Zeitpunkt nochmals eingereicht.

Sachvortrag:

Folgende Punkte beantragen die Familien Chaloupka, Siegel und Schröder Markworth am Echinger Weg 12 bis 12 c:

- 1) TG-Einfahrt sollte nicht von Echinger Weg sondern von Parkplatz Lidl/REWE erfolgen,
- 2) die Baustellenzufahrt sollte vom Kreisverkehr oder oberhalb REWE Richtung Norden erfolgen, es besteht akute Unfallgefahr am Echinger Weg,
- 3) Trotz neuer Familienwohnungen wird kein Spielplatz errichtet, welcher in diesem Viertel sehr notwendig ist. Hier beantragen wir die Einplanung eines Spielplatzes.

Wir bitten um Rückäußerung.

Würdigung:

- 1) siehe Würdigung zu A1.1
- 2) Die Anregung wird aufgenommen. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die B 11. Eine entsprechende Festsetzung ist im Rahmen der Bauleitplanung rechtlich nicht möglich.
- 3) Gemäß Bayerischer Bauordnung sind für Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Für das WA wird dieser vom Bauherrn im durchgrünten Innenhof zwischen dem Wohnhaus des WA und dem Gästehaus angelegt. Für die Studenten und den Bewohner des Gästehauses werden den Anforderungen der Nutzer entsprechend zwischen den bereits vorhandenen Studentenwohnungen auf der Westseite des REWEs und den geplanten Studentenwohnungen ein Multicourt und ein Beachvolleyballfeld errichtet, die auch für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden. Demnach wird der vorgebrachten Forderung für den Planbereich vollumfänglich entsprochen.

3. Heiner Hegering

Schreiben vom 22.05.2009 mit Unterschriftenliste. Zu dem Schreiben haben Frau Irene und Horst Blaschke mit Schreiben vom 26.05.2009 eine weitere Unterschriftenliste eingereicht.

und

Irmgard Fischer

Schreiben vom 22.05.2009

Sachvortrag:

Entsprechend den der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten Unterlagen habe ich die Informationen zum Bebauungsplanvorentwurf entnommen.

Hierbei ist festzustellen:

- 1) Die Erschließung der Studentenwohnungen sowie des Gästehauses erfolgt über die Zufahrt des miniMal Parkplatzes. Die hierfür vorgesehenen Tiefgaragen sind nur über den miniMal Parkplatz zu befahren.
- 2) Die Erschließung des Wohngebäudes WA, welches direkt an der Neufahrner Weg angrenzt, erfolgt nicht über die Zufahrt des miniMal Parkplatzes. Ferner ist die hierfür vorgesehene Tiefgarage nicht über den Parkplatz zu erreichen. Die Erschließung ist hier über den Neufahrner Weg geplant.
- 3) Der Planbereich kann nach Erschließung des westlichen Planbereichs über den derzeit noch als Landwirtschaftsweg genutzten Echinger Weg erschlossen werden und von der Erschließung über die Freisinger Landstraße abgekoppelt werden. Als Bewohner des Hauses Echinger Weg 2 sehe ich mich durch das geplante Bauvorhaben direkt und vor allem negativ betroffen.

- 1) Die unter 1. beschriebene Erschließung tangiert in Verbindung mit Punkt 3. direkt alle Bewohner des Echinger Wegs in negativer Art und Weise. Begründung: Mit der Definition des Fahrverkehrs (siehe E.6.1 Verkehrliche Erschließung der Begründung) für den besagten Planbereich westlich hinter dem miniMal Gelände sowie dem westlich davon erschlossenen Planbereich wird der gesamte Zufahrtsverkehr über den Echinger Weg geführt.
- 2) Die unter Punkt 2. angeführte Erschließung des Wohngebäudes WA über die Neufahrner Straße führt ebenfalls zu einer weiteren Verkehrsdichte auf dem Echinger Weg.
Begründung: Aus logistischen Gründen wird die Zufahrt zum Gebäude WA ausschließlich über den Echinger Weg erfolgen, da sich die Zufahrt über die Neufahrner Straße aufgrund schmaler Straßen und parkender Autos als beschwerlich erweist.
- 3) Gemäß dem Bebauungsplanentwurf ist nicht eindeutig zu entnehmen, dass sich für das Studentengebäude sowie das Gästehaus keine Möglichkeit ergibt, mit einem Fahrzeug den Echinger Weg über das ausgewiesene Grundstück zu erreichen. Hier verweise ich auf Punkt 1.
- 4) Die geplante Parksituation ist m.E. unzureichend. Bewohner der Anlage suchen somit in den angrenzenden Straßen nach Parkmöglichkeiten. Begründung: die Auslegung der Parkmöglichkeiten innerhalb des Planbereichs beruht meines Erachtens auf Spekulation. Auch ein internationaler Kreis an Studenten und Gastdozenten legt auf Mobilität wert. Das Netz an öffentlichen Mitteln ist für den Standort Garching gut. Aber nun davon auszugehen, dass sich die Bewohner mit befristeter Wohndauer daher kein Auto anschaffen, halte ich für schlichtweg falsch.

Ich lege hiermit Einspruch gegen die geplante Erschließung für den Bebauungsplanentwurf Nr. 154 „Obere Straßäcker“ der Stadt Garching über den Echinger Weg ein.

Ferner lege ich bereits jetzt Einspruch gegen eine Erschließung des westlich davon gelegen Planbereichs über den Echinger Weg.

Begründung: Das Verkehrsaufkommen ist im Bereich Echinger Weg / Lehrer Stieglitz-Straße bereits jetzt schon unerträglich hoch. Das komplette Egerfeld wird fast ausschließlich über den Echinger Weg befahren.

Durch das Eckgrundstück werden wir ferner durch den ganztägig anhaltenden und ständig zunehmenden Durchgangsverkehr belästigt.

Begründung: Der Durchgangsverkehr definiert sich zum einen aus Anwohnern, welche von der B11 kommend die Lehrer-Stieglitz-Straße in ihre Wohngebiete befahren. Zum anderen sind dies Verkehrsteilnehmer, welche den stockenden Verkehr auf der Hauptstraße meiden wollen. Ursächlich hierfür sind eine ungünstige Verkehrsführung im Bereich des Gasthofs Neuwirt sowie der Betrieb von 3 Ampeln innerhalb von 150 m. Ferner wird hier in der Höhe Bgm.-Wagner-Straße eine weitere Bedarfsampel installiert. Die zu weiterem Verkehrsstocken führt. Damit werden zusätzliche Verkehrsteilnehmer die Lehrer-Stieglitz-Straße wählen.

Für den angedachten Planbereich, im speziellen der „Oberer Straßäcker“ sowie der westlich davon gelegene Planbereich muss eine Erschließung über den Norden und Osten erhalten. Eine Verkehrsbelastungsgrenze des Echinger Wegs ist bereits erreicht, wenn nicht überschritten.

Würdigung:

- 1) siehe Würdigung zu A1.1
- 2) siehe Würdigung zu A1.1. Neben dem Ausbauzustand der Straßen und der Parksituation wird sich die Wegewahl der künftigen Anwohner des Gebäudes im WA in erster Linie an dem Fahrtziel bzw. der Fahrtherkunft richten. Ob da-

bei eher die Neufahrner Straße oder der Echinger Weg stärker belastet wird, ist bei der äußerst geringen zusätzlichen Belastung von durchschnittliche einem Fahrzeug je halber Stunde bzw. einem Fahrzeug je viertel Stunde durch die Anwohner des geplanten Gebäudes vernachlässigbar.

- 3) Da der Echinger Weg ab der Neufahrner Straße Richtung Norden für den Verkehr mit Ausnahme der Landwirtschaft gesperrt ist, ist bei Beachtung der Verkehrsregeln eine Verbindung zwischen Echinger Weg und dem Studentenwohnungen und dem Gästehaus ausgeschlossen. Sollte sich hier jedoch verkehrsregelwidriges Verhalten zu einen nennenswerten zusätzlichen Belastung auf dem Echinger Weg führen, kann eine Durchfahrt durch beispielweise einen Poller verhindert werden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Rahmen der Bauleitplanung rechtlich nicht möglich.
- 4) Gemäß der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind für Studentenwohnheime 1 Stellplatz je 5 Betten herzustellen. Aufgrund der Einschränkung auf einen bestimmten Personenkreis und aufgrund der direkten Vergleichbarkeit der geplanten Vorhaben mit Studentenwohnheimen wären für die Studentenwohnungen und das Gästehaus gemäß Verordnung je Wohnung 0,2 Stellplätze herzustellen. Um jedoch sicherzustellen, dass ausreichend Stellplätze für die Bewohner des Studentenhauses und des Gästehauses hergestellt werden, damit eben keine Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Straßen durch parkende Autos entstehen, wurde die Anzahl der herzustellenden Stellplätze abweichend von der Verordnung um 250 Prozent erhöht und auf 0,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.
Darüber hinaus ist aufgrund der Nähe zu den Wohnungen und der kürzeren Erschließung zur Universität davon auszugehen, dass der Parkverkehr sich eher über den Bereich des Lidl/REWE-Parkplatzes erstreckt als über den Echinger Weg bzw. der Neufahrner Straße.

Bezüglich des Einspruches gegen eine Erschließung der westlich des Planbereichs gelegenen Bereiche wird auf die Würdigung zu A1.1 verwiesen.

Die Anregungen zu den Ursachen für Stauungen auf der B11 sowie dem hiermit verbundenen Ausweichverkehr werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen weiterer Verkehrsplanungen berücksichtigt.

4. Lydia und Martin Hütter Schreiben vom 25.05.2009

Sachvortrag:

Durch den Ausbau des Echinger Wegs wird dann auch die Neufahrner Straße noch mehr vom Verkehr belastet. Nachdem hier die Pension Maria sowie das Autohaus Baudisch angesiedelt sind, haben wir bereits erheblichen Mehrverkehr. Dieser wird sich dann noch erheblich erhöhen.

Würdigung:

Der Ausbau des Echinger Wegs ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich auf die Möglichkeit einer Erschließung über den Echinger Weg im Zuge einer weiteren städtebaulichen Entwicklung westlich des Echinger Weges verwiesen. Bezüglich des Einspruches gegen eine Erschließung der westlich des Planbereichs gelegenen Bereiche wird auf die Würdigung zu A1.1 verwiesen.

5. Gisela Mülling Schreiben vom 22.05.2009 und

Walter Kißling

Schreiben vom 24.05.2009

Sachvortrag:

Zum Bebauungsplan Nr. 154 „Obere Straßäcker“ beantrage ich Änderungen zu den folgenden zwei Punkten:

- 1) Reduzierung der WA Bebauung / III + D / WH = 13,5 auf 11m

Die geplante Bebauung sieht eine Ecke als Turm zu Akzentuierung vor. Dieser geplante Turm befindet sich südlich der Neufahrner Straße und westlich des Eichinger Wegs und ist nördlich meines Hauses/Grundstücks, Flur Nr. 162/14 geplant. Meine Doppelhaushälfte wurde entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 35 mit einer Traufhöhe von 5,9 m errichtet und befindet sich in einem „reinen Wohngebiet“. Eine Akzentuierung durch einen Turm mit WH = 13,5 m bei der vorgesehenen WA Bebauung widerspricht der angekündigten, ausgewogenen Abstufung der Bebauung, welche den Übergang der südlichen vorhandenen zu nördlichen geplanten Bebauung zum Ziel haben sollte und mit 11 m angegeben wurde. In dieser Akzentuierung durch einen Turm“ sehe ich eine erhebliche Wertminderung meiner Immobilie. Eine Abstufung und ausgewogene Angliederung an das bestehende Wohngebiet wird mit dem Bebauungsplan Nr. 154 nicht erreicht.

Ebenfalls ist in der Begründung zu lesen, dass mit diesem Bebauungsplan eine Angliederung im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklung gegeben ist.

Im Stadtentwicklungsprozess ist für das Gebiet westlich des Bebauungsplans Nr. 154 eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern vorgesehen. Der Garchinger Stadtrat hat beschlossen, dass das Leitbild und der Abschlussbericht 2. Phase (Stadtentwicklungskonzept) die Basis für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bilden sollen. Gleichzeitig wurde beschlossen, einen neuen Flächennutzungsplan auf dieser Basis zu erstellen.

Die geplante Akzentuierung durch Türme, welche im Bebauungsplan Nr. 154 an den Eichinger Weg angrenzen, entspricht diesem Beschluss nicht.

- 2) Verlegung der Tiefgaragenzufahrt für die WA Bebauung von der Neujahren Straße auf die Freisinger Landstraße (B11).

Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage über die Neujahren Straße bedeutet, dass die Bewohner des WA Wohngebäudes über den Eichinger Weg fahren. Der Eichinger Weg ist nicht als Zufahrtsstraße für ein Gebiet mit verdichtetem Geschosswohnungsbau geeignet. Im Eichinger Weg müssen Mütter mit Kinderwägen und behinderte/ältere Personen mit Rollstuhl oder Gehhilfe im Bereich der Hausnummern 6, 8 und 10 auf die Fahrbahn ausweichen. Hier ist der Gehweg zu schmal und auch der Eichinger Weg insgesamt sehr eng. Sich entgegenkommende PKWs weichen auf den schmalen Gehsteig aus. Es kommt immer wieder zu gefährlichen Situationen zwischen Fußgängern und dem Autoverkehr.

Des Weiteren wird der Eichinger Weg von ortskundigen Autofahrern immer wieder als Ausweichstrecke bei Stau auf der A 9 und in Folge auf der B 11 benutzt. Dies führt immer wieder zu gefährlichen Situationen, vor allem mit den dort wohnenden Kindern und deren Spielgefährten.

Eine Zufahrt zur Tiefgarage über die Neujahren Straße wird zu noch mehr Verkehrsaufkommen führen und Unfälle sind nicht mehr auszuschließen.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass für dieses eine WA Gebäude im Bebauungsplan Nr. 154 eine zusätzliche / zweite Tiefgaragenzufahrt geplant ist. Eine Zufahrt über die Freisinger Landstraße sollte ausreichend sein. Es wäre jedoch vorstellbar, im Zuge der weiteren Bebauung westlich des Eichinger Wegs eine Anbindung über den Kreisel an der Ortsausfahrt von Garching zu erstellen. Jedoch sollte dann der Eichinger Weg in Höhe Neujahren Straße aus den vorher genannten Gründen der Unfallgefahr für den PKW-Durchgangsverkehr gesperrt werden.

Würdigung:

- 1) Klarstellend ist festzuhalten, dass sich das geplante Gebäude nicht südlich, sondern nördlich der Neujahren Straße und nicht westlich, sondern östlich des Eichinger Weges befindet.

Zudem ist festzuhalten, dass zwar für den Eckbereich eine maximale Wandhöhe von 13,5 m festgesetzt wurde, jedoch zusätzlich die Anzahl der Vollgeschosse mit III + D mit der Maßgabe festgesetzt wurde, dass das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, dessen Grundfläche höchstens 85 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben darf. Dies bedeutet dass die Wandhöhe insgesamt zwar 13,5 m betragen darf, das oberste Geschoss jedoch zurückversetzt auszubilden ist. Zudem wurde die zulässige Dachneigung auf 15 ° und damit annähernd nur halb so steil wie im Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzt.

Ziel der Höhenfestsetzung ist wie in der Anregung teilweise ausgeführt und in der Begründung zum Bebauungsplan unter E.4. „Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“ dargelegt folgendes:

Zum einen soll durch die Planung das im städtebaulichen Entwicklungskonzept und dem Flächennutzungsplanvorentwurf festgeschriebene Ziel, im Bereich zwischen Freisinger Landstraße und Eichinger Weg verdichteten Geschosswohnungsbau zu errichten verfolgt werden.

Zum anderen soll an dieser Stelle durch Abstufung der Übergang von dem bestehenden Studentenwohngebäude mit einer durchgängigen fünfgeschossigen Bebauung über ein größtenteils viergeschossiges Gebäude, bei dem das vierte Geschoss als gegenüber dem dritten Geschoss zurückgesetztes Dachgeschoss zu errichten ist, im Bereich des „SO Gästehaus“ über eine dreigeschossige Bebauung im WA, in dem das dritte Geschoss als Dachgeschoss zu errichten ist, zu der bestehenden zweigeschossigen Bebauung an der Neujahren Straße / Eichinger Weg.

Aufgrund der Dachform als Satteldach mit wesentlich steilerer Dachneigung als die geplante Bebauung sowie dem Vorbau in Gaubenform und den bestehenden, teilweise durchgängig wirkenden Dachgauben vermittelt die zweigeschossige, südlich des Eichinger Weges gelegene Bebauung fast den Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung.

In diesem Sinne ist die geplante Bebauung mit Ihrer festgesetzten Geschossigkeit geeignet, die genannten städtebaulichen Ziele zu erreichen. Durch die geplante und festgesetzte Höhenentwicklung entsteht entgegen der Darstellung in der Stellungnahme gerade kein städtebaulicher Maßstabsbruch, sondern ein Einbindung an die bestehende Bebauung.

Nur zur Akzentuierung des Eichinger Weges im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklung werden jeweils eine Ecke als Turm durch ein zusätzliches Geschoss gebildet, bei dem das vierte Geschoss im Bereich des WA und weiter nördlich im Bereich des „SO Gästehaus“ das fünfte Geschoss als gegen-

über dem dritten bzw. vierten Geschoss zurückgesetztes Dachgeschoss zu errichten ist.

Durch diese akzentuierte Gliederung und Abstufung entsteht eine ausgewogene Bebauung, die eben genau den Übergang der südlichen vorhandenen zur nördlichen geplanten Bebauung zum Ziel hat.

Da die geplanten Gebäude zum einen nördlich des Ost-West-orientierten Doppelhauses der Verfasser der Stellungnahme liegen und zudem die nördliche an die Neufahrner Straße angrenzende Doppelhaushälfte annähernd über die gesamte Länge nach Norden hin durch eine Garage zu der geplanten Bebauung abgeriegelt ist, ergeben sich durch die geplante Bebauung weder Beeinträchtigungen durch Verschattung noch durch eine Störung der Aussicht, mit der bei jeglicher Bebauung auf der Nordseite der bisher nur südlich bebauten Neufahrner Straße zu rechnen war. Eine Wertminderung der Immobilien kann demnach nicht abgeleitet werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit und Höhenentwicklung widerspricht nicht der im Planungskonzept und im Flächennutzungsplanvorentwurf dargelegten Planungszielen, da wie in der Stellungnahme selbst dargelegt, sich die Aussage zur Errichtung von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern auf den Bereich westlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 154 bezieht, und entsprechend des Stadtentwicklungskonzeptes für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Geschosswohnungsbau dargestellt ist. Die Planung entspricht demnach dem Gebot der Planmäßigkeit.

Daher wird an den Festsetzungen über die Anzahl der Geschosse und der Höhenentwicklung festgehalten.

- 2) siehe Würdigung zu A.1.1. Erläuternd ist festzuhalten, dass es sich bei der TG-Ein- und Ausfahrt nicht um eine zusätzliche Ausfahrt, sondern um die einzige Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage des Wohngebäudes im WA mit 29 Stellplätzen handelt.

6. Rita Haslauer

Schreiben vom 23.05.2009, das Schreiben wurde mit einer Unterschriftenliste zu einem späteren Zeitpunkt nochmals eingereicht.

Sachvortrag:

Zu dem Bebauungsplan Nr. 154 möchten wir als Anwohner des Echinger Wegs unsere Bedenken äußern. Vor allem mit der Situation der TG- Ausfahrt für das geplante Wohngebäude sind wir nicht einverstanden.

Es ist sicher damit zu rechnen, dass nahezu sämtliche An- und Abfahrten zu der TG über den Echinger Weg erfolgen werden. Da es sich hier um ein reines Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern handelt und deshalb hier Familien mit vielen Kindern wohnen, sollte das Verkehrsaufkommen und damit auch das Gefahrenpotenzial so gering wie möglich gehalten werden. Besonders da der Echinger Weg bereits auch für den Landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird. Die zusätzliche höhere Lärmbelastigung möchten wir nur am Rande erwähnen. Unseres Erachtens müssten alle verkehrstechnischen Möglichkeiten überprüft werden um die TG-Zufahrt nicht über den Echinger Weg laufen zu lassen.

Auch mit Hinblick auf eine spätere Bebauung des Bereichs östlich der BAB9 und westlich der B11 ist es zwingend erforderlich eine generelle Erschließungsstraße zu planen, z.B. über den bereits bestehenden Kreislauf B11.

Würdigung:

siehe Würdigung zu A.1.1

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 12.05.2009

Sachvortrag:

Der Bebauungsplan(ca. 0,8 ha) zielt auf eine Wohnnutzung ab und setzt neben Allgemeinem Wohngebiet SO Studentisches Wohnen sowie SO Gästehaus fest.
Die geplante Bebauung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

2. Landratsamt München, Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht

Schreiben vom 19.05.2009

Sachvortrag:

1) Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf entwickelt sich bzgl. der Art der Nutzung nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt, der dort landwirtschaftliche Flächen darstellt. Nachdem bereits die 39. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt wird, weisen wir diesbezüglich auf § 8 Abs. 3 BauGB und die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes hin (§ 10 Abs. 2 BauGB)

Würdigung:

Der Hinweis auf die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes aufgrund der 39. Flächennutzungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend verfahren.

Sachvortrag:

2) Wie aus dem Beschluss zu Punkt 2 unserer Stellungnahme vom 16.12.2008 hervorgeht, sollen die im südlichen Bereich des „SO Studentisches Wohnen“ angeordneten Stellplätze auch dem jetzigen „SO Gästehaus“ bzw. dem Wohngebiet dienen. Sie müssten daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB noch als Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung festgesetzt werden.

Würdigung:

Es ist richtig, dass Besucherstellplätze zentral nördlich zwischen Studentenwohnungen und dem Gästehaus untergebracht werden sollen. Diese Anordnung entspricht § 4 Abs. 4 der 4. der Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Garagen-, Fahrrad und Stellplatzsatzung - GaFStS) der Stadt Garching, der besagt, dass „die Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen sind, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert wird. Die Stadtverwaltung kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, im Einzelfall bestimmen, ob die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung herzustellen oder nachzuweisen sind.“ Zusätzlich könnten Besucherstellplätze

aber auch in Tiefgaragen mit beispielsweise einer Gegensprechanlage zum Öffnen des Garagentors oder anderen geeigneten Maßnahmen untergebracht werden. Da den Bauherren die Anordnung und der Nachweis über Besucherstellplätze selbst überlassen werden soll, wird auf eine entsprechende Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen, die weder rechtlich noch von der Sache her geboten ist, verzichtet.

Sachvortrag:

3) Unter B.4 wurde jetzt für den Planbereich die geschlossene Bauweise festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass dies hier nicht zutreffend ist. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude gem. § 22 Abs. 3 BauNVO ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, d.h. von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf liegen die Baugrenzen jedoch nicht an den Grundstücksgrenzen und auch innerhalb der Bauräume befinden sich keine Grundstücksgrenzen; eine geschlossene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 3 ist daher im Plangebiet nicht realisierbar. Die Festsetzung ist daher herauszunehmen.

Würdigung:

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise erfolgte aufgrund einer Missinterpretation des Hinweises der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom Landratsamt München – Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht eingegangenen Stellungnahmen, in der darauf hingewiesen wurde, dass Gebäude innerhalb eines Bauraumes untereinander Abstandsflächen einhalten müssen. Da jedoch in der Planzeichnung erkennbar sei, dass innerhalb der Bauräume jeweils zwei getrennte Gebäude geplant seien und zwischen den Gebäuden teilweise geringere Abstandsflächen dargestellt seien, als sich nach BayBO errechnet würden, müsste, wenn die Gebäude wie dargestellt realisiert werden sollten, um die einzelnen Gebäude die Baugrenzen gezogen werden und der Abstand zwischen den Bauräumen vermaßt werden.

Da dies jedoch nicht beabsichtigt war – in der Planzeichnung wurden nur die Hauptbaukörper dargestellt und auf die Darstellung der dazwischen liegenden Treppenhäuser zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet - wurde zur Klarstellung, dass auch bei einer eventuellen Grundstücksteilung die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, ein durchgängiger geschlossener Baukörper von etwa der einen Seite der Baugrenzen bis zu etwa der andern Seite der Baugrenzen geplant sei, eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Entsprechend der vorliegenden Stellungnahme ist diese Festsetzung nicht korrekt, weil eine geschlossene Bauweise zwingend von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze reichen müsste. Da im vorliegenden Bebauungsplan durch das Abrücken der Baugrenzen von den vorhandenen Grundstücksgrenzen noch ein Grenzabstand geplant ist, sei die Festsetzung der „geschlossenen Bauweise“ hier nicht korrekt. Nach Rücksprache und in Abstimmung mit dem Landratsamt sollte daher diese fehlerhafte Festsetzung durch Herausnehmen der Festsetzung korrigiert werden, damit können dann die geplanten durchgängigen Baukörper realisiert werden. Für den Bereich des „SO Studentisches Wohnen“ ist, da hier ein Baukörper über 50 m geplant ist, noch eine besondere Bauweise, in der Baukörper über 50 m zulässig sind, festzusetzen.

Da es sich bei dem Herausnehmen der Festsetzung bzw. der Festsetzung des besonderen Bauweise um eine Korrektur einer fehlerhaften Festsetzung handelt, die so nicht realisiert hätte werden können, ist eine erneute Auslegung nicht notwendig und geboten.

Der vorgeschlagenen Vorgehensweise wird entsprochen und die Festsetzung über die Bauweise im WA und „SO Gästehaus“ herausgenommen und für den Bereich „SO Studentisches Wohnen“ wird eine besondere Bauweise, in der Baukörper über 50 m zulässig sind, festgesetzt. Da es sich bei dieser redaktionellen Änderung nur

um eine Klarstellung der geplanten Baukörperkonfiguration handelt, ist eine erneute Auslegung nicht erforderlich.

Redaktionelle Änderungen

Sachvortrag:

- 1) Wie bereits beschlossen, ist die Länge der Tiefgaragenrampe im „SO Studentisches Wohnen“ noch zu vermaßen

Würdigung:

Die Anregung wird aufgenommen und die Rampe vermaßt.

Sachvortrag:

- 2) Im Hinblick auf die Eindeutigkeit der Festsetzungen ist noch die Lage der Abgrenzungslinien (B.3) und Größe der Bauraumausbuchtung an der Ostseite des „SO Gästehaus“ zu vermaßen.

Würdigung:

Die Anregung wird aufgenommen und sowohl die Abgrenzungslinien (B.3) als auch die Größe der Bauraumausbuchtung an der Ostseite des „SO Gästehaus“ vermaßt.

Sachvortrag:

- 3) Für die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Maßkette, im nördlichen Bereich, ist noch eine Bezugslinie einzutragen.

Würdigung:

Die Anregung wird aufgenommen und die Bezugslinie dargestellt.

Sachvortrag:

- 4) Der Vermerk über die Ausfertigung (jetzt unterhalb der Präambel angeordnet) ist unter den Verfahrensvermerken, vor dem Vermerk über die Bekanntmachung zur Rechtskraft, einzufügen.

Würdigung:

Die Anregung wird aufgenommen und der Vermerk an der angegebenen Stelle eingefügt.

Sachvortrag:

- 5) In der Begründung sollte noch erläutert werden, warum die Baumpflanzungen entlang des westlichen Feldweges als temporäre Bepflanzung festgesetzt werden (vgl. Beschluss zu Punkt 4 unserer Stellungnahme vom 16.12.2008).

Würdigung:

Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung der temporären Bepflanzung entlang des westlichen Feldweges in der Begründung erläutert.

3. Landratsamt München, Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht
Schreiben vom 19.05.2009

Sachvortrag:

Die Planung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, ihr wird im Wesentlichen zugestimmt.

Bedauert wird allerdings, dass es nicht möglich ist, mit dem dreigeschossigen Studentenwohnheim stärker vom Weg abzurücken. Eine Eingrünung auf dem vorgesehenen 2,9 m breiten Streifen wird mit erheblichen Problemen verbunden sein. Sehr viel günstiger für die erforderliche landschaftsgerechte Einbindung und langfristig für die Durchgrünung des Baugebietes wäre es wenn, der Weg in diesem Bereich verlegt werden könnte oder die geplante Baumpflanzung auf der Westseite des Weges realisiert werden könnte.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und findet Zustimmung. Um die angestrebten mageren Wiesenstreifen als Puffer entwickeln zu können, ist es erforderlich, die Fläche zu mähen. Das Mähgut ist aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Ein Mulchen der Flächen, bei dem der Fläche keine Biomasse entzogen würde, wäre nicht zielführend und sogar kontraproduktiv. Wir bitten den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

Würdigung:

Die Zustimmung zur Planung sowie die Ausführungen zur Durchgrünung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der beengten Verhältnisse und der künftig noch ungeklärten aber angestrebten weiteren städtebaulichen Entwicklung kann weder der Weg verlegt noch ist es Ziel führend die Begrünung auf die Westseite des Weges zu verlegen. Jedoch können die vorgebrachten vermeintlichen Defizite im Rahmen der bereits im Stadtentwicklungskonzept und im Flächennutzungsplanvorentwurf dargelegten weiteren städtebaulichen Entwicklung westlich des Echinger Weges - wenn die künftige Straßenführung feststeht – berücksichtigt werden.

Die vorgebrachten Ergänzungen bezüglich des Mähgutes und des Mulchens werden im Bebauungsplan redaktionell ergänzt.

4. Landratsamt München, Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft
Schreiben vom 13.05.2009

Sachvortrag:

Die in der Stellungnahmen vom 16.12.2008 geäußerten Bedenken bezüglich der Freizeitaktivitätsflächen werden trotz Umwidmung des nördlichen Gebäudes im südlich angrenzenden WA in ein „Sondergebiet Gästehaus“ aufrecht erhalten, da das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird.

Wiedergabe der Stellungnahme vom 16.12.2008

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Lage der Freizeiteinrichtungen zwischen den beiden Wohnheimen und nördlich der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche als problematisch zu bewerten, da die Aktivitäten erfahrungsgemäß auch innerhalb der Ruhezeiten (vor allem abends) stattfinden. Ferner bestehen hinsichtlich der Einhaltung der Ruhezeiten Bedenken, da nicht klar ist, wie dies zu bewerkstelligen ist. Die Stadt Garching wird gebeten, die Planung hinsichtlich der Freizeitflächen nochmals zu überdenken.

Auf Grund der vorhandenen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm sind geeignete Bauschallmaßnahmen gemäß DIN 4109- Schallschutz im Hochbau bzw. die in der Begründung unter E.5 angeführten Schallschutzmaßnahmen unter Punkt B.8 konkret festzusetzen.

Eine zeitliche Beschränkung ist als Festsetzung unzulässig. Deshalb ist der Absatz „Die Nutzung der Anlagen ...“ in die Hinweise aufzunehmen.

Würdigung:

Da es sich bei den geplanten Sport- und Freizeiteinrichtungen um private Anlagen im Eigentum des Vorhabenträgers und im direkten Zusammenhang mit den Studentenwohnungen handelt, kann beispielsweise die Einhaltung der Ruhezeiten in die Hausordnung aufgenommen werden und bei Missachtung entsprechend geahndet werden. Zudem kann der Eigentümer von seinem Hausrecht Gebrauch machen und die Anlage in den Ruhezeiten schließen bzw. den Zugang und die Zugangszeiten regeln. In diesem Sinne erscheint es eher Ziel führend zu sein, für die Bewohner in geordneter Weise angemessene Freizeiteinrichtungen zu schaffen, als die Bedürfnisse der Studenten zu negieren, mit dem Resultat, dass ungewollte und schwer kontrollierbare Aktivitäten entstehen. Da an den Freizeiteinrichtungen festgehalten werden soll, wird in diesem Sinne die Anregung aufgenommen und die unter E.5 angeführten Schallschutzmaßnahmen unter B 8 konkret festgesetzt.

Der Absatz über die zeitliche Beschränkung wird, wie angeregt, unter die Hinweise aufgenommen.

5. Autobahndirektion Südbayern

Schreiben vom 27.04.2009

Sachvortrag:

Das Plangebiet liegt östlich der Autobahn Nürnberg – München in einem Abstand von ca. 340 m zur Autobahn und somit außerhalb des fernstraßenrechtlichen Geltungsbereiches.

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen infolge des Autoverkehrs betroffen. Gemäß der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Inneren vom 03. August 1988 Nr. II B 8 – 4641.1 – 001/87 (AIIIMBI) Nr. 16/1988) gibt die Direktion die Daten bekannt, auf deren Basis der zu erwartende Beurteilungspegel nach DIN 18005 errechnet werden kann:

BAB A 9 AS Garching - Nord – AS Garching – Süd	
DTV 2005	ca. 123.000 KFZ
Anteil LKW- Verkehr	ca. 11.5 %
Straßenoberfläche	zweilagiger offenporiger Asphalt
Steigung	ca. %
Zulässige Höchstgeschwindigkeit	
Straßengattung	Bundesautobahn

Für die ausgewiesene bauliche Nutzung im Einflussbereich der Bundesautobahn sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen veranlasst.

Diesbezüglich können keinerlei Ersatzansprüche gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Im Übrigen besteht Einverständnis mit dem Bebauungsplan.

Würdigung:

Zur Beurteilung der immissionsrechtlichen Situation und zum Nachweis der immissionsrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens 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 ist als Anlage 1 Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan 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.

Die Ablehnung von Ersatzansprüchen wird daher zur Kenntnis genommen. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen bzw. diesbezügliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

6. E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg
Schreiben vom 07.05.2009

Sachvortrag:

Da sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110 – 380-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, besteht seitens unserer Gesellschaft keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sind, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Würdigung:

Die Anregung wird als Zustimmung zur Planung gewertet. Die E.ON Bayern AG und andere Netzbetreiber wurden separat beteiligt.

7. E.ON Bayern AG
Schreiben vom 27.05.2009

Sachvortrag:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen und die verspätete Bearbeitung zu entschuldigen.

Würdigung:

Die vorhandenen Leitungstrassen in der Neufahrner Straße und westlich des Echinger Weges werden durch die Planung nicht beeinträchtigt oder verändert. Nur die zwischen Fl.-Nr. 164/4 und 164 vorhandenen Erschließungsleitungen sind im Zuge der Realisierung der geplanten Bauvorhaben zu ändern bzw. neu zu verlegen. Hierzu haben bereits erste Abstimmungen mit e.on Bayern stattgefunden. Im Zuge der wei-

teren Planungen der Bauvorhaben sind detaillierte Abstimmungen und Regelungen zu treffen, die jedoch nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren betreffen.

Die e.on Bayern AG wird weiterhin an Bauleitplanverfahren beteiligt.

8. Wasserwirtschaftsamt München

Schreiben vom 26.05.2009

Sachvortrag:

Laut Ihres beglaubigten Protokollauszugs der Stadtratssitzung vom 19.03.2009 sollen nach der rechtlichen Würdigung unsere Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Diese sind in den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich. Daher bitten wir um die Aufnahme unserer Hinweise in den Bebauungsplan.

Würdigung:

Die Hinweise wurden bereits unter C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen / Zeichenerklärung – Grundwasserschutz auf der Planzeichnung aufgenommen.

9. Deutsche Telekom

Schreiben vom 20.05.2009

Sachvortrag:

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 154 „Obere Straßäcker besteht seitens der Deutschen Telekom AG keinen Einwände.

Im Rahmen des Plangebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die Deutsche Telekom ihre Infrastrukturmaßnahmen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten in einem oder auch mehreren unabhängigen Bauabschnitten herstellt.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt.

Bei Grabungen am oder im Erdreich ist die beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Würdigung:

Die Aussage, dass gegen den Bebauungsplan keine Einwände vorliegen, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Die gegebenen Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung der Arbeiten, der Kabelschutzanweisung sowie geplanten Baumpflanzungen werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergeleitet.

Die Telekom wird am weiteren Verfahren beteiligt.

10. swm Infrastruktur Region GmbH
Schreiben vom 12.05.2009

Sachvortrag:

Von der öffentlichen Auslegung haben wir ohne Einwände Kenntnis genommen.

Im Übrigen behält unsere Stellungnahmen vom 07.01.2009 weiterhin Gültigkeit.
Schalten Sie uns bitte in das weitere Verfahren ein.

Wiedergabe der Stellungnahme vom 07.01.2009:

Unsere bestehenden Versorgungsanlagen sind aus dem Eintrag im beiliegenden Bestandsauszug zu ersehen.

Die Innerhalb des Planungsgebietes vorhandene Erdgas-Hochdruckleitung E-3.3.2 DN 200 PN 40, wird den neuen Gegebenheiten angepasst.

Die Umbaukosten belaufen sich derzeit auf ca. 120.000 € netto und werden vom Maßnahmenträger übernommen. Die Kostenabrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand.

Die Verlegung der Erdgashochdruckleitung ist für April 2009 vorgesehen.

Auf die geplanten Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich (3,0 m beiderseits der Leitungssachse) ist zu verzichten.

Vor Beginn der Bauarbeiten für die neue Tiefgarage müssen die vorhandenen Erdgas- und Wasserhausanschlussleitungen zum Anwesen Freisinger Landstraße 47 umgelegt werden. Für die Umlegung der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter www.swm.de erhalten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern muss zu unseren Erdgas- und Wasserleitungen ein seitlicher Abstand von 1,5 m eingehalten werden.

Für spätere Spartenverlegungen empfehlen wir bereits jetzt, die öffentlichen Verkehrsflächen in Zonen nach DIN 1998 einzuteilen.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Das geplante Baugebiet kann an unser bestehendes Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Der Bauwerber ist zu verständigen, dass bei Abschluss des geplanten Neubaus an die öffentlichen Wasserversorgung die Bauwerber die nach AVB Wasser V (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) entstehenden Kosten zu tragen haben,
dass ein Wasserzählerraum unmittelbar an einer straßenwärts gelegenen Kellerwand vorzusehen ist.

Wir bitten Sie unsere Auflagen zu den vorhandenen Versorgungsanlagen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und uns nochmals einzuschalten.

Würdigung:

Die Kenntnisnahme der Auslegung ohne Einwände wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Die SWM werden weiter am Verfahren beteiligt.

Die Ausführungen zu Bestand und Verlegung der Leitungen werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Im Hinblick auf die weitere städtebauliche Entwicklung westlich des Echinger Weges soll nach Rücksprache mit der swm die Gashochdruckleitung nicht im Grundstück der Fl.-Nr. 164 sondern innerhalb des Echinger Weges verlegt werden. Daher ist die Freihaltung des Schutzstreifens nicht mehr notwendig und die Bäume entlang des Echinger Weges können gepflanzt werden.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind im Zug der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

11. Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 25.05.2009

Sachvortrag:

Mit der Ausweisung des Planbereichs als Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Studentisches Wohnen“ und als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO besteht weiterhin Einverständnis.

Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastungen des Planbereichs ist es zu begrüßen, dass eine diesbezügliche schalltechnische Untersuchung erfolgt ist und die in dieser ermittelten Ergebnisse als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan Eingang gefunden haben.

Dementsprechend sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

12. Bayerngas GmbH

Schreiben vom 24.05.2009

Sachvortrag:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 „Obere Straßäcker“ einschließlich Ausgleichsflächen am süd-östlichen Rand von Garching – wie in den von Ihnen übersandten Plänen dargestellt – liegen keine Anlagen der Bayerngas GmbH. Aktuelle Planungen der Bayerngas GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir sind für Südbayern mit der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen im Bereich von Solotrassen der Kabelschutzrohranlagen der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen, beauftragt. In den Kabelschutzrohren der GasLINE verlaufen unter anderem LWL-Kabel der Global Crossing. Anlagen der GasLINE sind von Ihrem o.a. Bauvorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

Folgende Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange haben sich zu dem Verfahren geäußert, jedoch keine Anregungen zum Bauleitplan vorgebracht:

Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt (11.05.2009), Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung (12.05.2009), Staatliches Bauamt Freising (22.04.2009), Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern (28.04.2009), Gemeinde Ober-

II. Einstimmiger Beschluss: (12:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend dem Sachvortrag zu würdigen und für den so überarbeiteten Bebauungsplan Nr. 154 den Satzungsbeschluss zu fassen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt zusätzlich, dem Stadtrat zu empfehlen, die Begründung des Bebauungsplans Nr. 154 den Zusatz aufzunehmen, dass die künftige Entwicklung der angrenzenden Baugebiete hinsichtlich der Verkehrserschließung der entsprechenden Bauleitplanung überlassen werden soll.

**TOP 5 Generalsanierung Hauptschule 2. Bauabschnitt; Auftragsvergabe Baumeister-
arbeiten**

Der Top wurde abgesetzt

TOP 6 Neubau Dreifachsporthalle; Auftragsvergabe Baumeisterarbeiten

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.10.2009 die Projektgenehmigung zum Neubau der Dreifachsporthalle erteilt. Gemäß Terminplan soll mit den ersten Bauarbeiten Ende Juli begonnen werden.

Die Baumeisterarbeiten wurden, nach eu-weiter und nationaler Bekanntgabe, am 20.03.2009 nach VOB/A im offenen Verfahren ausgeschrieben. Von insgesamt 54 Bewerbern gingen zum Submissionstermin am 14.05.2009 29 Angebote ein. Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 10.07.2009.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 23.3 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Architekturbüro Diezinger & Kramer geprüft.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §25

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
- erfüllen die wertbaren Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
- sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa. HTR-Vogtlandbau GmbH aus 08606 Oelsnitz unter Berücksichtigung von Abzügen (Nachlass) mit einer Angebotssumme von 1.242.451,94 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 1.328.473,64 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 86.021,70 € unterschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Baumeisterarbeiten dem wirtschaftlichsten wertbaren Bieter, der Fa. HTR-Vogtlandbau GmbH aus 08606 Oelsnitz zu einem Angebotspreis von 1.242.451,94 € brutto zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.56200.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

Einstimmiger Beschluss: (12:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig den Auftrag für die Baumeisterarbeiten an die Fa. HTR-Vogtlandbau GmbH aus 08606 Oelsnitz mit einer vorläufigen Auftragssumme von 1.242.451,94 € brutto zu erteilen. _

TOP 7 Neubau Dreifachsporthalle; Auftragsvergabe Elektroinstallationsanlage

Der Top wurde abgesetzt

TOP 8 Neubau Dreifachsporthalle; Auftragsvergabe Aufzugsanlage

Der Top wurde abgesetzt

TOP 9 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg; Ermächtigung zur stufenweisen Vergabe der Architektenleistungen Leistungsphasen 6-9

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.05.2009 die Projektgenehmigung zum Neubau des Kinderhauses am Kreuzeckweg erteilt.

Die Genehmigungsplanung soll Ende Juni eingereicht werden. Bis zum Herbst soll dann die Ausführungsplanung durch das AB Heilmalier erstellt werden ,damit dann ausgeschrieben werden kann. Parallel zur Erstellung der Ausführungspläne sollte das Ingenieurbüro, welches die Vergabe vorbereitet miteinbezogen werden.

Hierzu bedarf es der stufenweisen Beauftragung der Leistungsphasen 6+7 sowie 8 und 9:

Das Bauleitungsbüro Stilling aus Aschheim hat am 19.09.2008 ein Angebot für diese Leistungen vorgelegt.

Berechnungsgrundlage für das voraussichtliche Honorar ist die Kostenberechnung vom Frühjahr 2009 des AB Heilmaier mit Anrechenbaren Kosten von 2.141.454 € und Honorarkonditionen nach HOAI.

Damit ermittelt sich ein vorläufiges Honorar für diese Leistungsphasen von:

brutto	67.192,56 €
davon für die Teilleistungen:	
LP 6-7	19.597,84 €
LP 8	43.395,19 €
LP 9	4.199,53 €

Einstimmiger Beschluss: (12:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig dem Stadtrat zu empfehlen, die Erste Bürgermeisterin zu ermächtigen, das Bauleitungsbüro Stilling aus Aschheim stufenweise mit den Leistungsphasen 6+7, 8 und 9 zum Neubau des Kinderhauses zu beauftragen.

TOP 10 Generalsanierung Hauptschule; Ermächtigung zur Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen Leistungsphase 9

I. Sachvortrag:

Die Bauarbeiten an Bauteil B und C werden demnächst abgeschlossen sein. Parallel haben bereits die Bauarbeiten an Bauteil A im 2. Bauabschnitt begonnen. Zur nachfolgenden Objektbetreuung und Dokumentation aller Gewerke bedarf es der Beauftragung der Leistungsphase 9.

Die COPLAN AG hat Angebote für Architekten- und Ingenieurleistungen in den Bereichen Gebäude, Freianlagen, Elektroplanung, GWA + WBR für die Bauteile B, C und A vorgelegt.

Die zur Honorarermittlung erforderlichen Herstellungskosten, Anrechenbare Kosten, beruhen auf der Kostenberechnung vom 19.12.2007; Die endgültige Honorarberechnung der Leistungsphase 9 erfolgt nach der Kostenfeststellung.

Voraussichtliche Honorare gemäß Angebot und HOAI in € brutto inkl. Nebenkosten:

Bauteil B LP 9:

Gebäude	3.027,01 €
Freianlagen	1.305,28 €
GWA	1.003,49 €
WBR	959,01 €

Elektro 1.116,90 €

7.411,69 €

Bauteil C LP 9:

Gebäude	5.325,18 €
Freianlagen	145,83 €
GWA	1.390,25 €
WBR	1.881,57 €

Elektro 1.970,02 €

10.712,85 €

Bauteil A LP 9:

Gebäude	4.193,98 €
Freianlagen	539,83 €
GWA	978,53 €
WBR	1.124,94 €

Elektro 1.829,70 €

8.666,98 €

Unter der Haushaltstelle 2.21300.94900 sind Mittel in ausreichender Höhe vorhanden.

II. Einstimmiger Beschluss: (12:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig dem Stadtrat zu empfehlen, die Erste Bürgermeisterin zu ermächtigen die Aufträge für die Architekten- und Ingenieurleistungen für die Leistungsphase 9, zur Generalsanierung der Hauptschule, für die Bauteile B, C und A mit der COPLAN AG wie dargestellt, abzuschließen.

TOP 11 Generalsanierung Hauptschule, Ganztagschule; Auftragserhöhung Zimmererarbeiten, Fa. Gansneder

I. Sachvortrag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 15.07.2008 beschlossen, die Fa. A. Gansneder GmbH aus 82343 Pöcking mit den Zimmererarbeiten an Bauteil B mit einer Brutto-Auftragssumme von 42.155,99 € zu beauftragen.

Die Arbeiten wurden fertiggestellt und mangelfrei abgenommen. Am 04.05.2009 legte die Fa. Gansneder die Schlussrechnung vor.

Stellungnahme COPLAN AG zu der Kostenmehrung gegenüber dem Hauptauftrag:

1. Mehrkosten infolge von Nachträgen:

Bei der Errichtung des Dachstuhles Bauteil B war ursprünglich geplant, einen Ringanker aus Ort beton zu erstellen, auf den dann das Schwellenholz befestigt werden sollte. Aus terminlichen und Kostengründen wurde nach Öffnen des Flachdaches und Einsicht in das bestehende Tragwerk entschieden, auf den Ort betonringanker zu verzichten und die (bereits in geringerer Anzahl ausgeschriebenen) Grundplatten auf den bestehenden Stahl-Ringanker zu montieren. Dies führte jedoch zu einer Vergrößerung und Massenmehrung der Grundplatten. Zudem musste das Flachdach während der Ausführung infolge der vermehrten Öffnungen nun besser gegen Regen und Sturm geschützt werden. Die Fa. Gansneder hat deshalb noch die Abplanung der Dachfläche angeboten.

2. Mehrkosten bei der Entkiesung des bestehenden Flachdachs

Die mittlere Kiesstärke betrug statt der ausgeschriebenen und in den Bestandsplänen vermerkten 5 cm mindestens 8 cm. Der Mehraufwand wurde mittels Faktor vergütet.

3. Mehrkosten infolge Massenmehrungen bei den Hauptpositionen:

Infolge der unter 1. beschriebenen Ausführungsänderung kam es bei den Hauptpositionen zu Massenmehrungen.

Alle o.g. Faktoren führten dazu, dass das beauftragte Angebot der Fa. Gansneder in Höhe von 42.155,99 € zuzüglich des genehmigten Nachtragsangebotes in Höhe von 8.811,95 € bei einer Schlussrechnungssumme in Höhe von 56.865,52 € endete.

Infolge des Entfalls des Ort betonringankers konnten jedoch Zeit und Kosten bei den Bau-meisterarbeiten eingespart werden.

Die von der COPLAN AG fachtechnisch und rechnerisch geprüfte Schlussrechnungssumme beträgt 56.865,52 € brutto. Damit erhöht sich die Auftragssumme um insgesamt 14.709,53 € brutto.

II. Einstimmiger Beschluss: (12:0)

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig die Auftragssumme für die Zimmererarbeiten durch die Fa. Gansneder, aufgrund der von der Coplan AG geprüften Kostenmehrungen in der Schlussrechnung auf die Brutto-Auftragssumme von 56.865,52 € zu erhöhen.

TOP 12 B471-4-spurige Straßenerweiterung, ergänzende Erklärung als Nachtrag 1 zur bestehenden Vereinbarung zwischen dem Straßenbauamt München und der Stadt Garching

Der Top wurde abgesetzt

TOP 13 20. Flächennutzungsplanänderung "Sondergebiet Sport" sowie Bebauungsplan Nr. 66 "Sportgelände an der Ingolstädter Straße" der Gemeinde Oberschleißheim; Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

I. Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberschleißheim hat in der öffentlichen Sitzung am 24.04.2009 die Aufstellungsbeschlüsse für die 20. Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Sport“ und den Bebauungsplan Nr. 66 „Sportgelände an der Ingolstädter Straße“ beschlossen.

Die Stadt Garching b. München wird im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) beteiligt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 08.06.2009. Die Verwaltung beantragte eine Fristverlängerung. Eine Verlängerung wurde bis zum 03.07.2009 gewährt.

An der südlichen Grenze der Gemeinde Oberschleißheim und der nördlichen Stadtgrenze der Landeshauptstadt München liegt gemeinde-/stadtübergreifend an der Ingolstädter Straße die Fürst-Wrede-Kaserne der Bundesrepublik Deutschland. Im Zuge der Neuordnung der Kasernengelände in und um die Landeshauptstadt München ist 2006 entschieden worden, dass von der Gesamtfläche der Fürst-Wrede-Kaserne knapp 60 ha ein nördlicher Teilbereich mit ca. 31 ha von der militärischen Nutzung freigezogen wird. Betroffen hiervon ist der Teil der Kaserne, der sowohl auf Oberschleißheimer Flur als auch auf der Münchner Flur, der bis an die Stadtgrenze heranreicht, liegt.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Vereinssportgeländes im Bereich der ehemaligen Fürst-Wrede-Kaserne zu schaffen. Der FC Bayern München e. V. plant auf der Fläche die Errichtung eines Sport- und Vereinsgeländes für seine Amateursportabteilungen. Dabei sollen die Sportanlagen möglichst allen Sportarten, die im Verein ausgeübt werden können, dienen.

Das gesamte geplante Vereinssportgelände liegt gemeindeübergreifend an der südlichen Grenze der Gemeinde Oberschleißheim und der nördlichen Grenze der Stadt München entlang der Ingolstädter Straße. Die Gemeinde Oberschleißheim und die Stadt München stellen jeweils für ihr Hoheitsgebiet die entsprechenden Bauleitpläne auf. Die Aufstellung erfolgt in enger Abstimmung unter den Kommunen, dass ein gemeinsames Planungskonzept entstehen kann.

Die vollständigen Unterlagen können bei Bedarf gerne im Rathaus der Stadt Garching, Zimmer 1.10 Bauleitplanung, eingesehen werden.

Nach Auffassung der Verwaltung werden die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Garching durch die 20. Flächennutzungsplanänderung bzw. durch den Bebauungsplan Nr. 66 der Gemeinde Oberschleißheim nicht berührt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von einer Äußerung abzusehen. Außerdem wird empfohlen, auch von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abzusehen, soweit sich keine maßgeblichen Änderungen an den Bauleitplanentwürfen ergeben.

II. Einstimmiger Beschluss: (12:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB von einer Äußerung abzusehen, da die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Garching durch die 20. Flächennutzungsplanänderung bzw. durch den Bebauungsplan Nr. 66 der Gemeinde Oberschleißheim nicht berührt werden.

Des Weiteren wird beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, auch von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abzusehen, soweit sich keine maßgeblichen Änderungen an den Bauleitplanentwürfen ergeben.

TOP 14 Bebauungsplan Nr. 2a der Gemeinde Oberschleißheim; Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1

I. Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberschleißheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.12.2008 den Bebauungsplanentwurf des einfachen Bebauungsplan Nr. 2a „Gewerbegebiet östlich der ST 2342“ gebilligt und die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen. In diesem einfachen Bebauungsplan soll nur die Art der Nutzung geregelt werden.

Die Stadt Garching b. München wird im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) beteiligt. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endet am 15.07.2009.

Der Bebauungsplan Nr. 2a „Gewerbegebiet östlich der St 2342“ liegt zwischen der Bahnlinie und der Mittenheimer Straße. Das Gewerbegebiet befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungskörpers von Oberschleißheim.

Das nördlich an das Gewerbegebiet angrenzende Wohngebiet „Mittenheim“ wird in seiner Nutzung durch das Gewerbegebiet beeinträchtigt. Aufgrund der vorherrschenden Westwinde trifft das auch in abgeschwächter Form für die Wohngebäude zu, die sich jenseits der Bahnlinie südöstlich des Gewerbegebietes befinden. Ziel des einfachen Bebauungsplanes ist es nun, die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben im nördlichen Bereich der Mittenheimer Straße zum Wohngebiet „Mittenheim“ zu sichern, um einen größtmöglichen Schutz für das anschließende Wohngebiet, vor allen Dingen zu den sensiblen Nachtstunden zu erreichen. Darüber hinaus soll das Ziel einer Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde Oberschleißheim, verwirklicht werden. Das Gebiet wird untergliedert und die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfolgen gezielt auf die Bedürfnisse des Gebietes. Durch dieses Bauleitplanverfahren sollen potentielle Konflikte zwischen Gewerbegebiet und den unmittelbar anschließenden, ruhebedürftigen Wohnnutzungen weiter vermindert und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten reduziert werden. Dies soll erreicht werden ohne die Zweckbestimmung des bauplanungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietes vom 01.01.1966 in Frage zu stellen. Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 untergliedert. Um die Grundzüge des zu ändernden Bebauungsplanes und die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes zu wahren, wird darauf Wert gelegt, dass keine allgemein zulässige Nutzung, die in § 8 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1962 (zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans gültig) genannt ist, aus dem Baugebiet ganz ausgeschlossen wird. Vergnügungsstätten sollen daher in einem Teilbereich des Gewerbegebietes ausnahmsweise zugelassen werden.

Die vollständigen Unterlagen können bei Bedarf gerne im Rathaus der Stadt Garching, Zimmer 1.10 Bauleitplanung, eingesehen werden.

Nach Auffassung der Verwaltung werden die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Garching durch den Bebauungsplan Nr. 2a „Gewerbegebiet östlich der St 2342“ nicht berührt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von einer Äußerung abzusehen.

Einstimmiger Beschluss: (12:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von einer Äußerung abzusehen, da die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Garching durch den Bebauungsplan Nr. 2a „Gewerbegebiet östlich der St 2342“ nicht berührt werden.

TOP 15 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ismaning; frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

I. Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat in der öffentlichen Sitzung am 24.05.2007 beschlossen, den Flächennutzungsplan in einem Bereich südlich des bestehenden „Sportparks“ im Norden Ismanings erneut zu ändern. Diese Änderung ist die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ismaning.

Die Stadt Garching b. München wird im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) beteiligt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endet am 22.06.2009. Die Verwaltung beantragte eine Fristverlängerung bis zum 03.07.2009.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von rd. 12,5 ha auf und liegt im Norden des Hauptortes Ismaning zwischen dem Gewerbegebiet „Am Lenzenfleck“ und dem bestehenden „Sportpark“ an der Grünfleckstraße. Die Freisinger Straße bildet die westliche, die S-Bahn bzw. die B 388 die östliche Grenze des Plangebietes.

Die Bevölkerung der Gemeinde Ismaning ist zwischen 1995 und 2005 um rd. 1.200 Personen (rd. 9%) gewachsen. Die Zahl der Beschäftigten (SVB) hat um rd. 3.600 (44%) zugenommen. Aus diesem Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwachs verbunden mit einem allgemein hohen Interesse an Sport resultiert ein Bedarf an sport- und freizeitbezogenen Infrastruktureinrichtungen, der auf den vorhandenen Sportflächen nicht mehr gedeckt werden kann. Die offenen als auch geschlossenen Sportflächen in der Gemeinde können unter anderem die aus den Sportvereinen erwachsene Nachfrage bereits heute nicht mehr decken. Reserven für künftige Entwicklungen sind an den bestehenden Sportplatzstandorten nicht mehr vorhanden. Die Gemeinde Ismaning möchte daher das vorhandene Sportgelände an der Grünfleckstraße im Norden des Gemeindegebietes nach Süden erweitern.

Das Sport- und Freizeitgelände wird wie der nördlich angrenzende Sportpark als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportliche Einrichtung – Freizeit“ dargestellt. In der Erweiterungsfläche sollen Erweiterungsflächen für örtliche Vereine entstehen. Die Erweiterung des bestehenden Sportparks dient der langfristigen Bedarfsdeckung für die örtlichen Vereine.

Die vollständigen Unterlagen können bei Bedarf gerne im Rathaus der Stadt Garching, Zimmer 1.10 Bauleitplanung, eingesehen werden.

Nach Auffassung der Verwaltung werden die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Garching durch die 10. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ismaning nicht berührt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von einer Äußerung abzusehen. Außerdem wird empfohlen, auch von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abzusehen, soweit sich keine maßgeblichen Änderungen am Bauleitplanentwurf ergeben.

Einstimmiger Beschluss: (12:0)

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB von einer Äußerung abzusehen, da die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Garching durch die 10. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ismaning nicht berührt werden.

Des Weiteren wird beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, auch von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abzusehen, soweit sich keine maßgeblichen Änderungen am Bauleitplanentwurf ergeben.

TOP 16 Behandlung von Anfragen aus dem Ausschuss

TOP 17 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 17.1 Stadtrat Herr Braun fragt nach aktuellem Sachstand für das Energiekonzept in Garching.

Stadtrat Herr Braun fragt nach dem aktuellen Sachstand des Energiekonzeptes in Garching. Zweiter Bürgermeister Herr Riedl berichtet, dass der aktuelle Sachstand in der nächsten Stadtratssitzung bekannt gegeben wird.

TOP 17.2 Stadträtin Frau Wundrak fragt nach dem energetischen Konzept, ob und bzw. wie weit eine Solarnutzung bei der Dreifachsporthalle vorgesehen ist.

Stadträtin Frau Wundrak fragt nach dem energetischen Konzept für die Dreifachturnhalle, ob und wie weit eine Solarnutzung vorgesehen ist. Herr Zettl gab hierzu die Auskunft, dass die Solarnutzung auf dem Dach der Sporthalle in der Planung mit berücksichtigt wurde. Ferner laufen derzeit Vertragsverhandlungen für den Fernwärmeanschluss an die EWG.

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

Zweiter Bürgermeister
Vorsitzender Peter Riedl

Klaus Zettl
Schriftführer

Verteiler:

SPD-Fraktion
CSU-Fraktion
BfG-Fraktion
Unabhängige Garchinger
Bündnis 90/Die Grünen
FDP
Amtsleitung
Abteilung I
Abteilung II
Abteilung III
Abteilung IV

Dr. Dietmar Gruchmann
Albert Biersack
Henrika Behler
Peter Riedl
Ingrid Wundrak
Ernst Hütter
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: 09.07.2009