

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 38. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 20.06.2023

SITZUNGSTERMIN:	Dienstag, 20.06.2023
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	20:34 Uhr
ORT, RAUM:	Ratssaal des Rathauses, Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München

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

VORSITZENDER: Dr. Dietmar Gruchmann

ANWESENHEIT

Herr Dr. Dietmar Gruchmann Erster Bürgermeister - SPD	
Herr Albert Biersack - CSU	
Herr Manfred Kick - CSU	
Frau Sefika Seymen - CSU	Vertretung für: Hr. Ascherl, Jürgen
Frau Dr. Ulrike Haerendel - SPD	
Frau Sara Hoffmann-Cumani - SPD	Vertretung für: Hr. Dr. Braun, Götz
Herr Dr. Joachim Krause Dritter Bürgermeister - SPD	
Herr Bastian Dombret - FDP	
Herr Harald Grünwald - Unabhängige Garchinger	
Herr Christian Nolte - Unabhängige Garchinger	Vertretung für: Fr. Theis, Michaela
Herr Dr. Hans-Peter Adolf - Bündnis 90 / Die Grünen	Vertretung für: Hr. Kratzl, Walter
Herr Werner Landmann - Bündnis 90 / Die Grünen	
Herr Josef Euringer - Bürger für Garching	
Herr Oliver Balzer - Verwaltung	
Herr Felix Meinhardt - Verwaltung	

Weitere Anwesende:

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Felix Meinhardt
Schriftführung

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

ÖFFENTLICHER TEIL:

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Überprüfung und Neuberechnung der Infrastrukturellen Folgelasten (InFol) der Stadt Garching, Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.
- 3 Antrag auf Errichtung eines Interimsparkplatzes in der Friedrich-Ludwig-Bauer Straße, Fl.Nr. 1885
- 4 Antrag auf Neubau einer Außentreppe in der Breslauer Str. 8, Fl.Nr. 1052/44
- 5 Antrag auf Erweiterung eines Erkers in der Pf.-Seeanner-Str. 28e, Fl.Nr. 1119/7
- 6 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 7 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 8 Sonstiges; Anträge und Anfragen
 - 8.1 Schrottautos vor Dirnismaning
 - 8.2 Parksituation in Garching: Lieferwägen in Wohngebiet, Wohmobile
 - 8.3 Grüninseln der Parkflächen in der Zeppelinstraße

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

TOP 2 Überprüfung und Neuberechnung der Infrastrukturellen Folgelasten (InFol) der Stadt Garching, Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.

I. SACHVORTRAG:

Eine Überarbeitung bzw. Neukalkulation der im Zuge von Neuausweisungen oder Nachverdichtungen erhobenen Infrastrukturellen Folgelasten (InFol) fand zuletzt im Jahre 2020 statt und wurde vom Stadtrat am 24.09.2020 in Höhe von 115,10 €/m² GF beschlossen. Der Grundsatzbeschluss zur Erhebung von Folgelasten geht zurück auf den 21.10.2010.

Ausgangsüberlegung war, dass bei Schaffung von Baurecht i.d.R. der Gemeinde Kosten und Lasten z.B. für Erschließung, soziale und technische Infrastruktur, den naturschutzrechtlichen Ausgleich usw. entstehen. Gleichzeitig hat die Überplanung für die Begünstigten, d.h. die Grundstückseigentümer, eine erhebliche Bodenwertsteigerung zur Folge. Durch Erhebung von Folgelasten sollen auch die Begünstigten dieser Wertsteigerung an den sonst von der Allgemeinheit zu tragenden Kosten und Lasten beteiligt werden. Die Zulässigkeit von Folgekosten ergibt sich aus § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB. Daneben werden die Planungsbegünstigten u.a. vertraglich auch zur Übernahme der Rechts-, Beratungs- und Planungskosten, Flächenabtretungen z.B. für Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen verpflichtet.

Die infrastrukturellen Folgelasten werden in einem 2-stufigen Verfahren an die Planbegünstigten weitergegeben. Der **InFol-Teilbetrag 1** beinhaltet die Folgelasten, die durch das Baugebiet ursächlich ausgelöst werden (z.B. für Kinderbetreuung, Schulen, Sportstätten, etc.). Im **InFol-Teilbetrag 2** werden Kosten für städtische Einrichtungen die dem gesamten Stadtgebiet zugutekommen (z.B. Stadtpark), anteilig dem Einwohnerzuwachs des jeweiligen Baugebiets an der Gesamtentwicklung, weitergegeben. In der InFol sind auch die Kosten des Grunderwerbs für Infrastruktureinrichtungen enthalten. Der InFol-Teilbetrag 2 wird auch für studentisches Wohnen angesetzt

Da sich seit der letztmaligen Berechnung große Verschiebungen, z.B. der Bau- und Rohstoffkosten, ergeben haben und mit BPl. 188 „Wohnen am Schleißheimer Kanal“ ein großes Bauleitplanverfahren ansteht, wurde von der Verwaltung eine Überprüfung des Konzeptes vorgenommen.

Im Berechnungsmodell der Folgelasten 2020 wurden als Grundlage die Flächendarstellungen gem. FNP herangezogen, die Einwohnerprognose wurde ebenso aus dem FNP übernommen. Die Zahl der Einwohner/Wohneinheit wurde mit dem Faktor 2,2 prognostiziert. Ein aktueller Abgleich von rechtskräftigen Bebauungsplänen am Mühlfeldweg, Prof.-Angermair-Ring und deren tatsächlicher Bewohnerzahl stützt den o.g. Mittelwert.

In der vorliegenden Überprüfung wurden die Bau- und Herstellungskosten überprüft bzw. anhand aktueller Preisindizes Neuberechnet. Weiter wurde die aktuelle Planung zu BPl. 188, wie vom Stadtrat mit Beschluss vom 03.05.2022 freigegeben, in die Berechnung eingestellt. Aufgrund der bei BPl. 188 geplanten Geschossfläche ist mit ca. 850 WE und ca. 1.800 EW zu rechnen. Hieraus ergibt sich ein Bedarf an Kinderbetreuung für Krippe (0-3), Kiga (3-6) und Hort von 160 Plätzen, sowie an Schülern (6-10 und 11-16) von 158 Plätzen. An Gesamtkosten ergibt sich gem. Baupreisindex, abzgl. prognostizierter Fördermittel, und inkl. Grunderwerb ein Betrag von ca. 10.224.000 €. Bei einem Baurecht von ca. 75.000 m² GF in BPl. 188 ergibt sich ein **Teilbetrag 1 von 136,40 €/m² GF.**

Bei der Ermittlung des InFol-Teilbetrags 2, für Maßnahmen die dem gesamten Stadtgebiet dienen, wird BPl. 188 anteilig zur Gesamtentwicklung mit 9,5% berücksichtigt. Bei anteiligen Gesamtkosten von ca. 1.015.450 € und dem o.g. Baurecht ergibt sich ein **Teilbetrag 2 von 13,50 €/m² GF**.

Folgelasten Sonstige *		1.015.448 €	
Kosten die den gesamten Umgriff Gemeinde und neue städtebauliche Entwicklung betreffen. Schlüssel nach Einwohner.			
	Einwohner Stand 2019	17.760 Einwohner	90,5%
	städtebauliche Entwicklungen	1.864 Einwohner	9,5%
		19.624 Einwohner	100,0%
Stadtpark Planungskosten (gem. Anlage)	gesamt 383.370 €		36.420 €
Stadtpark Herstellung (gem. Anlage)	gesamt 4.252.000 €		403.938 €
Maßnahme A	gesamt 0 €		0 €
Maßnahme B	gesamt 0 €		0 €
Summe	4.635.370 €		440.358 € 9,5%
5.2 Ursächliche Kausalität (betrifft nur die neue städtebauliche Entwicklung)			
Summe oben	440.358 €		
Anteil an Mehrkosten Dreifachturnhalle *	575.089 €	* NR.: Kosten Dreifachturnhalle	6.053.601 sh. BKI Sporthalle
Weitere Maßnahmen:		Grundlage wie 5.1	Anteile
Maßnahme a	0 €	Stand 2019	90,5%
Maßnahme b	0 €	Zuwachs Einwohner	9,5%
Maßnahme c	0 €		100,0%
Maßnahme d	0 €		
Summe	1.015.448 €		13,5 €/m ² auf Basis 74.965 m ²

Es werden somit von der Stadt Garching künftig Infrastrukturelle Folgelasten für neu geschaffenes oder hinzukommendes Baurecht mit einem **Gesamtbetrag von 149,90 €/m² GF** erhoben.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (11:2; StR Dr. Adolf, StR Landmann):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt dem Stadtrat zu empfehlen, bei künftigen Bauleitplanverfahren Folgelasten in Höhe von 149,90 €/m² GF zu erheben.

TOP 3 Antrag auf Errichtung eines Interimparkplatzes in der Friedrich-Ludwig-Bauer Straße, Fl.Nr. 1885

I. SACHVORTRAG:

Das Staatl. Bauamt München 2 beantragt die Errichtung eines Interimparkplatzes in der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße, Fl.Nr. 1885. Die Vorlage erfolgt im Zustimmungsverfahren nach Art. 73 BayBO. Das Vorhaben bedarf somit keiner Baugenehmigung, da mit dem Staatlichen Bauamt München 2 eine Landesbaubehörde beteiligt ist. Das Vorhaben bedarf der Zustimmung der Regierung. Diese entfällt, wenn die Gemeinde dem Bauvorhaben zustimmt.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 183 ist festgeschrieben, dass die 182 KFZ-Stellplätze und die 89 Fahrradstellplätze für den nördlichen Forschungsbau (Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße 3) künftig in einem Parkhaus untergebracht werden. Bis zur Fertigstellung des Parkhauses sollte der Stellplatznachweis über einen Interimparkplatz östlich der Platzfläche zwischen den beiden Forschungsbauten in der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße 3 und 5 erfolgen (Baufeld G2 im Masterplan). Da die im August 2022 erfolgte Beantragung der Finanzmittel für den Neubau des Parkhauses bisher noch nicht bearbeitet wurde und auf der Fläche des Parkplatzes im Jahr 2024 ein Forschungsbau realisiert werden soll, ist die Verschiebung des Interimparkplatzes notwendig. Der neue Standort soll südlich des im Bau befindlichen südlichen Forschungsgebäudes (Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße 5) liegen und 221 PKW-Stellplätze beinhalten (182 für den Forschungsbau, 39 als Reservestellplätze für die TUM). Die Fahrradstellplätze sollen interimsmäßig auf einem Grundstück westlich des nördlichen Forschungsgebäudes errichtet werden (Baufeld D4/D5). Der Interimparkplatz soll vollständig mit versickerungsfähigen Asphalt errichtet werden. Die in der Stellplatzsatzung geforderte Unterteilung der Stellplätze durch Bäume sowie die Errichtung von Ladeinfrastruktur sind nicht vorgesehen. Die Zustimmung des Bauherrn des nördlichen Forschungsgebäudes zur Verlegung des Interimparkplatzes und der fehlenden Leitungsinfrastruktur liegt bisher nur mündlich vor, sollte aber bis zur BPU-Sitzung auch schriftlich vorliegen.

Das Vorhaben soll im Außenbereich realisiert werden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, das Vorhaben ist als sog. sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 einzustufen. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Sondergebiet „Hochschul- und Forschungsbereich“ aus. Es besteht kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Die Erschließung ist gesichert, sonstige öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die Maßgaben des Masterplans „Science City“ sind erfüllt.

Es werden Abweichungen von der Stellplatzsatzung wegen der fehlenden Gliederung durch Bäume, sowie wegen der fehlenden Leitungsinfrastruktur benötigt. Den Abweichungen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die 51 zu pflanzenden Bäume an anderer Stelle gepflanzt werden, wo sie auch dauerhaft stehen bleiben können. Des Weiteren macht auch die Errichtung der Ladeinfrastruktur auf einem provisorischen Parkplatz wenig Sinn, da die Kosten den Nutzen übersteigt und der Nutzer des Parkplatzes auf die Leitungsinfrastruktur laut eigener Aussage verzichten kann. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (8:5; StRin Hoffmann-Cumani, StR Grünwald, StR Nolte, StR Dr. Adolf, StR Landmann):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, der Errichtung eines Interimparkplatzes in der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße, Fl.Nr. 1885 zuzustimmen. Den Abweichungen von der Stellplatzsatzung wegen der fehlenden Gliederung durch Bäume, sowie wegen der fehlenden Leitungsinfrastruktur wird zugestimmt.

TOP 4 Antrag auf Neubau einer Außentreppe in der Breslauer Str. 8, Fl.Nr. 1052/44

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Außentreppe in der Breslauer Str. 8, Fl.nr. 1052/44.

Geplant ist, auf der Südseite des Dreifamilienhauses eine offene Stahlaußentreppe mit einer Fläche von ca. 4,9 m² und einer Höhe von ca. 4,28 m (gemessen von OK Gelände bis Brüstung Balkon) zu errichten. Die Außentreppe soll von der Wohneinheit im EG über den bestehenden Südbalkon in die Wohneinheit im OG führen. Der Bauherr begründet dies mit der Pflege der im Erdgeschoss lebenden Eltern des Bauherrn. Die Außentreppe würde kürzere Wege und eine geringere Belastung des Gemeinschaftstreppenhauses bedeuten. Eine zusätzliche Wohneinheit entsteht nicht. Durch die Maßnahme würde sich die GRZ/GFZ auf 0,31/0,51 erhöhen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Garching Ost I Neuaufstellung“. Dieser setzt Baugrenzen fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es wird eine Befreiung wegen der Errichtung der Außentreppe außerhalb der Baugrenzen benötigt. Der Befreiung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da schon mehrere, teils massivere Außentreppe im Bebauungsplangebiet außerhalb der Baugrenzen genehmigt wurden (bspw. Königsberger Str. 2 und 10) und die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Außentreppe in der Breslauer Str. 8, Fl.nr. 1052/44 zu erteilen. Das Einvernehmen zur Befreiung wegen der Errichtung der Außentreppe außerhalb der Baugrenzen wird erteilt.

TOP 5 Antrag auf Erweiterung eines Erkers in der Pf.-Seeanner-Str. 28e, Fl.Nr. 1119/7

Der TOP wurde abgesetzt.

TOP 6 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind

Es liegen keine nicht-öffentlichen Beschlüsse, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind, vor.

TOP 7 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

TOP 8 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 8.1 Schrottautos vor Dirnismaning

Stadtrat Biersack teilt mit, dass die Schrottautos in der Münchener Straße vom Grünstreifen entfernt wurden. Jedoch werden diese wohl einfach in die Feldwege entlang Dirnismaning abgestellt. Aufgrund mangelnder Beschilderung kann nicht eingegriffen werden. Die Beschilderung sollte ergänzt werden.

TOP 8.2 Parksituation in Garching: Lieferwägen in Wohngebiet, Wohnmobile

Stadtrat Grünwald merkt an, dass sehr viele Lieferwägen in den Wohngebieten abgestellt werden. Dies führt zu einem Mangel an Stellplätzen. Die Verwaltung sollte prüfen, welche Möglichkeiten es zur Verbesserung der Situation gibt. Stadtrat Kick regt an, eine Beschilderung wie im Brunnenweg (PKW frei) einzusetzen. Stadtrat Krause teilt zudem mit, dass Wohnmobile im Wohngebiet über die Stellplätze auf die Fahrbahnen ragen (bspw. Lörenskogstraße). Auch hier sollte eine Lösung gefunden werden.

TOP 8.3 Grüninseln der Parkflächen in der Zeppelinstraße

Stadtrat Kick bittet darum, die Flächen auf der Fahrbahn vor den Bauminseln in der Zeppelinstraße zu markieren, damit das Halteverbot auch optisch besser wahrnehmbar ist. Eine Beschilderung in den Grüninseln hält er nicht für zweckdienlich. Durch die Markierung können Engstellen auf der Fahrbahn verhindert werden.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:34 Uhr die öffentliche Sitzung.

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Felix Meinhardt
Schriftführung

Verteiler:

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

Dr. Götz Braun
Jürgen Ascherl
Norbert Fröhler
Florian Baierl
Dr. Hans-Peter Adolf
Bastian Dombret

Bürgermeisterbüro
Geschäftsbereich I
Geschäftsbereich II
Geschäftsbereich III

Sylvia May
Thomas Brodschelm
Klaus Zettl
Sascha Rothhaus

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 18.07.2023