



PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 48. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 07.05.2024

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 07.05.2024

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 21:00 Uhr

RAUM, ORT: Ratssaal, Rathaus, Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München

ANWESENHEIT

Anwesend

Vorsitz

Dr. Dietmar Gruchmann	
-----------------------	--

Mitglieder

Jürgen Ascherl CSU	
Albert Biersack CSU	
Christian Furchtsam CSU	
Manfred Kick CSU	
Dr. Ulrike Haerendel SPD	
Dr. Joachim Krause SPD	
Bastian Dombret FDP	
Christian Nolte Unabhängige Garchinger	
Walter Kratzl Bündnis 90 / Die Grünen	
Josef Euringer Bürger für Garching	

Stellv. Mitglieder

Sara Hoffmann-Cumani SPD	Vertretung für: Hr. Dr. Braun, Götz
Florian Baierl Unabhängige Garchinger	Vertretung für: Hr. Grünwald, Harald
Daniela Rieth Bündnis 90 / Die Grünen	Vertretung für: Hr. Landmann, Werner

Verwaltung

Oliver Balzer Verwaltung	
Celina Brüderer Verwaltung	
Annette Knott Verwaltung	

Vertreter der Presse

Sabina Brosch Presse	
----------------------	--

Abwesend

Mitglieder

Dr. Götz Braun SPD	entschuldigt
Harald Grünwald Unabhängige Garchinger	entschuldigt
Werner Landmann Bündnis 90 / Die Grünen	entschuldigt

Vorsitz

Schriftführung

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentlicher Teil:

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Widmung beschränkt öffentlicher Weg Nr. 64, Radschnellwegverbindung 1. BA zwischen B13 und U-Bahnhof Hochbrück
- 3 Widmung beschränkt öffentlicher Weg Nr. 65, Geh- und Radwege im Bebauungsplan Nr. 180
- 4 Sanierung und Erweiterung Stadion am See, Interimsmaßnahmen; Bekanntgabe Auftrag Mietcontaineranlage
- 5 Neubau Feuerwache Garching; Bekanntgabe Beauftragung Lüftungsarbeiten
- 6 Neubau Feuerwache Garching; Bekanntgabe Beauftragung Sanitärarbeiten
- 7 Bebauungsplan Nr. 197 "Erweiterung des nördlichen Büro- und Verwaltungsgebäudes für einen Kooperationspartner der TUM"; Änderung des Vorhabenträgers und Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen i. R. d. Verfahrens nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB
- 8 Stellungnahme zum Vorabentwurf des Steuerungskonzeptes Windenergie des Regionalen Planungsverbandes München
- 9 Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der Friedenstraße 12, Fl.Nr. 1482/55
- 10 Antrag auf Neubau eines Interimsbaus für Forschung mit Büro- und Labornutzung in der Lichtenbergstraße 4a, Fl.Nrn. 1899, 1898, 1894
- 11 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten in der Freisinger Landstraße 11, Fl.Nr. 120
- 12 BPl. 172 Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg, Antrag auf Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes.
- 13 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 14 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 15 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 15.1 Zustand Radweg in der Verlängerung des Keltenwegs

PROTOKOLL:

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. Widmung beschränkt öffentlicher Weg Nr. 64, Radschnellwegverbindung 1. BA zwischen B13 und U-Bahnhof Hochbrück

I. SACHVORTRAG:

Der neu gebaute 1. Bauabschnitt der Radschnellwegverbindung wird gemäß Art. 6 BayStrWG und Art 53 Nr. 2 BayStrWG als beschränkt-öffentlicher Weg (Geh- und Radwege) gewidmet. Die Grundstückseigentümer der bebauten Grundstücke haben der Widmung zugestimmt.

Radschnellweg Abschnitt 4.1 Süd (jeweils Teilflächen der Fl.Nrn.: 1595/10; 1595/11; 1486/1; 1639/4; 1228/1; 1250; 1223/4; 1638; 1639/8; 1639/9)

Anfang: Westseite an der Ingolstädter Landstraße Grenze zur Fl.Nr. 1595/3

Ende: Bei der Einfahrt zum Busbahnhof Garching Hochbrück

Länge: 2,753 km

Beschränkung: nur zugelassen für Fußgänger und Radfahrer, Anliegerverkehr sowie Landwirtschaftlichen Verkehr

Straßenbaulastträger für den betrieblichen Unterhalt ist die Stadt Garching b.M., für den baulichen Unterhalt der Landkreis München, gemäß Vereinbarung zwischen Stadt und Landkreis vom 12.02.2022.

Der Weg erhält die Nr. 64

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt den BA 1 der Radschnellwegverbindung zwischen B13 und U-Bahnhof Hochbrück als beschränkt-öffentlichen Weg Nr. 64, wie im Sachvortrag beschrieben, zu widmen.

TOP 3. Widmung beschränkt öffentlicher Weg Nr. 65, Geh- und Radwege im Bebauungsplan Nr. 180

I. SACHVORTRAG:

Die neu gebauten „Geh- und Radwege Nr. 1 und Nr. 2 im Bereich des Bebauungsplans 180“ werden gemäß Art. 6 BayStrWG und Art 53 Nr. 2 BayStrWG als beschränkt-öffentliche Wege (Geh- und Radwege) gewidmet. Der Bauträger hat der Widmung im Erschließungsvertrag zugestimmt. (siehe beiliegenden Lageplan, Anlage 3 aus Erschließungsvertrag)

Der nördliche Geh- und Radweg Nr. 1, verläuft zwischen den Fl.Nrn. 1881/7 und 163/1 als Teilflächen der Fl.Nrn 163 und 169/3 mit einer Länge von 0,050 km.

Der Südliche Geh- und Radweg Nr. 2, verläuft zwischen den Fl.Nrn. 1881/7 und 157/3 als Teilfläche der Fl.Nr. 160/5 mit einer Länge von 0,049 km.

Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Garching.

Die Beschränkung gilt insoweit, als nur Fußgänger und Radfahrer zugelassen sind.

Der beschränkt-öffentliche Wege erhalten die Nr. 65 im Bestandsverzeichnis. Der Stadt Garching b.M..

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt die Wege nördlich und südlich des Bebauungsplans 180 als beschränkt-öffentlichen Weg Nr. 65 zu widmen, wie im Sachvortrag beschrieben.

TOP 4. Sanierung und Erweiterung Stadion am See, Interimsmaßnahmen; Bekanntgabe Auftrag Mietcontaineranlage

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.01.2024 die erforderlichen Mittel für die Interimsmaßnahme – Sanitärcontainer mit Umkleiden und Materiallager- im Zuge der Sanierung und Erweiterung des Stadions am See freigegeben.

Die Verwaltung wurde mit der Durchführung der Vergabe beauftragt. Die Miet-Containeranlage soll ab dem 11.06.2024 für den Zeitraum von 12 Monaten mit einer Verlängerungsoption über 3 Monate bereitstehen.

Die Bekanntmachung zur beschränkte Ausschreibung der Leistung nach VOB/A erfolgte am 21.03.2024. Vier Firmen haben am Verfahren teilgenommen, zum Submissionstermin am 10.04.2024 gingen 3 Angebote ein.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote gemäß §16 VOB/A hat die Fa. Kleusberg GmbH & Co. KG aus 57537 Wissen mit einer Angebotssumme von brutto 165.007,30 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Damit liegt das Angebot im Rahmen der Kostenschätzung.

Am 18.04.2024 erfolgte der Zuschlag auf das Angebot der Fa. Kleusberg vom 09.04.2024 mit einer Brutto Auftragssumme von 165.007,30 €.

Bauseits erfolgen noch der Stromanschluss, Zuführung Trinkwasser und Anschluss an das Kanalnetz. Mittel sind unter der Haushaltsstelle 2.56000.940000 vorhanden.

II. KENNTNISNAHME (13):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Beauftragung der Fa. Kleusberg GmbH aus 57537 Wissen zur Kenntnis.

TOP 5. Neubau Feuerwache Garching; Bekanntgabe Beauftragung Lüftungsarbeiten

I. SACHVORTRAG:

Der Vergabeterminplan mit Stand 10.01.2024 wurde in der Stadtratssitzung am 16.01.2024 freigegeben. Die Kostenberechnung der Lüftungsanlagen betrug 587.949,70 €. Die Ausschreibung wurde am 04.03.2024 veröffentlicht und am 04.04.2024 submittiert.

Insgesamt sind sechs Angebote eingegangen. Nach Prüfung hat die Firma Gebrüder Peters Gebäudetechnik SE mit einem Auftragswert von 757.407,65 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Die Anlagen sind für den Betrieb des Gebäudes unabdingbar notwendig. Inwieweit Einsparungen getroffen werden können, wird derzeit im Projektteam erarbeitet.

Die Überschreitung kann aktuell im freigegebenen Budget aufgefangen werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der BPU nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt die Beauftragung der Lüftungsarbeiten.

TOP 6. Neubau Feuerwache Garching; Bekanntgabe Beauftragung Sanitärarbeiten

I. SACHVORTRAG:

Der Vergabeterminplan mit Stand 10.01.2024 wurde in der Stadtratssitzung am 16.01.2024 freigegeben. Die Kostenberechnung der Sanitäranlagen betrug 737.835,80 €. Die Ausschreibung wurde am 06.03.2024 veröffentlicht und am 08.04.2024 submittiert.

Insgesamt sind sechs Angebote eingegangen. Nach Prüfung hat die Firma Nietzold Versorgungstechnik GmbH mit einem Auftragswert von 751.659,93 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Die Anlagen sind für den Betrieb des Gebäudes unabdingbar notwendig. Inwieweit Einsparungen getroffen werden können, wird derzeit im Projektteam erarbeitet.

Die Überschreitung kann aktuell im freigegebenen Budget aufgefangen werden

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der BPU nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt die Beauftragung der Sanitärarbeiten.

TOP 7. Bebauungsplan Nr. 197 "Erweiterung des nördlichen Büro- und Verwaltungsgebäudes für einen Kooperationspartner der TUM"; Änderung des Vorhabenträgers und Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen i. R. d. Verfahrens nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2023 mehrheitlich beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 197 "Erweiterung des nördlichen Büro -und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM" zu fassen.

In seiner Sitzung am 25.07.2023 hat der Stadtrat des Weiteren mehrheitlich beschlossen, den auf Grundlage der vorgelegten Planungsüberlegungen erstellten Bebauungsplanentwurf Nr. 197 "Erweiterung des nördlichen Büro -und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM" für das weitere Verfahren freizugeben und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, den Durchführungsvertrag zu verhandeln.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 16.08.2023 mit 22.09.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 09.08.2023 mit 22.09.2023.

In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

A) Stellungnahme von Bürgern

Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1.Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 17.08.2023 (Anlage 1)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme.

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme, dass das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten ist, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 26.10.2023 (Anlage 2a)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Die Anregung wird aufgenommen und in der Präambel das Wort „aufgehoben“ durch das Wort „ersetzt“ geändert.

Zu 2.:

Die Anregung wird aufgenommen und der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 183 zur Verdeutlichung in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Zu 3.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Planzeichen B 1.1, 2.1 und 2.2 werden in der Planzeichnung ergänzt.

Zu 4.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Bezugsgröße der GRZ als Planzeichen festgesetzt.

Zu 5.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung B 2.2 statt „auf den **festgelegten** Bezugspunkt“ in „auf den **nach B 2.3 festgesetzten** Bezugspunkt“ geändert.

Zu 6.:

Hierzu wurde vereinbart, dass die TUM / Freistaat die Abstandflächen übernimmt.

Zu 7.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Baugrenzen zum Geltungsbereich vermasst.

Zu 8.:

Zur Vereinheitlichung der Beschilderung wurde hier ursprünglich dieselbe Grundlage herangezogen wie für die Bebauungspläne Nrn. 182 und 183. Auf den Seiten 2 - 4 war die Verortung der Beschilderung für den 1. Bauabschnitt Siemens und SAP dargestellt, die für den 2. BA innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 197 nicht gelten. Daher wurden diese Seiten entnommen. Auf den Seiten 13 und 14 ist die TUM Gebäudestele dargestellt, die nur im südlichen Haupteingang innerhalb des 1. Bauabschnitts zur Ausführung kam. Daher wurden auch diese Seiten entnommen.

Da der Styleguide der TUM „Die Marke im Raum“ mittlerweile überarbeitet wurde und voraussichtlich auch künftig immer wieder überarbeitet werden wird, wird hier auf eine Aufnahme in den Bebauungsplan verzichtet. Die Beschilderung der Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen liegt in der Abstimmung mit der TUM. In Abstimmung zwischen TUM und der Stadt Garching wurden Maßgaben für Werbeanlagen innerhalb des Planbereichs erarbeitet und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Zu 9.:

Die Anregung wird aufgenommen und die ökologische Baubegleitung als Hinweis aufgenommen.

Zu 10.:

Die Anregung wird aufgenommen und unter C.5 das fehlende Planzeichen für die Bauverbotszone ergänzt.

Zu 11.:

Die Anregung wird aufgenommen und in den Vorhaben- und Erschließungspläne der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eingetragen und das Planzeichen entsprechend erläutert.

Zu 12.:

Die Anregung wird aufgenommen und der Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans als „Lageplan“ bezeichnet und der Maßstab entsprechend korrigiert.

Zu 13.:

Die Anregung wird aufgenommen und der Druck-Maßstab des Vorhaben- und Erschließungsplans „Ebene 00 Freiflächengestaltungsplan“ mit der Angabe im Plan in Übereinstimmung gebracht.

Zu 14.:

Die Anregung wird aufgenommen und in den Schnittzeichnungen der festgesetzte Höhenbezugspunkt angegeben.

Zu 15.:

Aussagen übergeordneter Planungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplanes werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans behandelt. In Abstimmung mit dem Landratsamt München – Sachgebiet Bauen kann und soll daher auf aus Gründen der Redundanz auf weitere Abhandlungen auf der Eben des Bebauungsplan zu der Landesentwicklungs- und Regionalplanung verzichtet werden.

Zu 16.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Begründung unter E.3.2 dahingehend ergänzt, dass der südliche Bereich innerhalb des seit dem 16.11.2021 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 183 „Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ liegt und durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und ersetzt wird.

Zu 17.:

Die Anregung wird aufgenommen und in der Begründung Erläuterungen zur Belichtung, Besonnung und Belüftung der an den Lichthof angrenzenden Räume ergänzt. An den nördlichen Lichthof grenzen in den Obergeschossen ausschließlich Verkehrsflächen und Nebenzonen an. Im Untergeschoss grenzen an den Innenhof tageslichtunabhängige Werkstätten, Labore und Nebenräume an.

Zu 18.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Stellplatz- und Fahrradstellplatzberechnung in die Begründung aufgenommen.

Zu 19.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Texte um den Zusatz **„standorttypischer Seg-talvegetation auf 1,68 ha“** entsprechend vervollständigt.

Zu 20.:

Im Zuge der mittlerweile abgeschlossenen archäologischen Untersuchungen mit Oberbodenabtrag wurden zur Sicherstellung der Kontaminationsfreiheit auch die vorhandenen Belastungen mit Schwermetallen untersucht. Die Arbeiten wurden durch ein fachkundiges Büro begleitet. Das Material wurde dabei gemäß den vorliegenden Vorkenntnissen und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmalen haufwerksweise separiert und nach den Vorgaben der LAGA beprobt und analysiert. Entsprechend den Ergebnissen wurde das Material gemäß den geltenden Regeln eingestuft und verwertet. Dabei wurden nach Beendigung der Maßnahme Beweissicherungsproben an der Aushubsohle und der Böschung genommen sowie der Erfolg angezeigt und in einem Erläuterungsbericht dargestellt.

Demnach gelten die Flächen als unbelastet. Zur Erläuterung der Historie wurden die Gutachten erwähnt, aber nicht beigelegt, da die Belastung nicht mehr besteht. Die Begründung wird hierzu klarstellend ergänzt.

Zu 21.:

Die Anregung wird aufgenommen und im Umweltbereich beim Schutzgut Boden auf die bereits durchgeführten archäologischen Untersuchungen hingewiesen und mit dem Hinweis unter C 9 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis abgeglichen.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Fachstelle Grünordnung, Schreiben vom 02.10.2023 (Anlage 2b)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu Ziffer B.5.1:

Die Anregung weitere Bäume zu pflanzen wurde durch den Bauherrn und die Planer geprüft. Im Norden des geplanten Gebäudes ist die Pflanzung von vier Bäumen vorgesehen. Eine Pflanzung von weiteren Bäumen ist aufgrund der Zufahrt im nordöstlichen Bereich – hier ist geplant, zwei Bäume zu pflanzen - und den Flächen für Infrastruktureinrichtungen wie Trafos, Entsorgung einschließlich Ihrer Zuwegungen sowie den unterirdischen Leitungstrassen im nordwestlichen – hier ist geplant, zwei Baum zu pflanzen, nicht möglich. Auch wurde eine Pflanzung von weiteren Bäumen auf der Ost- und der Westseite geprüft. Im Osten entlang der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße liegen die Außengastronomieflächen sowie die Anlieferung der Küche. Hier ist zusätzlich zu einem der bereits vorher erläuterten beiden Bäume im nordöstlichen Bereich an der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße die Pflanzung eines weiteren Baumes vorgesehen, der den Rhythmus der bestehenden Baumplantungen des 1. Bauabschnitts entlang der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße aufnimmt. Durch den konisch zulaufenden Grundstücksverlauf auf der Westseite des Gebäudes ist innerhalb des Planbereichs auch in diesem Bereich keine Pflanzung eines weiteren Baumes möglich.

Zu Ziffer B.5.2:

Die Anregungen zu der Änderung der Begrifflichkeit „Gehölzqualität“ in „Mindestqualität“ wird aufgenommen die Festsetzung entsprechend geändert. Auch werden die Anregungen zu der Artenauswahl entsprechend der Anregung geändert und ergänzt.

Zu Ziffer B.5.3:

Die Anregung bezüglich des Nachpflanzens von ausgefallenen Bäumen aufgrund von Krankheit oder Schädlingen wird aufgenommen und die Festsetzung entsprechend des vorgeschlagenen Textes geändert einschließlich der vorgeschlagenen Änderung und Ergänzung der Baumarten.

Zu Ziffer B.5.4:

Die bisherigen Festsetzungen zu den Baumstandorten entsprechen denen des Bebauungsplans Nr. 183. Unterschiedliche Festsetzungen für dasselbe Gebäude erscheinen daher insbesondere im Hinblick auf deren Vollzug, sowie der Forderung nach weiteren Baumpflanzungen gemäß „zu B.5.1“ der vorliegenden Stellungnahme und den begrenzten Flächen aufgrund von Flächen für Infrastruktureinrichtungen wie Trafos, Entsorgung einschließlich Ihrer Zuwegungen sowie den unterirdischen Leitungstrassen unter Berücksichtigung der unter B.5.6 der vorliegenden Stellungnahme geforderten Mindestabständen und Flächen für die Außengastronomie nicht zielführend und sind aufgrund des Grundstückszuschnittes und den beengten Grundstücksverhältnissen nicht umsetzbar. Die bisherigen Festsetzungen sind bereits geeignet eine gesunde Entwicklung und Langlebigkeit bei einem vertretbaren Pflegeaufwand zu gewährleisten. Auf eine Änderung der Festsetzungen wird daher verzichtet.

Zu Ziffer B.5.6:

Die Festsetzung bezüglich der extensiven Dachbegrünung wurde aus dem VEP Nr. 183 für das Bestandsgebäude, an das angebaut und für das durch vorliegenden VEP Nr. 197 das hierfür notwendige Baurecht geschaffen werden soll, übernommen. Eine Substrataufbauhöhe von 8 cm ist laut Hersteller ausreichend für die Anlage einer extensiven Dachbegrünung. Beim bestehenden Gebäude wurde eine Substanzhöhe von 10 cm realisiert. Eine Erhöhung der Substrataufbauhöhe zieht eine Veränderung der Dachausbildung nach sich

und hat damit Auswirkungen auf Konstruktion und Dachrandausbildung. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist auch die Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes für den Anbau des 2. Bauabschnittes an das Bestandsgebäude. Da die Umsetzung einer extensiven Dachbegrünung auch ohne die vorgeschlagene detaillierte Festsetzung im ersten Bauabschnitt bereits erfolgt ist und zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes wird im Sinne einer planerischen Zurückhaltung auf die vorgeschlagene Festsetzung verzichtet.

Zu Ziffer C-7.3:

Die empfohlenen Ergänzungen der Hinweise zum Abstand von Rigolen und Sickerschächten zu Baumstandorten werden aufgenommen.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft, Schreiben vom 02.11.2023 (Anlage 2c)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die beschriebenen CEF- Maßnahmen für Rebhuhn und Feldlerche sind den Bebauungsplänen Nr. 182 und Nr. 183 zugeordnet. Da die bisherigen Erläuterungen in der Begründung anscheinend missverständlich waren, werden diese entsprechend klarstellen überarbeitet und ergänzt.

Die Anregung wird aufgenommen und eine entsprechende Festsetzung zum Schutz des Flussregenpfeifers unter die Festsetzungen aufgenommen.

Die gewünschte Darstellung der Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan zusammen mit den weiteren Ausgleichsflächen der VEPs Nrn. 182 und 183 zur Vermeidung von Doppelbuchungen sowie die Darstellung des Ausgleichflächenkonzeptes erhält das Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten des LRA parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

Die Anregung einer Fassadenbegrünung wurde geprüft.

Bei dem innerhalb des Geltungsbereich des VEP Nr. 197 geplanten Gebäude handelt es sich um die Erweiterung des im Zuge der Umsetzung des VEP Nr. 183 errichteten Gebäudes als fassadenbündigen Anbau mit dem Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes der beiden Bauabschnitte. Sowohl das bestehende als auch das geplante Gebäude sind aufgrund ihrer Funktion als Büro- und Lehrgebäude mit einer durchlaufenden regelmäßigen Lochfassade mit großen Fensteröffnungen zur Belichtung der dahinterliegenden Räume ohne großflächig geschlossene Fassadenteile ausgebildet worden. Die dazwischen liegenden Fassadenteile sowohl des Bestandsgebäudes als auch des geplanten Gebäudes sind bzw. sollen mit denselben Fassadenplatten verkleidet werden. Eine Fassadenbegrünung scheidet daher für den zweiten Bauabschnitt aus.

5. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 07.09. 2023 (Anlage 3)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1. Starkregen:

Der Hinweis zum Schutz vor Schäden infolge von Starkregenereignissen sowie der Hinweis auf die Vorlage eines Überflutungsnachweises gemäß DIN 1986-100 bei Grundstücken mit

einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 2. Regenwassermanagement:

Die Festsetzungsvorschläge bezüglich Oberflächenbefestigung, Dachbegrünung, Technikaufbauten mit wassergefährdenden Stoffen auf Dächern und Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und mit Ausnahme der Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Dachbegrünung, zu der bereits eine Festsetzung mit höheren Anforderungen getroffen wurde, als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bereits getroffene Festsetzung zur Dachbegrünung bleibt unverändert. Da der Oberboden bereits im Zuge der archäologischen Festsetzungen abgetragen und anderweitig verwertet wurde, ist eine entsprechende Festsetzung nicht angezeigt.

Zu 3.:

Die Hinweise zur Ausbeute von PV-Anlagen auf Gründächern, einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und der Umsetzung von Ausgleichsflächen am Wiesäckerbach und Garchinger Mühlbach werden zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsflächen wurden bereits im Zusammenhang mit den CEF- und Ausgleichsflächen zu den Bebauungsplanverfahren Nr. 182 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ und Nr. 183 „Südliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 2010, 2011, 2020 und 2021, alle Gemarkung Garching, verortet und festgesetzt.

Teile des Ausgleichflächenpools der TUM liegen am Garchinger Mühlbach. Hier wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen bereits umgesetzt. Um die ökologische Wirksamkeit von Ausgleichsflächen insbesondere auch für Tiere zu gewährleisten ist ein Eindringen von Mensch und Haustieren (Hunden) nicht zielführend.

Zu Zusammenfassung:

Da gegen den Bebauungsplan keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen, wenn die vorgenannten Ausführungen berücksichtigt würden, wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

6. Staatliches Bauamt München 2, Schreiben vom 21.09.2023 (Anlage 4)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Die Anregung bezüglich der Änderung des Abschnittes E.6.3 zu den Anschlüssen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation wird aufgenommen und die Begründung entsprechend geändert.

Zu 2.:

Die Anregungen bezüglich des Ergänzungsvorschlags zu den Ausführungshilfen unter E.7.2 zur Dachbegrünung werden aufgenommen und die Begründung entsprechend geändert.

7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 04.09.2023 (Anlage 5)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf die bereits durchgeführten vollständigen archäologischen Untersuchungen für den Planbereich aus den Jahren 2020 und 2021 und die Aussage, dass daher keine erneute Untersuchung des Bereichs nötig ist, werden zur Kenntnis genommen. Für den Fall, dass trotzdem Bodendenkmäler zu Tage treten, werden entsprechende Hinweise auf die Meldepflicht sowie Art 8.1 und 8.2 BayDSchG unter den Hinweisen aufgenommen.

8. Staatliches Bauamt Freising vom 19.09.2023 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen zur Anbauverbotszone werden zur Kenntnis genommen.

Die Anbauverbotszone liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Die Ausführungen zu Werbeanlagen, Anpflanzungen, eigenen Planungen und Maßnahmen innerhalb der Anbauverbotszone betreffen daher den Bebauungsplan nicht direkt. Diese Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu den Planungen außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans im Bereich des 20 m breiten Grünstreifens entlang der Freisinger Landstraße, auch im Hinblick auf den Fahrradschnellweg, laufen bereits seit längerer Zeit entsprechende Abstimmungen. Die Planung der dort vorgesehenen Fuß- und (Schnell-)Radwegeverbindungen sowie der Bepflanzung werden mit dem Staatlichen Bauamt Freising im Weiteren abgestimmt.

Eine verkehrliche Erschließung des Baugebietes von der Freisinger Landstraße ist nicht geplant. Die Erschließung erfolgt ausschließlich von der Ludwig-Prandtl-Straße bzw. Lichtenbergstraße über die Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße.

Innerhalb der Anbauverbotszone sind keine werbenden oder sonstigen Hinweisschilder geplant. Die Hinweise für Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird zur Kenntnis genommen.

Dem Staatlichen Bauamt Freising wird sowohl der Stadtratsbeschluss mit der Behandlung der Stellungnahme als auch der dann rechtsgültige Bebauungsplan übersandt.

9. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd vom 07.09.2023 (Anlage 7)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Aussagen, dass gegen den Bebauungsplan keine Einwände erhoben werden, das geplante Baugebiet wasserversorgungsmäßig erschlossen ist und die zu erstellenden Gebäude gemäß Satzung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen sind, werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

10. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 14.08.2023 (Anlage 8)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Aussagen, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand die Sicherung und der Betrieb der benachbarten Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt würden sowie der Hinweis auf das Planauskunftsportal werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

11. SWM Infrastruktur, Schreiben vom 25.09.2023 (Anlage 9)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf die beiden bestehenden Netztrafostationen, die zum einen während der Bauphase der Gebäude Siemens 1. BA und SAP errichtet wurden und sich zudem außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befinden, wird zur Kenntnis genommen. Diese werden nach Abschluss der Bauarbeiten abgebaut bzw. sind bereits abgebaut. Im Zuge der Bauphase zur Umsetzung der vorliegenden Planung erfolgt im Weiteren eine enge Abstimmung zwischen Bauherr, Planern, den ausführenden Firmen und der SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG.

12. Bundesnetzagentur, Schreiben vom 06.09.2023 (Anlage 10)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die gegebenen Hinweise auf funktechnische Einrichtungen und die Aussage, dass keine Betroffenheit vorliegt, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

13. Vodafone GmbH, Schreiben vom 19.09.2023 (Anlage 11)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf die am Geltungsbereich westlich verlaufenden Telekommunikationsanlagen sowie die allgemeinen Hinweise zu Schutz und Sicherung bzw. auf die Vorgehensweise bei evtl. erforderlichen Umverlegungen sowie Kostentragung werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 18.09.2023
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.09.2023
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 13.09.2023
- Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 07.09.2023

- bayernets, Schreiben vom 10.08.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 16.08.2023
- Gemeinde Eching, Schreiben vom 10.08.2023
- EXA Infrastructure Germany GmbH, Schreiben vom 09.08.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 22.09.2023
- Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 29.09.2023

Sonstiges:

Das Bauleitplanverfahren wurde eingeleitet von der TUM. Mit einer gemeinsamen Erklärung von TUM und Siemens soll Siemens die Vorhabenträgerschaft übernehmen. In dem gemeinsamen Schreiben soll auch der Stand der Verschaffung des dinglichen Nutzungsrechts von Siemens an der Fläche des 2. BA näher beschrieben werden. Leider liegt das Schreiben der Verwaltung noch nicht vor.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 197 „Erweiterung des nördlichen Büro- und Verwaltungsgebäudes für einen Kooperationspartner der TUM“ entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Die Auslegung darf erst erfolgen, wenn der Durchführungsvertrag mit Siemens und der Städtebauliche Vertrag mit der TUM unterzeichnet sind.

Vor der Auslegung hat auch das Schreiben über den Vorhabenträgerwechsel und der Verschaffung des dinglichen Nutzungsrechtes durch Siemens vorzuliegen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, einem Vorhabenträgerwechsel von der TUM auf Siemens bereits heute zuzustimmen.

TOP 8. Stellungnahme zum Vorabentwurf des Steuerungskonzeptes Windenergie des Regionalen Planungsverbandes München

I. SACHVORTRAG:

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes (RPV) München hat in seiner Sitzung am 11.01.2024 die Einleitung eines Beteiligungsverfahrens zum Vorabentwurf des Steuerungskonzeptes Windenergie zur entsprechenden Teilfortschreibung des Regionalplans München beschlossen. Die Kommunen erhalten die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 31. Mai 2024.

Die jetzige Beteiligung bezeichnet der RPV als informelle Vorabbeteiligung. Die Ergebnisse werden im Beirat erörtert und für eine Befassung des Planungsausschusses in geeigneter Form aufbereitet. Eine formelle Abwägung, wie in gesetzlich geregelten Verfahren, ist nicht

vorgesehen. Nach dem Vorabbeteiligungsverfahren folgt das gesetzlich geforderte Anhörungsverfahren mit voraussichtlich zwei Anhörungen. Das Fortschreibungsverfahren soll Ende 2025 abgeschlossen sein.

Grundsätzlich anzumerken ist, dass die Auswirkungen der luftverkehrsrechtlichen Belange des Hubschrauberlandesplatzes Oberschleißheim mit ihren Auswirkungen nicht Bestandteil des Steuerungskonzeptes Windenergie – Stand März 2024 ist. Aus Sicht der Stadt Garching hat dies in die weitere Teilfortschreibung mit einzufließen.

Begründung:

Derzeit ist offen, ob bezüglich der luftverkehrsrechtlichen Thematik bezüglich des Hubschrauberanflug-Verfahrens nach Oberschleißheim (OSH) in der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebietsfläche „Windkraft“ Windkraftanlagen errichtet werden können. Der Gerichtstermin am 26.10.2023 hat diesbezüglich keine abschließende Klärung herbeigeführt.

Diese offene Frage hat auch Auswirkungen auf die westlich der A9 ausgewiesene Suchflächenkulisse gemäß Planungsausschussbeschluss vom 19.09.2023, da sie sich noch näher am Flugplatz OSH befindet.

In der Detailkarte B-3h: Thema Infrastruktur der zivilen Flugsicherung ist der Flugplatz Oberschleißheim nicht aufgeführt. Aufgeführt ist hingegen, dass der an der Gemarkungsgrenze zu Eching liegende Standort in der Flugsicherungsanlage äußerer Schutzring sich befindet. Aus der bisher geführten Korrespondenz mit der DFS stellt dies kein Hindernisgrund für die Errichtung einer Windkraftanlage dar.

Die in der Detailkarten B-1 ausgewiesene Suchflächenkulisse gemäß PA vom 19.09.2023 westlich von Dirnismaning wird abgelehnt. Die Fläche ist nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans und auch nicht Bestandteil der potenziell gemeldeten Flächen für Windkraftanlagen. Aus Sicht der Stadt Garching stellt der Standort für die Bewohner von Dirnismaning keinen verträglichen Standort dar. Im Süden der Fläche ist auf Detailkarten eine Waldfläche und eine gemeldete Ausgleichsfläche des Ökoflächenkatasters ausgewiesen. Im Norden ist im geringen Maße ein Abstandspuffer zum Hauptsiedlungsbereich von 550m eingetragen.

Die Unterlagen sind unter folgendem Link einsehbar: www.region-muenchen.com/windenergie.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Regionale Planungsverband wird gebeten, den Hubschrauberlandeplatz Oberschleißheim mit seinen luftverkehrsrechtlichen Belangen mit in das Steuerungskonzept aufzunehmen.

Die Suchfläche westlich von Dirnismaning wird abgelehnt.

TOP 9. Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der Friedenstraße 12, Fl.Nr. 1482/55

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der Friedenstraße 12, Fl.Nr. 1482/55.

Geplant ist, das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück durch einen Fertigshausneubau mit einer Fläche von 149,8 m² zu ersetzen. Dieser soll zwei Vollgeschosse, eine Traufhöhe (gemessen von der OK vorhandenes Gelände bis Unterkante Sparren) von maximal 6,20 m und ein Satteldach mit einer Neigung von 22° erhalten. Das Dachgeschoss soll nicht ausgebaut werden. Im südlichen Grundstücksbereich ist an der Ostgrenze mit einem Abstand zur Straße von 5 m - 5,33 m eine Doppelgarage geplant. Diese soll ein begrüntes Flachdach und eine Wandhöhe von 2,6 m erhalten. Nördlich an die Garage sollen die 4 offenen Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Die GRZ des Hauptgebäudes soll 0,26 (mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten 0,41), die GFZ 0,37.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 „Friedensstraße“ mit der dazugehörigen 1. Änderung Nr. 76a. Diese setzen eine Traufhöhe (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche) von maximal 5,8 m, die Dächer der Garagen als Satteldächer und ein Baufeld für eine Einzelgaragen (6 x 3 m) mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Traufhöhenüberschreitung um maximal 0,40 m, der Überschreitung des Baufelds für Garagen um 0,33 m nach Norden und 4 m nach Westen, sowie wegen der Errichtung eines Flachdachs auf der Garage und der Errichtung der Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums benötigt.

Der Befreiung wegen der Überschreitung der Traufhöhe kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die Überschreitung um 0,4 m als geringfügig angesehen werden kann und diese hauptsächlich durch das tieferliegende Bestandsgelände geschuldet ist. Auch werden heutzutage die Fertighäuser kaum niedriger gefertigt, da die Bodenaufbauten (bspw. Fußbodenheizung) überhohe Geschosshöhen nötig machen.

Der Befreiung wegen der Überschreitung des Bauraums für Garagen kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da nur so der Zufahrtsbereich der westlichen Garagenhälfte auch als Stellplatz genutzt werden kann und bereits in der Friedensstraße 26 einer Überschreitung wegen der Errichtung eines Doppelgarage zugestimmt wurde. Die Abweichung von der südlichen Flucht für Garagen um 0,33 m fällt städtebaulich nicht ins Gewicht. Der Befreiung wegen der Errichtung eines Flachdachs statt eines Satteldachs auf der Garage kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da hierdurch eine geringere Verschattung für die Nachbarn erfolgt und das Flachdach begrünt werden kann.

Der Befreiung wegen der Errichtung der Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da diese grundsätzlich genehmigungsfrei sind, sie an der geplanten Stelle im Zusammenhang mit der Garage stehen und damit von außen unauffällig sind und die GRZ auf dem Grundstück eingehalten wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum

Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der Friedenstraße 12, Fl.Nr. 1482/55 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Traufhöhenüberschreitung um maximal 0,40 m, der Überschreitung des Baufelds für Garagen um 0,33 m nach Norden und 4 m nach Westen, sowie wegen der Errichtung eines Flachdachs auf der Garage und der Errichtung der Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums wird erteilt.

TOP 10. Antrag auf Neubau eines Interimsbaus für Forschung mit Büro- und Labornutzung in der Lichtenbergstraße 4a, Fl.Nrn. 1899, 1898, 1894

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Interimsbaus für Forschung mit Büro- und Labornutzung in der Lichtenbergstraße 4a, Fl.Nrn. 1899, 1898, 1894. Das Gebäude soll eine Standzeit von maximal 5 Jahren haben.

Geplant ist, nördlich des Forschungsgebäudes in der Lichtenbergstraße 4a einen zweigeschossigen Containerbau mit zurückgesetzten Technikgeschoss zu errichten. Der Interimsbau soll eine Fläche von 413,50 m² und eine Höhe von 7,66 m im zweigeschossigen Bereich und 11,21 m im Bereich der Technikzentrale erhalten. Östlich am Neubau sind eine eingehauste, bis in die Technikzentrale reichende Außentreppe, westlich am Neubau eine bis ins 1. OG reichende offene Außentreppe für die Erschließung des Gebäudes geplant. Der Interimsbau soll die Nutzung des 2021 beantragten und 2023 genehmigten Forschungsgebäudes „COS“ (Center for Organoid Systems & Tissue Engineering, Boltzmannstraße 12, Fl.Nr. 1925) bis zu dessen Fertigstellung aufnehmen. Die Verzögerungen beim Neubau waren Probleme mit den Abstandsflächen im Genehmigungsverfahren geschuldet. Der Einzug in den Neubau soll bestenfalls 2026 erfolgen, so dass das Gebäude unter Umständen auch vor Ablauf der 5 Jahre abgebaut werden kann. Im Antrag wird bzgl. des Stellplatznachweises auch auf den bereits genehmigten Antrag verwiesen. Dabei sollten 6 der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze, sowie die Fahrradstellplätze am Gebäude errichtet werden. Die restlichen KFZ-Stellplätze wurden im Gesamtstellplatznachweis nachgewiesen. Der nun vorliegende Antrag hat keinen planerischen Stellplatznachweis. Für den Interimsbau muss ein Baum entfernt werden. Dieser soll an einen von zwei vorgeschlagenen Standorten verpflanzt werden. Variante 1 sieht eine Verpflanzung östlich des Neubaus an der Verkehrsfläche, Variante 2 sieht eine Verpflanzung westlich in der Grünfläche vor.

Das betroffene Grundstück liegt im Innenbereich gem. §34 BauGB. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zudem liegt das betroffene Grundstück im Geltungsbereich des Masterplans „Science City“ (Baufeld B6). Das Gebäude fügt sich in die Umgebungsbebauung ein, überschreitet jedoch die Baufeldgrenze nach Westen um ca. 3 m durch die offene Außentreppe und die dazugehörige Rampe. Aus Sicht der Verwaltung kann der Abweichung zugestimmt werden, da bei einer Verschiebung in das Baufeld zwei zusätzliche Baumentnahmen nötig würden und der Bau nach seiner genehmigten Standzeit wieder entfernt wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden, wenn die fehlenden 6 KFZ-Stellplätze und die Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Bei der Verpflanzung sollte aus Verwaltungssicht Variante 1 bevorzugt werden, da sich der Baum hier besser städtebaulich einfügt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau-Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Interimsbaus für Forschung mit Büro- und Labornutzung in der Lichtenbergstraße 4a, Fl.Nrn. 1899, 1898, 1894, befristet auf 5 Jahre, unter der Bedingung zu erteilen, dass die fehlenden KFZ- und Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Der rechnerische und planerische Nachweis ist nachzureichen. Der Baum sollte gem. Variante 1 verpflanzt werden.

TOP 11. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten in der Freisinger Landstraße 11, Fl.Nr. 120

Der TOP wurde abgesetzt.

TOP 12. BPl. 172 Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg, Antrag auf Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes.

I. SACHVORTRAG:

Im Zuge der Umsetzung des 1. Bauabschnitts zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 172 Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg ist der Grundstückseigentümer mit einem Antrag auf Reduzierung der Stellplätze bei Umsetzung eines Mobilitätskonzepts an die Verwaltung herangetreten. Nach § 8 der Stellplatzsatzung der Stadt Garching (GaStellV) ist eine Reduzierung durch Ablösevertrag um bis zu 25% bei Nachweis eines qualifizierten Mobilitätskonzepts zulässig.

Nach Ausführung des Eigentümers war das Untergeschoss bisher zweigeschossig, in der Tiefgarage befanden sich 217 PKW-Stellplätze, davon 45 im Vorgriff auf den 2. Bauabschnitt (d.h. 172 baurechtlich notwendige PKW-Stellplätze für den ersten Bauabschnitt). Es wurde eine eingeschossige Planung erarbeitet, die mittels Mobilitätskonzept gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Garching die notwendige Stellplatzanzahl für das Bauvorhaben von 172 um 25% (= 43) auf 129 reduzieren soll.

Vorsehen ist, dass direkt bei der TG-Rampe vier Stellplätze für Carsharing Angebote angeordnet werden. Die Neuplanung weist somit insgesamt 133 Stellplätze aus, die alle im leicht modifizierten (laut B-Plan zulässigen) Umgriff Platz finden. Die baurechtlich notwendigen Fahrradabstellplätze und Kellerabteile wurden reorganisiert, nun kann alles in einem einzigen Untergeschoss untergebracht werden. Auch die weiteren Bausteine für das Mobilitätskonzept finden im neuen UG und in der Freifläche ihren Platz (siehe beigefügter Entwurf Mobilitätskonzept):

- oberirdische Paketbox in den Freianlagen (nähe TG-Abfahrt)
- WEG-Verwaltung als Ansprechpartner und sog. „Kümmerer“ im Gebiet
- Vorhaltung von 4 Stpl. für Carsharing, anfänglich 2 Fahrzeuge und je nach Baufortschritt und Evaluation erfolgt ein weiterer Ausbau des Angebots
- 4 Sharing-Lastenräder und 2 Sharing-Pedelecs mit oberirdischem Abstellplatz in den Freianlagen
- Infoboards an den Hauseingängen
- Lademöglichkeiten für Pedelecs in den Fahrradräumen im UG

- 4 ÖPNV-Monatskarten mit Buchungssystem zu kostenfreien Nutzung
- 2 Fahrrad-Reparaturmöglichkeiten im UG in den Fahrradräumen

Grundlage des zu BPl. 172 erarbeiteten Mobilitätskonzepts waren von einem Fachbüro ermittelte Richtwerte, welche auch für BPl. 188 Wohnen am Schleißheimer Kanal herangezogen werden sollten. Den Richtwerten wurde für BPl. 188 vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 01.12.2022 zugestimmt. Aus Sicht der Verwaltung sind diese Richtwerte im Grundsatz auch auf andere Bauleitplanverfahren anwendbar. Durch die Stellplatzreduzierung soll im Grundsatz keine Wohnung ohne zugeordneten Stellplatz errichtet werden, vielmehr sollen attraktive Angebote zur teilweisen Kompensation des 2. Stellplatzes angeboten werden. Die Stellplatzreduzierung durch aufschiebend bedingte Ablöse auf Grundlage des Mobilitätskonzepts wird von der Verwaltung unterstützt.

Zum baurechtlichen Genehmigungsverfahren im mit Verwaltung, LRA besprochen, dass vom Bauherr eine Tekturplanung wie vorstehend beschrieben eingereicht wird. Das Mobilitätskonzept ist Teil des Tekturantrags und somit auch Teil der Baugenehmigung.

Zum zusätzlich abzuschließenden Stellplatzablösevertrag wird im nichtöffentlichen Teil beraten.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (12:2):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einer Stellplatzreduzierung für den 1. BA von BPl. 172 auf Grundlage des vorgelegten Mobilitätskonzepts zuzustimmen.

TOP 13. 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 14. Mitteilungen aus der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

TOP 15. Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 15.1. Zustand Radweg in der Verlängerung des Keltenwegs

Stadtrat Baierl berichtet, dass ihm aufgefallen ist, dass sich der 1. Abschnitt des Rad-schnellwegs entlang des Schleißheimer Kanals momentan in der Fertigstellung befindet. Im Gegensatz dazu befindet sich der Radweg in der Verlängerung des Keltenwegs in sehr schlechtem Zustand. Hier sollte nachgebessert werden.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:00 Uhr die öffentliche Sitzung.

Vorsitz

Schriftführung

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt:
