

Abteilung: Bauverwaltung
Stichwort: ESO - temp. Bürogebäude

Vorlage-Nr: II-BV/570/2009
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 30.09.2009
Verfasser: Zettl Klaus

TOP**European Organisation for Astronomical Research in the Southern Hemisphere (ESO);
Erweiterung der ESO Hauptverwaltung - Neubau eines temporären Bürogebäudes auf
dem Grundstück Fl.-Nr. 1923/1 an der Karl-Schwarzschild-Straße 2**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

29.10.2009 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Die European Organisation for Astronomical Research in the Southern Hemisphere (ESO) reichte am 4. Mai 2009 bei der Stadt Garching einen Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der ESO-Hauptverwaltung ein.

Es sollen auf dem Grundstück an der südöstlichen Grenze des Hochschul- und Forschungsgeländes Garching zwei Gebäude errichtet werden. Zum einen ein Büro- und Konferenzgebäude und zum anderen ein Technikgebäude. Das Gebäude der bestehenden ESO Hauptverwaltung soll durch einen Brückengang im 1. OG mit den beiden geplanten Gebäuden verbunden werden.

Die Stadt Garching hat in der 16. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 28.05.2009 diesem Vorhaben zugestimmt. Der Antrag liegt beim Landratsamt München.

Zwischenzeitlich hat die ESO weitere Schritte unternommen, um das Projekt zu realisieren. Mit Beginn der Baumaßnahme wird zunächst ein, später auch das zweite Containergebäude entfernt werden. Die darin gelegenen Büros werden für die Mitarbeiter dann nicht mehr zur Verfügung stehen. Um vorübergehend eine ausreichende Zahl an Büroräumen zu schaffen, ist beabsichtigt, auf dem Flurstück 1923/1 ein neues temporäres Bürogebäude mit einer Standzeit von ca. 5 Jahren zu errichten. Mit Umzug in das neue Hauptgebäude kann dann auch dieser vorläufige Bau wieder beseitigt werden.

Für den Bau ist eine auf fünf Jahre befristete Baugenehmigung erforderlich.

Fertigstellung und Inbetriebnahme des Gebäudes ist für Februar 2010 vorgesehen.

In dem temporären Bürogebäude sollen Büro- Besprechungs- und Sanitärräume untergebracht werden. Das Gebäude soll in Form eines Mietcontainer- System-Gebäudes als 3-geschossige Anlage errichtet werden.

Die starren Raumkonstruktionen sind vorgefertigt und als Systemlösung einschließlich technischer Gebäudeausrüstung geplant. Die haustechnische Versorgung erfolgt über das Bestandsgebäude.

Insgesamt entstehen in dem Gebäude 119 Büroarbeitsplätze.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Die beantragte Büro-Containeranlage soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 1923/1, Gemarkung Garching, Karl-Schwarzschild-Straße 2 errichtet werden.

Derzeit ist das Grundstück landwirtschaftlich genutzt.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Sinne des §

35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (6. Flächennutzungsplanänderung in Kraft getreten am 05.02.1990) ist eine Teilfläche des Grundstücks als Sondergebiet Wissenschaft ausgewiesen.

Die südliche Linie der Sondergebietsausweisung ist im FNP nicht flächenscharf (nicht vermaßt) vorgesehen.

Misst man die Tiefe der Abstandsfläche aus dem FNP ergibt sich, dass der südliche Gebäudeteil etwa 5 m in die im FNP ausgewiesene Ortsrandeingrünung ragt.

Ferner ist festzustellen, dass sich das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Bezirks Oberbayern „über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding befindet. Die Verordnung trat im März 1986 in Kraft.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint das Vorhaben genehmigungsfähig, da sich das Vorhaben zum größten Teil innerhalb der im FNP ausgewiesenen Fläche für Sondergebiet Forschung befindet.

Im Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 06.12.1989 wird darauf hingewiesen, dass für die Erweiterung des Sondergebiets die Zustimmung zur Befreiung von der LSV gem. § 7 Abs. 3 Satz 2 in Aussicht gestellt wird, wenn die naturschutzfachlichen Erfordernisse und Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und festgelegt werden.

Die Überschreitung von 5 m in die Ortsrandeingrünung ist aus Sicht der Verwaltung akzeptabel, zumal das Gebäude nach ca. 5 Jahren wieder abgebaut werden soll.

Eine andere Alternative wäre, das Gebäude um 45° zu drehen. Dies hätte aber die Folge, dass die Container-Anlage wesentlich stärker in die freie Landschaft wirken würde.

Mit der Maßnahme bietet sich für die Stadt Garching die Chance, die im FNP ausgewiesene Ortsrandeingrünung, soweit auf dem Grundstück Fl. Nr. 1923/1 vorgesehen, als Ausgleich zu fordern.

Am 20.10.2009 fand im Landratsamt München ein Termin zu o.g. Antrag statt: Inhalt der Besprechung war die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sowie die Abklärung der naturschutzfachlichen Belange und Erfordernisse.

Aus Sicht der Verwaltung wurden folgende Ergebnisse erzielt:

- 1. Die Vertreter der ESO stellten der Bauaufsichtsbehörde dar, dass die provisorische Schaffung von Bürocontainern unaufschiebbar und an keiner anderen Stelle innerhalb des Forschungsgeländes sinnvoll untergebracht werden kann.**
- 2. Das Vorhaben darf nicht in die südliche Grünfläche hineinragen. Es muss entsprechend gekürzt werden. Die Länge des Gebäudes beträgt nun anstatt der ursprünglich geplanten Länge von 58,60 m neu 53,70 m.**
- 3. Das Gebäude sollte gegenüber der ursprünglich eingereichten Planung nach Osten verschoben werden. Damit könnte erreicht werden, dass der Feldweg nach Osten verschwenkt und somit ein größerer Pufferstreifen zwischen Wiesäckerbach und Weg entstehen könnte. Dies würde als Vermeidungsmaßnahme in der Bilanzierung anerkannt.**
- 4. Für das Vorhaben ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und der erforderliche Ausgleich nachzuweisen. Dies kann auch zusammen mit dem Neubauvorhaben der ESO geschehen.**

II. Beschlussantrag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Antrag, sowie den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen im Sinne des § 36 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 5 Jahren zu erteilen. **Grundlage ist der eingereichte Lageplan in der Fassung vom 22.10.2009.**

Im weiteren Genehmigungsverfahren ist eine Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung vorzulegen. Das Ausgleichsflächenkonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde sowohl für das Provisorium als auch für den Neubau (Antrag auf Vorbescheid befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren) abzustimmen und in einer Maßnahme zu realisieren.

Für das Vorhaben ist ein Entwässerungsplan nachzureichen.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt

als Tischvorlage an den Stadtrat

an den Ausschuss

Anlagen

zugestellt

als Tischvorlage an den Stadtrat

an den Ausschuss

ggf. Anlagen benennen

- Lageplan FNP mit Gebäudedarstellung
- 1 Grundrissplan
- 1 Ansichtenplan