

Protokoll über die 45. öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Garching b. München am 13.09.2011

Sitzungstermin: Dienstag, 13.09.2011
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 21:45 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal, 85748 Garching b. München, Rathausplatz 3

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

Vorsitzende: Hannelore Gabor, Erste Bürgermeisterin

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			
Josef Euringer	x			
Alfons Kraft	x			
Walter Kratzl	x			
Peter Riedl	x			
Ingrid Wundrak	x			

Von der Verwaltung sind anwesend:

- BgmBüro: -
- GB I: Hr. Kubon Top 1
- GB II: Hr. Zettl; Fr.Knott
- GB III:

Von der Presse sind anwesend:

- MM: Herr Bauer
- SZ: -
- Mein Garching:

Weitere Anwesende:
zu Top 4 Herr Längen , Fa. MKU
Herr Börszöny , Büro Renner

Bgmin. Hannelore Gabor
Vorsitzende

Klaus 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 Grundschole Ost; Dachsanierung Turnhalle, Vorstellung der Sanierung und Auftragsermächtigung Erste Bürgermeisterin
- 2 Bebauungsplan Nr. 106 "Schleißheimer Straße - West"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss
- 3 Änderung der Freiflächenplanung zum Bauvorhaben der Inneren Mission München zur Errichtung einer Heilpäd. Tagesstätte auf dem Grundstück Enzianstr. 9, Fl.Nr. 1884/81, Gem. Garching
- 4 Stellungnahme Herr Wankner zum Antrag der MKU-Rekultivierung GmbH auf Verlängerung der Genehmigung zum Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1736, Gem. Garching.
- 5 Gemeinde Ismaning - Bebauungsplan Nr. 137 "Biogasanlage Goldachhof"; frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und 12. Flächennutzungsplanänderung; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 6 Generalsanierung Grundschole West - Erweiterung zur Ganztagssohule Bauteil E + F; Auftragserweiterung Baumeisterarbeiten
- 7 Antrag von Frieda und Judith Vötter auf Vorbescheid für den Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage mit TG und eines Reihenhauses (3-Spänner), eines Doppelhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1097, Münchener Str. 40, Gem. Garching.
- 8 Voranfrage der Labbegrund GmbH zur Errichtung eines Doppelhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1061/38, Blütenstr. 22, Gem. Garching.
- 9 Weitere Entwicklung der Kommunikationszone; Planungsgrundsätze
- 10 Errichtung eines Verkaufshops der Ludwig Riedmair GmbH auf dem Gelände TU München, Fl.Nr. 1900, nahe Boltzmannstr. 11, Gem. Garching.
- 11 cyberTechnologies GmbH - Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1886; Empfehlungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss

- 12 Änderung des Planumgriffes für die 47. Flächennutzungsplanänderung "Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik (Bereich BP. Nr. 159) und für den Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 159 "Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik" für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Große Teile West"
- 13 Bebauung südlich Riernerfeldring Flur Nr: 1855/1- Vorstellung der überarbeiteten Variante
- 14 Generalsanierung Grundschule West - Erweiterung zur Ganztagschule Bauteil E + F; Auftragsvergabe Keramikfassade
- 15 Vorstellung der Planung für die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt B 11, Münchener Straße und Freisinger Landstraße in Garching
- 16 Erweiterung Grundschule West; Auftragsvergabe Gebäudeautomation
- 17 Bauantrag des Kleingartenverein Garching e.V. auf Erweiterung des Vereinsheimes auf dem Grundstück der Kleingartenanlage, Fl.Nr. 1801/1, Schafweideweg 1, Gem. Garching.
- 18 Mitteilungen der Verwaltung;
Bekanntgabe der Fahrgastzahlen auf den beiden zusätzlich eingerichteten Bustakten zwischen Ortsteil Hochbrück und Haltestelle Prof.-Angermair-Ring (Beschluss des BPU-Ausschusses vom 8.6.2010, TOP 1)
- 19 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Protokoll:

Öffentlicher Teil

TOP 1 Grundschule Ost; Dachsanierung Turnhalle, Vorstellung der Sanierung und Auftragsermächtigung Erste Bürgermeisterin

I. Sachvortrag:

Die Flachdachabdichtung der Turnhalle ist großflächig undicht. Die PVC-Folie ist altersbedingt spröde und reißt bei der geringsten mechanischen Belastung; das Dach ist daher komplett zu sanieren.

Bei der Überprüfung der Gasbetondecke wurden Risse und Durchbiegungen festgestellt, die statisch untersucht wurden. Da in der Urstatik keine ausreichenden Angaben über die eingebauten Gasbetonplatten getroffen wurden, mussten zusätzlich Proben entnommen und labortechnisch untersucht werden.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die Gasbetonplatten nur noch ihr Eigengewicht tragen, jedoch keine Verkehrslast mehr aufnehmen können.

Technisch sind grundsätzlich zwei Sanierungsvarianten möglich:

1. Pultdach

Der Bau eines nach Süden geneigten Pultdaches, ggf. zur Aufnahme einer Photovoltaikanlage kann nicht realisiert werden, da keine Abstandsflächen nachgewiesen werden können.

2. Hinterlüftetes Kaltdach

Hierfür wird eine selbsttragende flach geneigte Holzkonstruktion mit zweilagiger bituminöser Abdichtung in die vorhandene Stahlbetonkonstruktion integriert.

Für die Sanierung des Daches stehen 150.000,00 Euro bei der HHST 2110.5000 bereit.

Mehrheitlicher Beschluss (11:1) (Frau Wundrak):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt mehrheitlich, das Dach der Turnhalle Schule Ost mit einem hinterlüfteten Kaltdach zu sanieren und ermächtigt die Erste Bürgermeisterin zur Auftragsvergabe nach Ausschreibungsergebnis.

**TOP 2 Bebauungsplan Nr. 106 "Schleißheimer Straße - West";
Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 2
und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss**

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 21.10.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 106 Schleißheimer Str. – West“ aufzuheben und das Aufhebungsverfahren durchzuführen. Gleichzeitig hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 106 „Schleißheimer Str. – West“ für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB freizugeben.

Diese Beteiligungen wurden in der Zeit vom 22.12.2010 bis 24.01.2011 durchgeführt. Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nahm der Stadtrat in der Sitzung am 24.05.2011 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. 106 „Schleißheimer Str. – West “ mit Begründung und integriertem Umweltbericht (Plandatum 02.05.2011) lagen in der Zeit vom 08.06.2011 bis 11.07.2011 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 03.06.2011 mit 11.07.2011. Während dieser Zeit sind keine Anregungen von Bürgern, aber eine Reihe von Schreiben von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangen, die die Stadt Garching wie folgt würdigt:

Übersicht der eingegangenen Schreiben:

<u>Verfasser</u>	<u>Schreiben vom</u>	<u>Mit Anregungen</u>	<u>Ohne Anregungen</u>
<u>A. Öffentlichkeit</u>			
keine			
<u>B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u>			
Landratsamt München, Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht	29.06.2011	x	
e.on Netz GmbH Betriebszentrum Bamberg	27.06.2011	x	
e.on Bayern AG, Unterschleißheim	08.06.2011	x	
Interoute Germany GmbH	07.06.2011	x	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	10.07.2011	x	
Landratsamt München, Immissionsschutz	19.07.2011		x
Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	21.06.2011		x
Dt. Telekom, Netzproduktion	11.07.2011		x
Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt	07.07.2011		x
Wasserwirtschaftsamt München	05.07.2011		x
IHK für München und Oberbayern	29.06.2011		x
SWM Infrastruktur Region GmbH	04.07.2011		x
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern	22.06.2011		x
AELF Ebersberg	14.06.2011		x
Gemeinde Eching	15.06.2011		x
Gemeinde Ismaning	14.06.2011		x
Landratsamt München, Kreisheimatpfleger	14.06.2011		x
LHSt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung	21.06.2011		x

Handwerkskammer für München und Oberbayern	08.06.2011		x
Staatl. Bauamt Freising	03.06.2011		x
Bayernets	08.06.2011		x
<u>C. Änderungen aus der Planung</u>			
keine			

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. **Landratsamt München, Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht,**
Schreiben vom 29.06.2011 (Anlage 1)

Redaktionelles Darstellung

1. Der Vermerk über die Ausfertigung des Bebauungsplans ist nach dem Satzungsbeschluss einzufügen, da die Ausfertigung grundsätzlich vor der Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgen muss. Die Planzeichnung hat nach der Angabe auf dem Plan einen Maßstab 1 : 1.000, statt 1 : 500.

Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden aufgenommen und der Vermerk über die Ausfertigung nach dem Satzungsbeschluss eingefügt. Auch wird die Angabe über den Maßstab von 1 : 500 auf richtigerweise 1 : 1.000 korrigiert.

Darstellung

2. Im Verfahrensvermerk über den Satzungsbeschluss muss es statt Art. 91 BayBO richtig Art. 81 BayBO lauten.

Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Anregung ist richtig. Die Bezeichnung des Artikels im Verfahrensvermerk wird von Art. 91 auf Art. 81 BayBO redaktionell korrigiert.

Darstellung

3. Begründung E 1 Abs. 2; Der Bebauungsplan 106 ist nach unseren Unterlagen seit dem 06.07.1992, nicht erst seit dem 31.10.2010, rechtskräftig.

Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Anregung ist richtig. Das Datum der Rechtskraft des Bebauungsplans wird von dem 31.10.2010 auf 06.07.1992 redaktionell korrigiert.

Darstellung

4. In E 2.2 der Begründung wird auf einen Bebauungsplan Nr. 55, rechtskräftig seit dem 08.09.1971, hingewiesen. Uns ist diese Nummerierung nicht bekannt. Der uns vorliegende Bebauungsplan für das Gewerbegebiet West ist seit dem 10.08.1971 rechtskräftig. Um Überprüfung wird gebeten.

Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Überprüfung hat ergeben, dass die Bezeichnung des Bebauungsplans mit der Nr. 55 richtig ist. Der Bebauungsplan ist seit dem 10.08.1971 rechtskräftig. Die Begründung wird entsprechend redaktionell korrigiert.

Darstellung

5. Nach unseren Unterlagen wurde durch den Bebauungsplan 106 auch der Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet nördlich der B 471, Gewerbegebiet Schleißheimer Straße, rechtskräftig seit dem 15.04.1969, im Bereich der Robert-Bosch-Straße geändert. Das sollte in der Begründung und in der Planzeichnung vermerkt werden.

Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Überprüfung hat ergeben, dass der Bebauungsplan, der durch den Bebauungsplan Nr. 106 im Bereich der Robert-Bosch-Straße geändert wurde, nicht die Bezeichnung Nr. 2, sondern Nr. 51 trägt und seit dem 15.04.1969 rechtskräftig ist. Dies wird sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung entsprechend redaktionell ergänzt.

Darstellung

6. Der in der Begründung (E.2.2) unter der Planzeichnung aufgeführte Bebauungsplan Nr. 84 ist nach unseren Unterlagen nicht am 29.11.1989, sondern am 04.01.1989, rechtskräftig geworden.

Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Überprüfung ergab, dass der Bebauungsplan seit dem 03.10.1983 rechtskräftig ist. Die Rechtskraft des Bebauungsplans wird von 29.11.1989 auf 03.10.1989 redaktionell korrigiert.

2. E.ON Netz GmbH,

Schreiben vom 27.06.2011 (Anlage 2)

Darstellung

Seitens der E.ON Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 106 „Schleißheimer Straße - West“.

Nach der Begründung gelten für die betroffenen Flächen wieder die älteren, rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 55, Nr. 84 und Nr. 145. Wir gehen davon aus, dass in den älteren Bebauungsplänen das o.g. 110 k-V-Kabel sowie die o.g. Fernmeldekabel eingetragen sind. Sollte dies nicht der Fall sein, bitten wir die Kabel, soweit erforderlich, gemäß den beiliegenden Plänen in die älteren Bebauungspläne zu übernehmen.

Hierbei machen wir jedoch darauf aufmerksam, dass wir für die Richtigkeit der Darstellung keine Gewähr übernehmen. Maßgeblich ist in jedem Falle der tatsächliche Bestand und Verlauf der Kabel in der Natur.

Die Schutzzonenbreite des 110-k-V-Kabels beträgt für Bebauung und Abgrabungen jeweils 3 m rechts und links der Trasse. Die Schutzzonenbreite der Fernmeldekabel beträgt 1 m rechts und links der Trasse. Über den Kabeltrassen dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln).

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich der Kabel ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen.

Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Aussage, dass keine Einwände gegen die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 106 bestehen, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

In den älteren, nun wieder geltenden Bebauungsplänen sind die Kabeltrassen größtenteils nicht dargestellt, was jedoch nicht notwendig ist, da die Leitungsführungen im GIS-System hinterlegt sind und die notwendigen Informationen im Zuge einer Spartenauskunft in Vorbereitung von Erdarbeiten an die betreffenden Planer und Firmen weitergegeben werden.

Die Informationen über Bestand, Lage und Schutzstreifen und den Maßgaben zu Arbeiten im Bereich der Schutzstreifen werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Planung in der Nähe von Kabeltrassen zu beachten.

3. E.ON Bayern AG

Schreiben vom 08.06.2011 (Anlage 3)

Darstellung

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der E.ON Bayern AG oder es sollten neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftliche mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m², das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der E.ON Bayern AG zu sichern ist. (Bereits in Planung).

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen zur elektrischen Versorgung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Ausführung der Planung zu beachten.

4. Interoute Germany GmbH

Schreiben vom 07.06.2011 (Anlage 4)

Darstellung

Durch die oben genannte Maßnahme kommen Sie in den Näherungsbereich unsere Anlagen (Fernleitungsnetz für Telekommunikation). Sie erhalten unsere entsprechenden Planunterlagen zur Information / Beachtung.

Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet. Die erhaltenen Unterlagen und Informationen werden zur Kenntnis genommen und werden im Weiteren beachtet.

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Schreiben vom 10.07.2011 (Anlage 5)

Darstellung

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht gegen die Planung kein Einwand. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nach bisherigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

Mehrheitlicher Beschluss (9:3 Frau Wundrak, Herr Kraft, Herr Euringer):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Stadtrat zu empfehlen, die vorstehenden Anregungen und Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den Satzungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 106 „Schleissheimer Str. - West“ zu fassen.

TOP 3 Änderung der Freiflächenplanung zum Bauvorhaben der Inneren Mission München zur Errichtung einer Heilpäd. Tagesstätte auf dem Grundstück Enzianstr. 9, Fl.Nr. 1884/81, Gem. Garching

I. Sachvortrag:

Die Innere Mission München beantragt mit Schreiben vom 26.08.2011 eine Tektur der Freiflächenplanung für die Errichtung einer Heilpädagogischen Tagesstätte auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1884/81, Enzianstr.9, Gem. Garching.

Mit Beschluss vom 31.05.2011 hat der Bau- Planungs- und Umweltausschuss dem Bauantrag der Inneren Mission München zugestimmt, zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung wird auf den Protokollauszug verwiesen. Im Beschluss wurde festgehalten, dass der bestehende Weg am südlichen Ende des Baugrundstückes erhalten werden muss. Die Verwaltung hat daraufhin mit der Inneren Mission die Vorgaben zur notwendigen Tektur der Freiflächenplanung besprochen.

Die Innere Mission München war zu Gesprächen über den Erhalt des Weges bereit, mit der Maßgabe, dass keine Verringerung der Freiflächen entsteht. Von der Verwaltung wurde vorgeschlagen das nördlich angrenzende Teilstück des Bergasternweges (ca. 48 m²) als Ausgleich für die im Süden entfallende Teilfläche (ca. 36 m²) zu nutzen. Dort könnten z.B. 2 Stellplätze nachgewiesen werden, was im südlichen Bereich mehr Freiflächen bedeutet. Die restlichen 3 Stellplätze werden wie bisher im südlichen Bereich am bestehenden Wendhammer der Enzianstraße ausgewiesen.

Die angebotene Fläche des Bergasternwegs ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 120 als Grünfläche ausgewiesen. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung von 2 Stellplätzen mit Rasengittersteinen statt Grünfläche kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Um den Weg dauerhaft zu sichern ist ein Flächentausch notwendig, die Verwaltung sollte ermächtigt werden, einen Tauschvertrag vorzubereiten und den Flächentausch durchzuführen.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig das Einvernehmen zur Tektur der Freiflächenplanung der Inneren Mission München herzustellen. Die Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120 für die Errichtung von 2 Stellplätzen in einer Grünfläche wird erteilt.

Die Verwaltung wird beauftragt einen Tauschvertrag vorzubereiten und den Flächentausch zur dauerhaften Sicherung des Durchgangsweges durchzuführen.

TOP 4 Stellungnahme Herr Wankner zum Antrag der MKU-Rekultivierung GmbH auf Verlängerung der Genehmigung zum Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1736, Gem. Garching.

I. Sachvortrag:

Die MKU-Rekultivierung GmbH beantragte die Verlängerung der Genehmigung zum Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung auf dem Gelände der Kiesgrube Haase/Kellerer, Fl.Nr. 1736, Gem. Garching. Über den Antrag wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 05.07.2011 beraten, es wurde einstimmig entschieden dem Antrag nicht zuzustimmen.

Mit Schreiben vom 14.07.2011 nimmt Hr. Wankner, Büro Wankner und Fischer, Eching, als Verfasser der Bauantragsunterlagen der damaligen Kiesgrube Haase/Kellerer hierzu Stellung (Schreiben liegt in Anlage bei). Er führt aus, dass vor dem Kiesabbau und der Wiederverfüllung erst die notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen werden mussten und Hr. Kellerer eine entsprechende Firma für Abbau und Rekultivierung finden musste. Die Firma MKU konnte damit erst 2010 mit dem Abbau beginnen, was bei Erteilung der Genehmigung am 21.03.2007 nicht absehbar war. Nach seinen Ausführungen würde sich damit die Abbau- und Rekultivierungszeit nicht verlängern, diese würde sich durch den verspäteten Abbaubeginn nur verschieben.

Zur Beschlussfassung über den Antrag der MKU-Rekultivierung wird auf den Protokollauszug des 43. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 05.07.2011 verwiesen.

Bei Antragstellung 2005 wurde von einer Abbauphase von ca. 4 Jahren ausgegangen, die vom Landratsamt festgesetzte Befristung war daher für einen vollständigen Abbau realistisch. Aus Sicht der Verwaltung sind im Schreiben von Hr. Wankner keine Argumente, die eine geänderte Beschlussfassung notwendig machen würden, aufgeführt. Die Vermeidung weiterer, längerfristiger Eingriffe in Natur und Landschaft wird von der Verwaltung als besonders schutzwürdig erachtet.

Der Geschäftsführer der Fa. MKU-Rekultivierung, Herr Dipl. Ing. Lungen, ist zur Sitzung anwesend und steht für Fragen bzw. für weitere Erläuterungen zu Verfügung.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt einstimmig den Antrag auf Verlängerung der Genehmigung zum Kiesabbau bis 31.12.2015 mit anschließender Wiederverfüllung bis 31.12.2017 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1736 zu befürworten.

**TOP 5 Gemeinde Ismaning - Bebauungsplan Nr. 137 "Biogasanlage Goldachhof";
frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und 12.
Flächennutzungsplanänderung; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

I. Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ismaning hat in der öffentlichen Sitzung am 18.11.2010 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich des sog. Goldachhofes im Osten des Gemeindegebietes unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Aschheim zu ändern. Zudem sind der Ismaninger Speichersee sowie die BMW-Teststrecke südlich in rund 1 km von diesem Bereich entfernt. Das Gebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Fluren und kleineren Siedlungsteilen. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Ismaning am 07.04.2011 wurde des Weiteren beschlossen, das Bebauungsplanverfahren hierfür im Parallelverfahren durchzuführen.

Die Stadt Garching b. München wird im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) beteiligt. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endet in beiden Fällen am 16.09.2011. Da eine Fristverlängerung seitens der Gemeinde Ismaning nicht möglich ist, können sowohl die Flächennutzungsplanänderung als auch der Bebauungsplan der Gemeinde Ismaning nur dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vorgelegt werden.

Anlass der Änderung ist, dass die Gemeinde Ismaning als kommunaler Energieversorger die Nutzung regenerativer Energiequellen forciert und bestrebt ist, deren Anteil an der Versorgung kontinuierlich zu steigern. Gegenstand der Planung ist nun eine Biogasanlage mit einer elektrischen Leistung von 1,5 MW zu errichten. Diese soll Biogas aus nachwachsenden Rohstoffen produzieren und es mittels Blockheizkraftwerken direkt verwerten. In der Biogasanlage sollen nachwachsende Rohstoffe nach Möglichkeit von landwirtschaftlichen Nutzflächen aus dem Gemeindegebiet (ca. 2.780 ha) kommen. Hier ist eine Kooperation mit der örtlichen Landwirtschaft angedacht (ca. 60 Betriebe haben grundsätzlich Interesse). Außerdem sollen, in geringerem Umfang, auch nicht-überwachungsbedürftige Abfälle (z. B. kommunaler Grasschnitt, Kartoffel- und Krautreste) zum Einsatz kommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Biogasanlage Goldachhof“ und der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Biogasanlage geschaffen werden. Der Änderungsbereich wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Biogasanlage“ dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Verkehrserschließung erfolgt hauptsächlich über die bestehende Mayerbachstraße. Der Änderungsbereich weist eine Größe von rd. 4,5 ha auf.

Zur Prüfung der Realisierbarkeit der Biogasanlage hat die Gemeinde eine „Standortbezogene Voruntersuchung“ erstellen lassen, die u. a. die Standortbedingungen im Änderungsbereich, z. B. Fragen der Bodenbeschaffenheit und der Wasserverhältnisse, untersucht. Darüber hinaus wurden Fragen der Anlagengestaltung, mögliche Einsatzstoffe sowie Fragen der Erträge und Dimensionierung behandelt.

Die Stadt Garching wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung gehört. Die Stadt Garching nahm damals folgend Stellung:

„Nachdem eine Kooperation mit der örtlichen Landwirtschaft angedacht ist und ca. 60 Betriebe ihr grundsätzliches Interesse signalisiert haben, fordert die Stadt Garching Aussagen über die Auswirkungen auf die Landwirtschaft, Aussagen über die Nachteile, die Monokulturen mit sich bringen sowie Aussagen über die mögliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt. Auch negative Auswirkungen durch die Monokulturen auf die Tierwelt sollen in die Untersuchung mit einfließen.

Nachdem das verwendete biologische Material noch nicht abschließend definiert ist, können auch im Rahmen der Erarbeitung der Konzeption die Einwände Berücksichtigung finden.“

Diese Aussagen wurden im der „Standortbezogenen Voruntersuchung“ geklärt bzw. vervollständigt.

Nach Auffassung der Verwaltung werden aus diesem Grund die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Garching durch die 12. Flächennutzungsplanänderung bzw. den Bebauungsplan Nr. 137 „Biogasanlage Goldachhof“ nicht berührt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen der Beteiligungsverfahren von einer Äußerung abzusehen. Außerdem wird empfohlen, auch von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abzusehen, soweit sich keine maßgeblichen Änderungen an den Bauleitentwürfen ergeben.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 137 und im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bezüglich der 12. Flächennutzungsplanänderung von einer Äußerung abzusehen, da die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Garching durch den Bebauungsplan Nr. 137 sowie der 12. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ismaning nicht berührt werden.

Des Weiteren wird beschlossen, auch von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abzusehen, soweit sich keine maßgeblichen Änderungen an den Bauleitentwürfen ergeben.

TOP 6 Generalsanierung Grundschule West - Erweiterung zur Ganztagschule Bauteil E + F; Auftragserweiterung Baumeisterarbeiten

I. Sachvortrag:

In der Sitzung vom 26.07.2011 hat der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschlossen die Fa. Mickan Amberg GmbH aus 92224 Amberg mit den Erdarbeiten, Los 2, für die Erweiterung zur Ganztagschule Bauteil E+F mit einer Brutto Auftragssumme von 25.970,18 € zu beauftragen.

Im Vergabeverfahren wurde die losweise Vergabe für das Gewerk Baumeisterarbeiten vorbehalten. Am 02.08.2011 wurde daher die Fa. Mickan fristgerecht informiert, dass Sie den Zuschlag für die Erdarbeiten (Los2) erhält. Im Vergabegespräch hat die Fa. Mickan am 10.08.2011 mitgeteilt, dass Sie den Auftrag nur bei gleichzeitiger Vergabe von Los 3 Baumeisterarbeiten annimmt. Nach VOB hat die Fa. Mickan jedoch kein Recht den Auftrag nicht anzunehmen und die Stadt Garching könnte sich die Ausführung der Leistung durch die Fa. Mickan einklagen.

Um jedoch den Baubeginn nicht zu verzögern wurde sich im Vergabegespräch mit der Fa. Mickan geeinigt, dass Sie vom Auftrag zurücktreten kann.

Da die Fa. Fuchs, wirtschaftlichster Bieter Los 3 Baumeisterarbeiten, in der Bieterangfolge durch das Ausscheiden der Fa. Mickan in der Summe von Los 2 Erdarbeiten und Los 3 Baumeisterarbeiten der zweitwirtschaftlichste wertbare Bieter ist, wurde sie am 17.08.2011 zusätzlich zum Los 3 Baumeisterarbeiten mit Los 2 Erdarbeiten in Eilhandlung beauftragt, um den Baubeginn nicht zu verzögern.

Die Bruttoauftragssumme Gewerk Baumeisterarbeiten für Los 2 +3 erhöht sich damit um 4.559,25 €.

Kenntnisnahme:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Erhöhung der Auftragssumme für Los 2+3 Erdarbeiten u. Baumeisterarbeiten durch die Fa. FS Fuchs aufgrund der Ersatzvornahme Fa. Mickan um 4.559,25 € auf 6.758.858,53 € zur Kenntnis.

TOP 7 Antrag von Frieda und Judith Vötter auf Vorbescheid für den Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage mit TG und eines Reihenhauses (3-Spänner), eines Doppelhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1097, Münchener Str. 40, Gem. Garching.

I. Sachvortrag:

Die Antragsteller Frieda und Judith Vötter beantragen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und eines Reihenhauses (3-Spänner) sowie eines Doppelhauses mit je einer Garage, Stellplatz mittels Vorbescheid die Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit. Das Vorhaben soll auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1097/0, Münchener Straße 40, Gem. Garching realisiert werden.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach der umgebenden Bebauung gem. § 34 BauGB. In der näheren Umgebung sind sowohl unbeplante Bereiche, wie auch Geltungsbereiche eines Bebauungsplanes (Nrn. 42, 105, 125) vorhanden.

Das Gebiet lässt sich als Allgemeines Wohngebiet "WA" bzw. entlang der B11 als Mischgebiet "MI" charakterisieren. Als maßgebend zum Maß der Nutzung sollte nach Auffassung der Verwaltung die Bebauung der Grundstücke Münchener Straße 24 a-e, Fl.Nr. 1087, bzw. Münchener Straße 44-46 und Wasserturmstraße 1-1n, Fl.Nrn. 1101, 1124, 1124/26 herangezogen werden. Es ergeben sich somit folgende Richtwerte:

- Gebietstyp: MI/WA
- Vollgeschosse: III
- GRZ/GFZ: 0,6/0,9
- Wandhöhe: 6,49 m
- Firsthöhe: 12,15 m
- Dach: SD, 40°
- Zahl WE: 34 WE (Fl.Nr. 1087) bzw.
17 WE und 18 RH (Fl.Nrn. 1101, 1124, 1124/26)

Zur Antragsbegründung wird ausgeführt, dass sich auf dem Grundstück ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, die komplett sanierungsbedürftig sind und erneuert werden sollen, befinden. Bei der geplanten Neubebauung wurde versucht die Situation vor Ort in die umgebende Bebauung einzufügen.

Es soll demnach im östlichen, zur B11 gewandten Bereich des Grundstückes, ein Mehrfamilienhaus (MFH) mit ca. 21 Wohneinheiten (WE) und Tiefgarage, 3 Vollgeschossen (DG hier Vollgeschoss), und einer Wand- bzw. Firsthöhe von 6,45 m bzw. 11,49 m errichtet werden.

Im hinteren, westlichen Bereich des Grundstückes soll ein Reihenhaus (3-Spänner) und ein Doppelhaus mit je 1 Garage/Stellplatz, 2 Vollgeschossen (DG kein Vollgeschoss) und einer Wand- bzw. Firsthöhe von 5,95 m bzw. 9,94 m errichtet werden.

Aus den vorgelegten Plänen ist ersichtlich, dass eine spätere Trennung in 2 Grundstücksteile geplant ist. Der Bereich des MFH soll über die Münchener Straße im nord-östlichen Grundstücksteil erschlossen werden. Der RH/DH-Bereich wird über den im Norden angrenzenden Schillerweg erschlossen, eine fußläufige Verbindung beider Erschließungsstraßen ist vorgesehen.

Im Rahmen des Vorbescheidsantrages werden folgende Einzelfragen formuliert:

1. Ist eine Bebauung des Grundstückes entsprechend der Darstellungen im Lageplan und EG-Grundriss im Hinblick auf die Abmessungen und Situierung der Baukörper für das Mehrfamilienhaus und die westliche RH/DH-Bebauung planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme Verwaltung:

Wie aus den in Anlage beigefügten Plänen ersichtlich, wird das MFH deutlich von der B11 abrücken, der geringste Abstand mit dem nördlichen Gebäudeteil beträgt ca. 8 m. Die Zufahrt zur Tiefgarage im nord-östlichen Teil ist leicht vorgeschoben, der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt aufgrund des schrägen Grenzverlaufes immer noch 8,94 m. Die Anordnung der TG-Zufahrt ist mit dem Staatlichen Bauamt Freising im Bezug auf die B11 abgestimmt, die Zustimmung wurde signalisiert. Es herrscht zudem auf dem südlich angrenzenden Grundstück, Münchener Straße 42, 42a eine identische Situation. Die entlang der B11 vorhandene „faktische Baulinie“ durch die vorderen Hauskanten der Bestandsgebäude wird durch die Neubebauung aufgenommen, die Baukörper fügen sich in die umliegende Bebauung ein.

Die im hinteren Bereich angeordneten Reihen- und Doppelhäuser werden separat über den im Norden angrenzenden Schillerweg erschlossen. Es handelt sich hierbei um maximal 5 WE, was für die Anwohner des bestehenden Wohngebietes eine vertretbare zusätzliche Belastung bedeutet.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Baukörper hinsichtlich Größe und Situierung zulässig.

2. Ist die angedachte Nutzung „Wohnnutzung“ planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme Verwaltung:

Die umliegende Bebauung ist als Mischgebiet „MI“ bzw. als allgemeines Wohngebiet „WA“ einzustufen, die angedachte Wohnnutzung ist somit zulässig.

3. Sind die in den Schnitten dargestellten Trauf- und Firsthöhen für das Mehrfamilienhaus und die RH/DH-Bebauung planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme Verwaltung:

Nach den Plänen ist für das MFH (3 VG) eine Wand-/Firsthöhe von 6,45 m/11,49 m und für die RH/DH (2 VG) 5,95 m/9,94m geplant.

Aus der umliegenden Bebauung ist als Bezugsfall die Bebauung auf Fl.Nr. 1087, Münchener Straße 24 a-e, maßgeblich. Hier sind Wand-/Firsthöhen von 6,49 m/12,15 m bei 3 VG vorhanden, auch auf Fl.Nr.1094/23, Schillerweg 9 und 11, ist eine Firsthöhe von 13,19 m vorhanden. Die geplanten Trauf- und Firsthöhen fügen sich somit die vorhandene Bebauung ein, aus Sicht der Verwaltung kann diesen zugestimmt werden.

4. Ist die geplante Realteilung des Grundstücks, unter Berücksichtigung der Abstandsflächen, wie dargestellt in einen westlichen- und östlichen Teil möglich?

Stellungnahme Verwaltung:

Durch die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück können die Abstandsflächen allesamt nachgewiesen werden, es kommt zu keinen Überschneidungen und die bestehende Abstandsflächensicherung zugunsten der Fl.Nrn. 1097/2, 3 wurde beachtet. Es müsste lediglich ein kleiner Bereich der rückwärtigen Fläche für das Vordergebäude gesichert werden, was aber im Plan berücksichtigt wurde.

Aus Sicht der Verwaltung sprechen keine Gründe gegen eine Realteilung. Auf die dann notwendige getrennte Betrachtung der entstehenden GRZ/GFZ-Werte wird unter Frage 6, 7 eingegangen.

5. Ist die gewählte Dachform, Satteldach, mit einer Neigung von 37,5 Grad planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme Verwaltung:

In der Umgebung sind Satteldächer mit einer Neigung von 15-40° vorhanden bzw. bis zu 43° (BPl.-Nr. 125) zulässig, das Vorhaben würde sich somit bei Dachform und -neigung in die Umgebung einfügen.

6. Ist die ermittelte GRZ von 0,475 bezogen auf die neue Gesamtbebauung planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme Verwaltung:

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet "MI" dargestellt. Da wie vorstehende genannt später eine Realteilung des Grundstückes beabsichtigt wird, ist die GRZ für das Gesamtgrundstück, wie auch für beide Teilgrundstücke getrennt zu betrachten:

Fläche	GR (Haus)	GR (Haus mit Zufahrt und TG)	GRZ
West (ca. 1.383m ²); RH/DH	345,85 m ²	777,13 m ²	0,25 / 0,56
Ost (ca. 2.170 m ²); MFH	770,00 m ²	1.480,14 m ²	0,35 / 0,68
Gesamt (3.553 m²)	1.115,85 m²	2.257,57 m²	0,31 / 0,63

In der Umgebung sind die Grundstücke Münchener Straße 24 a-e und 44-46 mit Wasserturmstraße 1-1n als Bezugsfälle heranzuziehen, da auch hier MFH bzw. eine Kombination von MFH und RH jeweils mit TG errichtet worden.

Der Bebauungsplan Nr. 125 setzt für den Bereich Münchener Str. 44-46 mit Wasserturmstraße 1-1n eine GRZ von 0,6 mit der Möglichkeit der Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (= Zufahrten, Stellplätze, TG) um bis zu 50% fest.

Auf dem Grundstück Münchener Straße 24 a-e ist eine GRZ von ca. 0,38 (Haus) bzw. ca. 0,78 (Haus mit Zufahrt und TG) vorhanden.

Zusammenfassend ist eine GRZ von 0,6/0,78 (Haus/Haus mit Zufahrt, TG) in der Umgebung vorhanden. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben bezogen auf die Neubebauung in die Umgebung ein. Das gilt auch bei einer späteren Realteilung des Grundstückes in einen Ost- und Westteil.

7. Ist die ermittelte GFZ von 0,845 bezogen auf die neue Gesamtbebauung planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme Verwaltung:

Wie aus den Antragsunterlagen hervorgeht soll das MFH mit 3 Vollgeschossen und die RH/DH mit 2 Vollgeschossen errichtet werden. Es ergibt sich eine Geschossfläche (GF) von 2.310 m² bzw. 691,70 m², was bezogen auf das Gesamtgrundstück eine GFZ von 0,845 bedeutet.

In der Umgebung setzen die Bebauungspläne Nr. 42 und 125 eine GFZ von 0,8 und 0,7 fest. Zudem ist als weiterer Bezugsfall auf dem bereits mehrfach genannten Grundstück Münchener Straße 24 a-e (kein Bebauungsplan) eine GFZ von 0,9 tatsächlich vorhanden. Das Vorhaben würde sich bezogen auf das Gesamtgrundstück daher nach Auffassung der Verwaltung in die Umgebung einfügen.

Da geplant ist später eine Realteilung durchzuführen muss auch die GFZ bezogen auf die Teilflächen betrachtet werden. Bei den o.g. Grundstücksflächen von 2.170 m² (MFH) und 1.383 m² (RH/DH) ergibt sich eine anteilige GFZ von 1,06 (MFH) und 0,5 (RH/DH).

Auch wenn das Vorhaben im Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen durchaus vorstellbar wäre, ist durch die Größe des MFH bei der GFZ ein Einfügen für

das künftige Teilgrundstück des MFH nicht mehr gegeben. Aus Sicht der Verwaltung sollte auch für die späteren Teilgrundstücke als Höchstgrenze der GFZ ein Wert von max. 0,9 angesetzt werden, was auch in der Umgebung bereits vorhanden ist. Es könnte z.B. das Dachgeschoss reduziert und nicht als Vollgeschoss ausgeführt werden, oder die Ausmaße des MFH werden reduziert.

8. Ist ein Entfernen des vorhandenen Baumbestandes zulässig, wenn im Gegenzug eine qualifizierte Freiflächenplanung mit Neuanpflanzung von entsprechenden Bäumen vorgesehen wird?

Stellungnahme Verwaltung:

Für das Gebiet der Stadt Garching gibt es keine Baumschutzverordnung. Unter Beachtung der Vogelbrutzeiten und bei Vorlage eines qualifizierten Freiflächenplanes mit qualitativem und quantitativem Ausgleich der entfernten Bäume kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Die Kfz-Stellplätze für das Vorhaben soll beim MFH in einer TG mit 32 Stpl. + 5 oberirdische Stpl. nachgewiesen werden. Die Funktionalität der oberirdischen Stellplätze an der B11 wird kritisch beurteilt. Mit Einreichung des Eingabeplanes ist der Nachweis bezüglich des Ein- und Ausfahrens aus dem Grundstück vorzulegen.

Bei dem RH/DH-Bereich wird je 1 Garage und 1 offener Stpl. je Wohneinheit errichtet. Nach der derzeitigen Aufteilung fallen für das MFH insgesamt 35 Stpl. an. Nachgewiesen wurden 37 Stpl. und es kann bei Bedarf in der TG durch weitere Duplexparker die Stpl-Anzahl noch erhöht werden. Für den Bereich der RH/DH (max. 156 m² Wohnfläche) fallen 2 Stpl. je Wohneinheit an, die auch nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis kann somit als erfüllt angesehen werden.

An Fahrradstellplätzen. werden im MFH im Untergeschoss, hinter der TG-Abfahrt und im Zugangsbereich die erforderliche Anzahl nachgewiesen. Weiter erhalten jedes RH und jede DHH 3 Fahrradstellplätze. Aus Sicht der Verwaltung sollten vor allem oberirdisch attraktive, abschließbare Fahrradstellplätze nachgewiesen werden.

Von der Verwaltung wird angeregt, dass auch das kommunale Klimaschutzkonzept der Stadt Garching im Rahmen der Überplanung des Grundstückes beachtet wird. Die aktuell vorliegende Planung beachtet dies bereits z.B. in der Stellung der Baukörper und der Ausrichtung der Dachflächen (Ausrichtung hier überwiegend nach Süden bzw. Süd-Osten oder -Westen). Ferner wird der Vorbescheid dem Klimaschutzkonzept hinsichtlich der Verdichtung des Innenbereiches gerecht.

Zusammenfassend ist zum Antrag auf Vorbescheid zu sagen, dass die GFZ im MFH-Bereich nochmals mit dem Antragsteller besprochen und überplant werden sollte, als Maximalwert ist 0,9 anzusetzen. Im Übrigen könnte aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen in planungsrechtlicher Hinsicht erteilt werden.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid von Frau Frieda und Judith Vötter zum im Betreff genannten Vorhaben:

- hinsichtlich der Einzelfragen 1-6, 8 herzustellen und
- hinsichtlich der Einzelfrage 7 unter der Bedingung, dass die geplante Baumasse unverändert bleibt.
- Mit Einreichen des Bauantrages sind attraktive oberirdische Fahrradstellplätze nachzuweisen.
- Mit dem Eigentümer muss über die Möglichkeit der öffentlichen Nutzung (beschränkt öffentlicher Weg) der Wegeverbindung zwischen Schillerweg und Münchener Straße (B11) verhandelt werden. Hierfür besteht für den gesamten Siedlungsbereich westlich

der B11 ein großes öffentliches Interesse.

TOP 8 Voranfrage der Labbegrund GmbH zur Errichtung eines Doppelhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1061/38, Blütenstr. 22, Gem. Garching.

I. Sachvortrag:

Die Labbegrund GmbH beantragt mittels formloser Voranfrage zu klären, ob die Bebauung des Grundstückes, Fl.Nr. 1061/38, Blütenstr. 22, mit einem Doppelhaus mit Carports und Stellplätzen möglich wäre.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans Nr. B I 25/54 vom 27.06.1956, dieser setzt eine Baulinie nach Westen zur Blütenstraße und eine Baugrenze nach Osten in Richtung B11 fest. Die Beurteilung der Zulässigkeit erfolgt somit nach § 34 BauGB (= sog. Innenbereich). Ein Vorhaben wäre zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als "WA" ausgewiesen. Die umliegende Bebauung lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Allgemeines Wohngebiet "WA"
- 2 Vollgeschosse
- GRZ/GFZ von ca. 0,25 / 0,46
- Wand-/Firsthöhe von ca. 6 m / 9 m
- SD; 28-37°
- Wohnen: 3 WE – Appartements: 12 WE

Anhand der vorgelegten Pläne soll ein Doppelhaus mit 2 Vollgeschossen und darüber liegendem Terrassengeschoss (= 3 Vollgeschosse), Flachdach, einer Wand- und Firsthöhe von 6,16 m und 8,84 m errichtet werden. Es fällt eine Grundfläche von ca. 236 m² (mit Zufahrt, Carport ca. 327 m²) und eine Geschossfläche von ca. 541 m² an.

Durch den Verzicht auf ein Satteldach wirkt der Baukörper trotz 3 Vollgeschosse wesentlich schlanker und fügt sich höhenmäßig in die vorhandene Bebauung ein. Wie aus den Plänen ersichtlich würde ein vergleichbares Haus mit Satteldach, wobei das DG kein Vollgeschoss wäre und nicht zur GF hinzugerechnet werden darf, ca. 2,5 m höher und wesentlich wuchtiger ausfallen. Aus Sicht der Verwaltung könnte den 3 Vollgeschossen und der Wand- bzw. Firsthöhe zugestimmt werden, da es sich um ein architektonisch harmonisches Gesamtkonzept handelt und die umliegende Bebauung beachtet wurde.

Beim Maß der Nutzung ergeben sich für die Planung eine GRZ von 0,25 bzw. 0,36 mit Zufahrten, Carports und eine GFZ von 0,6.

Als Präzedenzfall könnte hier evtl. die Bebauung auf dem Grundstück Kreuzstr. 2, 4 angeführt werden. Der Ausschuss für Bauanträge hat hier im Rahmen eines Antrages auf Ausbau des DG in seiner Sitzung vom 10.01.2001 einem 3. Vollgeschoss, einer Dachneigung von 38° zugestimmt, hierdurch ergab sich eine GFZ von ca. 0,71. Auf dem Grundstück Blütenstr. 14, 16 ist einer GFZ von 0,56 in gleicher Sitzung zugestimmt worden. Es handelt sich bei beiden Grundstücken aber um Geschosswohnungsbau.

Aus Sicht der Verwaltung ist anzumerken, dass bei den übrigen Gebäuden in der Umgebung Satteldächer vorhanden sind, die ausgebauten Dachgeschosse zählen somit nicht zur GFZ. Ermittelt man die Geschossfläche des vorliegenden Doppelhauses ohne das Terrassengeschoss, ergibt sich ein GF von ca. 472 m² und eine GFZ von ca. 0,52. Dieser Wert ist mit der umliegenden Bebauung durchaus vereinbar. Deutlich wird dies auch, wenn die Baumasse betrachtet wird. Die Nachbarbauwerke, Hs.nr. 20, 24, mit 2 Vollgeschossen

Protokoll über die 45. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses
am 13.09.2011

und Satteldach weisen anhand der Planunterlagen eine Baumasse von ca. 1.852 m³ bzw. 1.647 m³ auf. Für das geplante Doppelhaus mit 3 Vollgeschossen würde sich eine Baumasse von ca. 1.638 m³ ergeben.

Der Baukörper überschreitet zudem die hintere Baugrenze um ca. 2,5 m. Eine ähnliche Situation ist auf dem südlichen Nachbargrundstück vorhanden, einer Befreiung könnte demnach zugestimmt werden.

Für das Vorhaben werden je Doppelhaushälfte 3 Stellplätze nachgewiesen.

Ablehnender Beschluss (4:8 Herr Kraus; Frau Schmidt; Herr Biersack; Herr Neuhauser; Herr Kraft; Herr Kratzl; Herr Riedl; Frau Wundrak)

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss lehnt es ab, das Einvernehmen zur Voranfrage der Labbegrund GmbH auf Errichtung eines Doppelhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Blütenstr. 22 herzustellen.

TOP 9 Weitere Entwicklung der Kommunikationszone; Planungsgrundsätze

I. Sachvortrag:

In der Stadtratssitzung am 2.12.2010 sind die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt zur weiteren Entwicklung des Hochschul- und Forschungszentrums sowie zur Kommunikationszone vorgestellt worden.

Seinerzeit hat der Stadtrat die folgenden vier Punkte zur Beratung in die Fraktionen verwiesen:

1. Erweiterung des Hochschul- und Forschungszentrums nach Westen
2. Verlegung der B11 nach Westen
3. Soll sich forschungsnahes Gewerbe in unmittelbarer Nähe zum Campus ansiedeln können?
4. Wie viel Wohnraum benötigen Studenten, Wissenschaftler und Professoren? Wie viel Wohnraum sollte im unteren, mittleren und gehobenen Preissegment geschaffen werden?

Die 1. und 2. Frage sollte im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung diskutiert werden.

Zu 3.

Mit Schreiben vom 08.08.2011 beantragte die Grund-Idee die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Flächen für forschungsnahes Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Um das Vorhaben zu realisieren, haben die Investoren die Flr. Nr. 1886 erworben.

Nachdem Flächen für forschungsnahes Gewerbe, für Ausgründungen und Start-up im Sondergebiet Hochschul- und Forschungszentrum geschaffen werden, sowie die zentrale Mitte mit dem Projekt Galileo umgesetzt wird, schlägt die Verwaltung vor, in der Kommunikationszone selbst für diese Art der Nutzung keine weiteren Flächen auszuweisen.

Zu 4.

Um Angaben über die Anzahl der Studentenwohnungen und die Qualität der Wohnungen zu erhalten, ist u. a. ein Gespräch mit dem Studentenwerk geführt worden.

Die Geschäftsführerin Frau Dr. Wurzer-Faßnacht informierte, dass entlang der U-Bahnlinie U6, in der Nähe zur U-Bahnhaltestelle Kieferngarten durch die AWO 204 Wohnungen errichtet werden, die vom Studentenwerk verwaltet werden.

In Garching selbst betreut das Studentenwerk derzeit 222 Wohnungen. Die Wartezeit beträgt grundsätzlich 2 Semester, für die Garchinger Wohnheime zeigt sich aber eher eine zurückhaltende Nachfrage. Als Knackpunkt wird die fehlende Nachtlinie der U6 bezeichnet. Die langen Fahrzeiten nach München erscheinen den Studenten unattraktiv.

Das Studentenwerk errichtet seine Wohnheime auf Basis der Richtlinie über die Förderung von studentischem Wohnraum.

Bei Wohnheimen im WG-Konzept (i. d. R. 3-er WG's) stehen einem Studenten 13 m² Wohnraum sowie ein Bad zur Verfügung. Die Küche wird gemeinsam genutzt.

Das Studentenwerk sieht 1 m² Gemeinschaftsfläche je Bewohner vor.

Für 12 % der Studierendenden baut das Studentenwerk förderfähige Wohnungen.

Das Studentenwerk hat mit der LHM einen Stellplatzschlüssel von 1:5 vereinbart. Die gesetzliche Vorgabe lässt die Einbindung der Stellplatzmiete in den Grundpreis nicht zu. Daher sparen sich auch viele Studenten die zusätzliche finanzielle Belastung und mieten sich keinen Stellplatz an.

Derzeit verfügt das Studentenwerk über keine eigenen Investitionsmittel, ist aber bereit, die Anmietung von Wohnheimplätzen zu prüfen. Ein Wohnheim sollte ca. 100 Plätze umfassen.

Das Studentenwerk selbst verfügt über keine langfristige Prognose, wie sich die Studentenzahlen und damit die Wohnheimzahlen entwickeln werden. Sie gehen jedoch davon aus, dass nach dem Überhang durch den doppelten Abiturjahrgang die Studentenzahlen ab 2020 wieder zurückgehen werden. Auch ist der demographische Wandel mit zu berücksichtigen.

Zimmer vermietet das Studentenwerk derzeit nur an Mieter, die nicht aus dem Einzugsgebiet des MVV kommen.

Sie empfehlen im Stadtgebiet Garching insgesamt Wohnraum für ca. 1000 Studenten zu schaffen. Dabei sind die vorhandenen Wohnheimplätze zu berücksichtigen.

Europäische Schule

Es sind verschiedene Gespräche mit möglichen Investoren geführt worden. Grundsätzlich wird der Bedarf für eine europäische Schule gesehen. Konkretere Aussagen liegen aber noch nicht vor.

Um sich Realisierung einer europäischen Schule offen zu halten, schlägt die Verwaltung vor, in den weiterführenden Strukturüberlegungen den möglichen Flächenbedarf als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

Weitere Bedarfsflächen sind für die Kinderbetreuung sowie ggf. für eine weitere Grundschule mit Sporthalle vorzusehen.

Um die Planungen für die Kommunikationszone weiter voranzutreiben, schlägt die Verwaltung die Auslobung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs vor. Der Ausschreibungstext wird den Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt einstimmig, dem Stadtrat zu beschließen, dass

1. Im Bereich der Kommunikationszone keine Flächen für forschungsnahes Gewerbe vorgesehen werden.
2. insgesamt im Stadtgebiet Garching Wohnraum für ca. 12 % der Garchinger Studenten geschaffen werden, also insgesamt ca. 1.200 Wohnheimplätze. In die Anzahl fließen die vorhandenen Studentenwohnungen mit ein.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb vorzubereiten und die Ausschreibung zur Beschlussfassung vorzulegen.

TOP 10 Errichtung eines Verkaufsshops der Ludwig Riedmair GmbH auf dem Gelände TU München, Fl.Nr. 1900, nahe Boltzmannstr. 11, Gem. Garching.

I. Sachvortrag:

Die Ludwig Riedmair GmbH beantragt eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Backshops auf dem Gelände der TU München, Fl.Nr. 1900, in der Nähe des ZIMT - Zentralinstitut für Medizintechnik, Boltzmannstraße 11.

Der Bereich der TU München ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusehen, die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Hiernach kann ein Vorhaben zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben soll eine Grundfläche von 7m * 4,87 m (= 34,09m²) und eine Höhe von 3,91m (= 133,29m³) haben. Eine Genehmigungsfreiheit nach Art. 57 BayBO scheidet somit aufgrund des Rauminhalts und der Lage im Außenbereich aus. Das Vorhaben soll vor dem ZIMT, welches sich zwischen den Fakultäten für Maschinenbau und Mathematik/Informatik befindet, errichtet werden. In diesem Bereich sind, wie auf dem beiliegenden Luftbild ersichtlich, Stellplätze angeordnet. Durch den Container der Bäckerei würden 2 Stellplätze verloren gehen, was angesichts der schwierigen Versorgungslage auf dem Campus der TU München aus Sicht der Verwaltung hinnehmbar wäre. Es befinden sich entlang der Boltzmannstraße nach Süden bis zur Fakultät Mathematik/Informatik noch genügend weitere Stellplätze.

Es würde sich nur um eine zeitlich befristete Aufstellung handeln, da mit Abschluss der Planungen zur Umgestaltung des zentralen Campusbereiches solche Versorgungsstätten künftig dort beheimatet sein werden. Ein Mietvertrag zwischen der TU München und der Bäckerei Riedmair mit einer Gültigkeit von zunächst 3 Jahren wurde bereits geschlossen.

Da nicht ersichtlich ist, dass öffentliche Belange beeinträchtigt werden, und die Erschließung über die Boltzmannstraße gesichert ist, kann nach Auffassung der Verwaltung dem Bauantrag zugestimmt werden.

In diesem Zusammenhang möchte die Verwaltung darauf hinweisen, dass noch 2 weitere kleinere Versorgungsstände in diesem Bereich geplant sind. Diese sollen sich vor den beiden im Luftbild ersichtlichen Grüninseln neben dem Bäckereicontainer befinden. Weitere Stellflächen gehen dadurch nicht verloren. Aufgrund der identischen Ausgangslage sollte die Verwaltung ermächtigt werden, im Falle eines Bauantrages das gemeindliche Einvernehmen im Verwaltungsweg zu erteilen.

Mehrheitlicher Beschluss (11:1 Frau Wundrak):

Frau Wundrak ist nicht dafür, da es ein unbefristetes Einvernehmen ist.

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich das Einvernehmen zum Bauantrag der Ludwig Riedmair GmbH auf Errichtung einer Verkaufsshops herzustellen.

Die Verwaltung wird weiter ermächtigt, im Falle eines Bauantrages, der im Plan des Staatlichen Bauamtes München 2 enthaltenen beiden weiteren Verkaufsstände, das Einvernehmen im Verwaltungsweg zu erteilen.

TOP 11 cyberTechnologies GmbH - Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1886; Empfehlungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss

I. Sachvortrag:

CyberTechnologies hat mit Schreiben vom 08.08.2011 bei der Stadt Garching einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Die Firma cyberTechnologies GmbH möchte Ihre Firma von Ingolstadt nach Garching verlagern. CyberTechnologies ist Technologieführer für hochpräzise, berührungslose 3D Messsysteme. Die bedienerfreundlichen Systeme werden in der Wissenschaft sowie in der Industrie zur Oberflächenanalyse eingesetzt. Eine Vielzahl großer, internationaler Konzerne, zahlreiche klein- und mittelständische Unternehmen sowie international renommierte Institute bzw. Universitäten vertrauen den Systemen von cyberTechnologies. Für die Weiterentwicklung dieser Technologie benötigt cyberTechnologies die räumliche Nähe zu den Hochschul- und Forschungseinrichtungen am Forschungscampus Garching. Nur durch die enge Kooperation mit Wissenschaft und Forschung kann cyberTechnologies den Technologievorsprung halten bzw. ausbauen. CyberTechnologies hat deshalb mit der TU München bereits einen Kooperationsvereinbarung abgeschlossen.

Für das Vorhaben hat cyberTechnologies bereits das Grundstück Fl. Nr. 1886 – eine Teilfläche des Sondergebietes Hochschule und Forschung – erworben. CyberTechnologies ist bewusst, dass dieses Vorhaben entsprechend der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Art der Nutzung entsprechen muss. Zudem möchte cyberTechnologies auf dem Grundstück weitere Büro- und Forschungsgebäude errichten, die der TU München, Firmen die aus dem GATE ausziehen müssen, sonstigen forschungsnahen Start Ups zur Verfügung gestellt werden. Auch hier zeigt die TU München als auch das Garchinger Gründerzentrum immenses Interesse.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll den Namen Nr. 164 „wissenschafts- und forschungsnahes Gewerbe“ erhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in dem beiliegenden Lageplan dargestellt.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, für eine Teilfläche der Fl. Nr. 1886 einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Des Weiteren beschließt der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss, dem Stadtrat zu empfehlen, den Bebauungsplan Nr. 164 „wissenschafts- und forschungsnahes Gewerbe“ zu nennen.

**TOP 12 Änderung des Planumgriffes für die 47. Flächennutzungsplanänderung
"Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik (Bereich
BP. Nr. 159) und für den Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 159
"Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik" für die
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Große Teile West"**

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.10.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 47. Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik“ und einen Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik“ gefasst.

Seinerzeit hatten die Grundstückseigentümer der Flächen Fl. Nr. 1678, 1679, 1675 ihre Zustimmung gegeben. Die Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 1675 haben ihre Zustimmung inzwischen zurückgezogen.

Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanumgriffes notwendig.



Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, für die Fl.-Nr. 1678 und 1679 das Verfahren der 47. Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik“ Bereich (BP. Nr. 159) einzuleiten sowie den Bebauungsplan Nr. 112 „Große Teile West“ entsprechend zu ändern und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 159 "Sondergebiet Energieerzeugungsanlagen, Freiflächenphotovoltaik-Anlage" zu fassen.

**TOP 13 Bebauung südlich Riemerfeldring Flur Nr: 1855/1- Vorstellung der
überarbeiteten Variante**

Dieser Top wurde abgesetzt.

**TOP 14 Generalsanierung Grundschule West - Erweiterung zur Ganztagschule
Bauteil E + F; Auftragsvergabe Keramikfassade**

Dieser Top wurde abgesetzt.

TOP 15 Vorstellung der Planung für die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt B 11, Münchener Straße und Freisinger Landstraße in Garching

I. Sachvortrag:

Nach vielen Vorstellungs- und Besprechungsterminen, mit der Verwaltung, den Stadtratsfraktionen und dem Staatlichen Bauamt Freising, liegt nun ein unter den Beteiligten abgestimmter Planungsentwurf des Büros Renner Consulting GmbH vor.

Die letzten eingearbeiteten wesentlichen Änderungen sind:

- Fahrbahnbreite im Regelfall 7,00 m, bzw. an Ausweichstellen größer
- Geh- und Radwege, die direkt an die Fahrbahn grenzen, B= min. 3,00 m
- Bushaltestelle Süd (Wasserturm) als „Buscap“ mit Querungshilfe
- Baumscheiben an einigen Stellen, die in die Gehbahnbeläge integriert sind (Ortsmitte z.Bsp.) bei B > 3,0 m des Geh-und Radweges
- Baumraster im Norden der Freisinger Landstraße so ausgerichtet, dass Parkbuchten für PKWs ohne Umpflanzung von Bäumen mit überschaubarem Aufwand nachträglich im Bereich der Grünstreifens realisierbar wären

Dieser Planungsentwurf wird vom Büro Renner Consulting GmbH im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 13.09.2011 vorgestellt. Nach dem Beschluss im Stadtrat am 29.09.2011 kann der RE-Entwurf (Richtlinien für die Entwurfsgestaltung im Straßenbau) fertiggestellt werden um ihn dem Staatlichen Bauamt zur Prüfung überreichen zu können.

Ergänzung zum Sachvortrag

Die Verwaltung erhielt am 12.09.2011 den Entwurf für eine Vereinbarung zwischen der Straßenbauverwaltung und der Stadt Garching, in der die grundlegenden Punkte für die Durchführung und der Kostenteilung der Planung für die geplanten Umgestaltung geregelt werden.

Grundlagen der Vereinbarung sind das Bundesfernstraßengesetz (FStrG), die Ortsdurchfahrtsrichtlinie (ODR) und die sonst für die Straßenbauverwaltung geltenden Vorschriften und Richtlinien.

Die Stadt stellt die Planungsleistungen der Leistungsphasen 1+2 nach HOAI unentgeltlich zur Verfügung. Die Kosten der LP 3-7 (HOAI) werden entsprechend dem Verhältnis der anteiligen Baukosten aufgeteilt. Die zwischen Straßenbauverwaltung und Stadt abgestimmte Planung wird durch die Straßenbauverwaltung an ein fachkundiges Ingenieurbüro übergeben. Die erforderlichen Genehmigungen der Planung werden durch die Straßenbauverwaltung von den vorgesetzten Dienststellen eingeholt.

Die Durchführung der Baumaßnahme ist nicht Inhalt der Vereinbarung. Diese wird gesondert geregelt.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

1. Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt einstimmig dem Stadtrat der vorgestellten Planung zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt B 11, Münchener Straße und Freisinger Landstraße in Garching zuzustimmen.

2. Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt einstimmig dem Stadtrat die Erste Bürgermeisterin zu ermächtigen, die Vereinbarung mit der Straßenbauverwaltung zu unterschreiben.

Stadtrat Herr Biersack merkt an, dass bis zur Stadtratssitzung die Regelungen zum

TOP 16 Erweiterung Grundschule West; Auftragsvergabe Gebäudeautomation

I. Sachvortrag:

Für die Erweiterung der Grundschule West zur Ganztagschule Bauteil E+F fallen Leistungen der Gebäudeautomation an.

Bei der nunmehr abgeschlossenen Generalsanierung der Grund- und Hauptschule wurde mit diesen Leistungen die Fa. ITW aus Unterschleißheim gemäß Beschluss des Bau-Planungs- und Umweltausschusses vom 24.06.2008 beauftragt.

Da die Schnittstellen zum Aufschalten des Erweiterungsbaus nicht zu definieren sind und keine andere Firma aus Gründen der Gewährleistung auf die bestehende Anlage der Gebäudeautomation aufbauen kann, wurde die Fa. ITW gebeten auf Preisgrundlage des Hauptangebots zur Ausschreibung Generalsanierung ein Angebot für die Leistungen am Bau E +F vorzulegen.

Das Angebot vom 06.06.2011 mit 61.585,48 € erscheint nach fachtechnischer und rechnerischer Prüfung durch die COPLAN AG wirtschaftlich und auskömmlich.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 76.791,29 € brutto kalkuliert.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Gebäudeautomation der Fa. ITW aus 85716 Unterschleißheim, mit einer Brutto-Angebotssumme von 61.585,48 € zu erteilen. Das Angebot erscheint als angemessen und auskömmlich.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.21300.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für die Gebäudeautomation BT E+F an die Fa. ITW aus 85716 Unterschleißheim mit einer vorläufigen Auftragssumme von 61.585,48 € brutto zu erteilen.

TOP 17 Bauantrag des Kleingartenverein Garching e.V. auf Erweiterung des Vereinsheimes auf dem Grundstück der Kleingartenanlage, Fl.Nr. 1801/1, Schafweideweg 1, Gem. Garching.

I. Sachvortrag:

Der Kleingartenverein Garching e.V., vertreten durch Herrn Josef Ostertag, beantragt eine Baugenehmigung für die Erweiterung des bestehenden Vereinsheimes auf dem Grundstück der Kleingartenanlage, Fl.Nr. 1801/1, Schafweideweg 1, Gem. Garching.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78a - Kleingartenanlage, 1. Änderung. Der Bebauungsplan setzt für die Parzelle des bestehenden Vereinsheimes einen Kiosk mit zentraler Toilettenanlage (K) und einer maximalen Geschossfläche von 120 m² fest, die Größe der Parzelle beträgt 12 x 20 m.

Das Vereinsheim hat eine bestehende Grundfläche von ca. 92 m², nach der Erweiterung auf ca. 162 m² wird auch die westlich angrenzende Parzelle Nr. 50 teilweise überbaut. Für das Vorhaben werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze und der festgesetzten maximalen GF des Kiosks beantragt.

Zur Antragsbegründung wird vorgebracht, dass die Parzelle Nr. 50 bisher von der VHS genutzt, aber in den letzten Jahren kaum gepflegt und nun an den Kleingartenverein übergeben wurde. Die Erweiterung ist notwendig, da bei Versammlungen des Kleingartenvereins im bisherigen Bestandsgebäude nicht alle Vereinsmitglieder untergebracht werden konnten.

Da im Vereinsheim nur interne Veranstaltungen stattfinden sollen wurden keine weiteren Stellplätze ausgewiesen. Im Bestand sind für die Kleingartenanlage 105 Stellplätze vorhanden, was als ausreichend erachtet wird.

Aus Sicht der Verwaltung könnte dem Bauantrag und den beantragten Befreiungen zugestimmt werden. Beeinträchtigungen sind durch die größere GF nicht erkennbar, die Abstandsflächen zu den Nachbarparzellen werden eingehalten.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Antrag des Kleingartenverein Garching e.V. auf Erweiterung des Vereinsheimes herzustellen.

Die Zustimmung zu den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78a wird erteilt.

**TOP 18 Mitteilungen der Verwaltung;
Bekanntgabe der Fahrgastzahlen auf den beiden zusätzlich eingerichteten
Bustakten zwischen Ortsteil Hochbrück und Haltestelle Prof.-Angermair-Ring
(Beschluss des BPU-Ausschusses vom 8.6.2010, TOP 1)**

I. Sachvortrag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 8.6.2010 beschlossen, jeweils eine Busfahrt der Buslinie L293 einzufügen:

- am Morgen (Abfahrt in Hochbrück, Jahnstraße, um 7.30 Uhr, Ankunft bei Haltestelle Prof.-Angermair-Ring" um 7.45 Uhr)
- mittags (Abfahrt Prof.-Angermair-Ring" um 13:20 Uhr, Ankunft in Hochbrück, Jahnstraße um 13.36 Uhr).

Zum Schuljahresbeginn 2010/2011 wurde die Maßnahme umgesetzt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat im Beschluss vom 8.6.2010 gebeten, rechtzeitig vor dem Schuljahresende eine Fahrgastzählung, insbesondere hinsichtlich des Busses am Mittag, durchführen zu lassen. Diese Fahrgastzählung im Juni 2011 hat das erhoffte erfreuliche Ergebnis bestätigt, nämlich dass die Verstärkerfahrt am Morgen durchschnittlich ca. 30 Fahrgäste, die Verstärkerfahrt mittags ca. 20 Fahrgäste nutzen.

Kenntnisnahme

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

TOP 19 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Mitteilung aus der Verwaltung:

Am 03.09.2011 gegen 00:20 Uhr wurden 2 Figuren im Kreisverkehr beim Unteren Straßäcker zerstört. Bei der Polizei wurde Anzeige gegen eine unbekannte Person erstattet.

Bei der Herstellerfirma für die Plexiglasfiguren wurde ein Angebot für die Herstellung und Aufstellung der Ersatzfiguren angefordert.

Die Firma perfekt works aus Lehrte bietet an, die Figuren für einen Gesamtpreis in Höhe von 10.688,58 Euro herzustellen, zu liefern und aufzustellen.

Der höhere Preis von ca. 360 Euro netto, gegenüber dem Angebot des Hauptauftrages ergibt sich aus den eingerechneten Kosten für Transport, ca. 120 Euro, der verbesserten Ausführung mit farbiger Plexiglasplatte und nicht mehr Folie wie bei der ersten Variante, geringeren Liefermenge. Tatsächlich ergibt sich somit ein Mehrpreis von ca. 240 Euro netto. Firma Holk und Partner würden die Arbeiten im Zuge einer kostenlosen Nachbesserung der Kanten an den Figuren kurzfristig mit durchführen. Die Nachbesserungsarbeiten sind für den 23.09.2011 vorgesehen.

Die endgültigen Kosten des gesamten entstandenen Schadens kann noch nicht beziffert werden, da noch nicht geprüft werden konnte, ob die elektrische Anlage für die Beleuchtung der Figuren auch in Mitleidenschaft gezogen wurde.

Die Verwaltung bitte den Bau-,Planungs-und Umweltausschuss, um eine Aussage dazu, ob die Figuren ersetzt werden und die Firma perfekt works beauftragt werden soll die Figuren herzustellen.

Mehrheitlicher Beschluss (11:1 Herr Neuhauser):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, die defekten Figuren zu ersetzen und die Firma perfekt works zu beauftragen, diese Figuren herzustellen.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich die Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:45 Uhr die öffentliche Sitzung.

Bgmin. Hannelore Gabor
Vorsitzende

Klaus Zettl
Schriftführer

Verteiler:

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

Dr. Joachim Krause
Albert Biersack
Henrika Behler
Peter Riedl
Ingrid Wundrak
Ernst Hütter

Büro der Bürgermeisterin
Geschäftsbereich I
Geschäftsbereich II
Geschäftsbereich III

Hans-Martin Weichbrodt
Helmuth Kammerer
Klaus Zettl
Heiko Janich

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt:

11.10.2011