

PROTOKOLL ÜBER DIE 54. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 12.06.2012

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 12.06.2012

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:
- GB II: Hr. Balzer, Fr. C. Dietrich, Hr. Marquart
- GB III:

Von der Presse sind anwesend:

- MM: Herr Bauer
- SZ: Frau Alwardt

Weitere Anwesende:

- zu TOP 2: Hr. Rauch von Grentzenberg + Rauch
Architekten D.I

Bgmin. Hannelore Gabor
Vorsitzende

Oliver Balzer
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 Errichtung eines Hybrid E-Tower auf dem Garchinger Maibaumplatz
- 2 Bebauungsplan Nr. 30 b (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30) "Nachverdichtung Königsberger Straße"; Sachstandsbericht und Empfehlungsbeschluss zum weiteren Vorgehen
- 3 Lärmaktionsplanung in München - Ausweisung Ruhiger Gebiete; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 4 Bauantrag der AR-Recycling GmbH zur Geländeüberdachung von Bauschuttflächen, Bauabschnitte 1 und 2, auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1694 und 1695, Ingolstädter Landstraße 89a, Gem. Garching.
- 5 Bauantrag der AR-Recycling GmbH auf Erweiterung der Zaunanlage auf dem Betriebsgelände auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1694/6 - /10, nahe Ingolstädter Landstraße 89a, Gem. Garching.
- 6 Bauantrag der Accor Hospitality Germany GmbH auf Errichtung von Werbeanlagen für das Hotel Ibis bzw. das Hotel Ibis-Budget auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1222/10, Daimlerstr. 3, 5, Gem. Garching.
- 7 Bauantrag der Gruma Fördertechnik GmbH zum Anbau eines Außenliftes und zur Aufstockung eines bestehenden Bürogebäudes auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1238/6, Daimlerstr. 4, Gem. Garching.
- 8 Bauantrag von Siegfried und Irene Schlittenbauer zur Erweiterung einer bestehenden EG/OG-Außentreppe bis ins Dachgeschoss auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1855/63, Watzmannring 47, Gem. Garching.
- 9 Bauantrag von Herrn Arin auf Erweiterung und Nutzungsänderung einer bestehenden Kegelbahn im KG in einen Nebenraum des Cafe/Bistro Kanapee auf dem Grundstück, Fl.Nr. 236/15, Maier-Leibnitz-Str. 4, Gem. Garching.
- 10 Bauantrag der Bauherrengemeinschaft Stöberl, Huber/Scherr, Kornprobst für die Errichtung eines Dreispänners mit Stellplätzen auf dem Grundstück Gießenweg 6, Gem. Garching.
- 11 Bauantrag der Max-Planck-Gesellschaft zur Erweiterung des Max-Planck-Instituts für Quantenoptik um das Bauteil C auf dem Grundstück Hans-Kopfermann-Str. 1, Gem. Garching.
- 12 Bauantrag von Frau Inge Preuss auf Errichtung einer Fertiggarage auf dem Grundstück Breslauer Straße 46, Gem. Garching.
- 13 Bauvoranfrage von Herrn Hans Depner zum Ausbau des Dachgeschosses und Nachweis der Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück Königsberger Straße 70, Gem. Garching.
- 14 Voranfrage von Herrn Günter Zehner zur weiteren Nutzung des Grundstückes, Fl.Nr. 852, nahe Münchener Str. 79, Gem. Garching.
- 15 Erweiterung Grundschule West; Auftragserhöhung Gewerk Holzprallwände Gymnastikhalle, Fa. Karl Braun Innenausbau GmbH
- 16 Erweiterung Grundschule West, St.-Severin-Str. 3 ; Auftragsvergabe Landschaftsbauarbeiten
- 17 Erweiterung Grundschule West, St.-Severin-Str. 3 ; Bekanntgabe Auftragsvergabe Maler- u. Lackierarbeiten BT E+F

- 18 Erweiterung Grundschule West, St.-Severin-Str. 3 ; Auftragserhöhung Fa. Kassecker GmbH,
Gewerk Fensterarbeiten
- 19 Erweiterung Grundschule West BT E+F, St.-Severin-Str. 3 ; Auftragsvergabe Stahltreppe
- 20 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragserhöhung Gewerk Außenelemente in Holz-Alu-
Konstruktion, Fa. Vilsmeier
- 21 Erschließung Baugebiet 148-Watzmannring Nord, Auftragserhöhung Straßenbauarbeiten
- 22 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 23 Sonstiges; Anträge und Anfragen

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

TOP 1 Errichtung eines Hybrid E-Tower auf dem Garchinger Maibaumplatz

I. SACHVORTRAG:

Die Firma „Blue Terra GmbH“ hat der Stadt Garching angeboten, an einem geeigneten Standort in Garching unentgeltlich einen „Hybrid E-Tower“ als Elektroladestation für E-Bikes und Pedelecs zu errichten.

Der „Hybrid E-Tower“ ist 6 Meter hoch und bietet offene Lademöglichkeiten für bis zu 4 Fahrrädern, sowie 2 verschließbare Lademöglichkeiten für Akkus. Der Strom wird einerseits durch ein Solarpanel gewonnen, das auf der Spitze des Towers platziert ist, sowie ein unmittelbar darunter befindliches „Windrad“ in Spiralform, das durch sein Design sowohl räumlich optimal angeordnet werden kann als auch eine hohe Aerodynamik besitzt. Das Konzept sieht vor, dass der Strom für die Ladestation zu 100 % aus erneuerbaren Energien gewonnen wird. Eine Zuführung von konventionellem Strom „aus der Steckdose“ ist im Normalfall nicht vorgesehen.

Auf mittlerer Höhe der Säule besteht die Möglichkeit, eine Überwachungskamera zu installieren. In diesem Bereich ist auch die LED-Beleuchtung des Towers angebracht.

Die Anordnung der Fahrrad-Ladestationen ist variabel. So können die Ladestationen ringförmig um den Tower errichtet werden, aber auch eine halbkreisförmige oder sektorale Anordnung ist möglich.

Der Vertrag mit dem Anbieter läuft über einen Zeitraum von 10 Jahren. Nach Ablauf des Vertrages geht das Eigentum der Anlage mit allen Bestandteilen und Verbindungseinrichtungen nur dann auf den Eigentümer über, wenn beide Vertragsparteien dies ausdrücklich wünschen.

Der „Hybrid E-Tower“ erfordert aufgrund der Energiegewinnung zunächst einen sonnigen und winddurchlässigen Standort. Da der Tower über Sponsoring finanziert wird, sollte er auch von den Nutzern, möglichst vielen Passanten und auch vorbeifahrenden Fahrzeugen gut wahrgenommen werden. Außerdem sollte er natürlich dort aufgestellt werden, wo in die potentiellen Nutzer – Fahrradpendler und auch Ausflügler – ohne große Umstände in Anspruch nehmen können.

Der Stromladevorgang ist für den Nutzer kostenfrei.

Die Stadtverwaltung hat mit dem Anbieter eine Reihe von möglichen Standorten in der Fußgängerzone und rund um den Maibaumplatz unter den oben genannten Prämissen betrachtet und diskutiert. Aufgrund der räumlichen Voraussetzungen erwiesen sich die vier im Anhang dargestellten Standorte am Maibaumplatz als die Geeignetsten. Aufgrund der erforderlichen Exponiertheit des Towers favorisiert sowohl die Stadtverwaltung als auch der Anbieter den Standort Nr. 4.

Dort müssten allerdings die beiden Bäume weichen, da der Tower – wie bereits erwähnt – keine Verschattung verträgt. Da die Bäume aber ohnehin nicht mehr vital sind und einem künftigen Bauvorhaben ohnehin weichen müssten, wäre dies sowohl naturschutzfachlich als auch planerisch vertretbar. Eine entsprechende Fällgenehmigung muss jedoch beim Landratsamt München, Untere Naturschutzbehörde, beantragt werden.

Die Errichtung des „Hybrid E-Tower“ bedarf etwa 6 Wochen. Wenn alles planmäßig verläuft, könnte damit der Tower zumindest noch vor den Sommerferien eingeweiht und in Betrieb genommen werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz beschließt einstimmig, am vorgeschlagenen Standort Nr. 4 auf dem Maibaumplatz einen „Hybrid E-Tower“ als Elektroladestation für E-Bikes und Pedelecs errichten zu lassen.

TOP 2 Bebauungsplan Nr. 30 b (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30) "Nachverdichtung Königsberger Straße"; Sachstandsbericht und Empfehlungsbeschluss zum weiteren Vorgehen

I. SACHVORTRAG:

Die Eigentümerin des Grundstücks Fl. Nr. 1051/4, Königsberger Str. 13, hatte bei der Stadt Garching eine formlose Anfrage über die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses gestellt. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 08.11.2012 mehrheitlich beschlossen, das Einvernehmen im Rahmen einer Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 30 - Garching Ost (Bungalows) nicht in Aussicht zu stellen, da das Vorhaben dem rechtskräftigen Bebauungsplan in GFZ, Vollgeschoss und Wandhöhe widersprach. Die Verwaltung wurde gleichzeitig beauftragt, eine Änderungsplanung des Bebauungsplanes in Auftrag zu geben.

Die Verwaltung hat Herrn Rauch vom Planungsbüro Grentzenberg und Rauch mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung beauftragt. Herr Rauch wird erste Planungen in der Sitzung vorstellen.

Um nicht komplett an den Interessen der Eigentümer vorbei zu planen, hat die Verwaltung zusammen mit dem Planer die Eigentümer zu Ihren Planungsabsichten befragt. Es sind alle acht Parteien zur Anhörung gekommen. Sie wurden befragt nach ihren Änderungswünschen hinsichtlich Erweiterungen, Aufstockungen, eventuell auch Neubau auf ihren Grundstücken. Das Ergebnis der Befragung stellt sich wie folgt dar:

Eigentümerstruktur / Generationswechsel

Drei Häuser werden von alleinstehenden Senioren bewohnt, vier Häuser von Seniorenpaaren, ein Haus von der Familie der Tochter neben dem elterlichen Haus. Ein Generationenwechsel vor Ort ist demnach faktisch noch nicht eingetreten. Bei fünf Parteien war jedoch die nächste Generation mit zur Anhörung gekommen oder in Vertretung. Daraus folgt, dass man sich allgemein schon mit dem Wechsel befasst.

Die dort lebenden älteren Herrschaften, bei denen die Kinder schon längst aus dem Haus sind, verfügen über ein reichliches Platzangebot und leiten für sich deshalb für ihre Bedarfe keine Erweiterungsabsichten ab. Sie möchten in Ruhe ihren Lebensabend dort verbringen. Sie wollen aber andererseits auch einer Entwicklung, die ihren Kindern zugute kommen könnte, nicht im Weg stehen.

Erweiterungsabsichten im Sinne wachsender Haushalte, also dass man Kinder im aufgestockten Dach unterbringt, waren nicht zu erkennen. Meist haben die direkten Nachkommen bereits eigene Familien und sind anderweitig gesettelt.

Nur in einem Fall hat sich eine strikte Gegnerschaft zu den Aufstockungsabsichten gezeigt und konsequenterweise dann auch die Feststellung, dass die Kinder das Haus so übernehmen wollten, wie es ist.

Erweiterung, Aufstockung, Neubau

Sieben Parteien sind aufgeschlossen für Erweiterungen. Eine Partei würde unmittelbar zur Tat schreiten, eine evtl. in näherer Zukunft. Bei den fünf anderen wurden die Absichten im Sinne einer künftigen Baurechtssicherung im Falle des Generationswechsels geäußert.

Die Äußerungen zur Form der Erweiterungen differierten erheblich. Allgemein wurden jedoch Aufstockungen als die Lösung erachtet, mit der eine bauliche Intensivierung ohne zu viel Verlust an Gartenfläche zu erreichen sei. Auch bei einer Besichtigung der Grundstücke vor Ort wurde der Eindruck verstärkt, dass die Gärten erhalten bleiben sollen. Es wurde auch die Variante E+1+Dach, also mit ausgebautem Satteldach zur Sprache gebracht, inspiriert von den Häusern auf der Westseite des Gebiets am Auweg. Allgemein herrschte aber doch die Auffassung vor, dass der Charakter des Gebietes erhalten werden sollte, also der individuellen Flachdach-Architekturen. Drei Parteien sprachen sich ausdrücklich gegen Satteldächer aus.

Wohneinheiten

Auch die Frage der Wohneinheiten wurde angesprochen, einschließlich ihrer Auswirkungen auf die erforderlichen Stellplätze. Im Lauf der Gespräche hat sich zwischen zwei und fünf die Zahl von drei Wohneinheiten als allgemein tragfähige Lösung herausgestellt.

Für die Planung ergeben sich hieraus folgende Erkenntnisse:

Art der Erweiterung

A. Aufstockung mit Kniestock und geneigten Dächern

Diese Lösung hätte möglicherweise den Vorteil, dass man mit niedrigeren Wandhöhen auskommt und damit u.U. eine größere Akzeptanz bei der umliegenden Nachbarbebauung erreicht. Allerdings wirken sich die Giebel bei niederem Sonnenstand entsprechend schattig aus. Auch sprechen folgende Gründe dagegen:

1. Die Aufstockung mit Kniestock und Satteldächern würde sich anbieten, wenn es um Erweiterungen für wachsende Familien ginge. Das hat sich im Laufe der Anhörung jedoch nicht bestätigt.
2. Diese Lösung würde eine wesentliche Änderung des Gebietscharakters bedeuten, der nur dann sinnvoll wäre, wenn eine durchgängige Umwandlung in Frage käme. Dagegen gab es entschiedene Einsprüche im Rahmen der Anhörung. Die zeitlich versetzte Realisierung würde zudem zu einem sehr uneinheitlichen Bild führen.
3. Die Gegebenheiten in der Bausubstanz sind sehr unterschiedlich und diese Art Aufstockung ist insbesondere bei den T- und Kreuzgrundrissen, sowie bei angehobenen Gebäudeteilen ungünstig und aufwändig zu realisieren.

B. Aufstockung in Flachdach - Architektur

Diese Art Aufstockung liegt nahe und entspricht dem Gebietscharakter. Auch in zeitlich gestreckter Abfolge der Realisierungen würde der Charakter erhalten bleiben.

Da die bestehenden Häuser erhöhte Sockel von 50cm bis 120cm und entsprechend höher liegende Keller haben, würden bei einem Aufbau auf die vorhandenen Keller bei der Aufstockung an die 6,80m erreicht.

Aufstockung über den Bestandsgrundrissen

Zur Demonstration wurden Aufstockungen über den Erdgeschossgrundrissen dargestellt. Ein entsprechender Plan liegt der Beschlussvorlage (Anlage 1) bei. Das Ergebnis ist bei einfachen Rechteckgrundrissen ein mehr oder weniger klobiger Eindruck. Des Weiteren würden, bei Ausnutzung des Abstandsflächen-Privilegs, die annähernd 7m hohen Wände bei Aufstockung eine gebietsuntypische Nachbarwirkung entfalten. Es war deshalb zu überlegen, wie mit diesen Problemen umzugehen ist.

Um eine gewisse Höhenstaffelung der Baukörper zu erreichen, wären die entsprechenden Festsetzungen so zu treffen, dass im Obergeschoss nur ein bestimmter Teil des Erdgeschosses gebaut werden kann. Etwa so, dass die Geschossfläche des Obergeschosses einen Anteil von 3/4 des Erdgeschosses nicht überschreiten darf. Damit ist aber noch nicht das Problem der hohen Wände in Grenznähe gelöst. Damit könnte man so umgehen, dass für die Obergeschosse ein höherer Grenzabstand festgesetzt wird als in den Erdgeschossen zulässig; z.B. im Erdgeschoss 4 m bzw. 3 m Grenzabstand und im Obergeschoss ein Abstand von 4,5 m bzw. 5 m. Oder man schreibt fest, dass die Obergeschosse 1 - 2 m von der Außenkante des Untergeschosses zurücktreten müssen.

Dritter Vorschlag:

Das Abstandsflächen-Privileg gilt nur für 6 laufende Meter je grenznahe Gebäudeseite, ansonsten ist ein Rücksprung des Obergeschosses vom Erdgeschoss von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Formulierung dieses Vorschlags rechnet allerdings mit dem Bestreben der Bauherren, das Gebäude nahe an die nördliche Grundstücksgrenze heranzurücken, um die Gartenfläche im Süden möglichst groß zu halten.

Eine neutralere Formulierung müsste etwa so lauten:

An den nördlichen und seitlichen Gebäudeseiten, die näher als 6.0 m an die Grundstücksgrenze heranrücken, sind aufgehende Wände über zwei Geschosse nur auf einer Länge von 6,0 m zulässig, ansonsten muss ein Rücksprung des Obergeschosses von 1,5 m eingehalten werden.

Dieser dritte Vorschlag hat die Präferenz des Planers und der Verwaltung, da einerseits eine gewisse Staffelung der Außenabwicklung gewährleistet ist, zum anderen die Wandwirkung gegenüber Nachbarn reduziert wird und letztlich doch eine größtmögliche Freiheit in der Gebäudegestaltung ermöglicht wird.

Relevante Einflussfaktoren im Umfeld künftiger Bautätigkeiten

- die Konstellation der Eigentümer und ihrer Nachkommen
- die baulichen Gegebenheiten; u.a. nicht tragfähige Wände, ungedämmte Keller,
- die Konsequenzen, dass bei einer wesentlich intensiveren Bebauung mit über 100% Steigerung der Geschossflächen, und einer ökonomischen Grundrissgestaltung mit drei Wohneinheiten, sowie nach heutigen technischen Standards (Keller) der Aufbau auf vorhandenen Kellern sich aus technischer und ökonomischer Sicht als nicht sinnvoll erweist.

Die Verwaltung hat sich mit dem Planer einen Eindruck auch Vorort gemacht und die Einmessung der auf den Grundstücken vorhandenen erhaltenswerten Bäume veranlasst. Als Anlage liegen Auszüge von Fotos der derzeit vorhandenen Gebäude und Bäume auf den Grundstücken bei (Anlagen 2 und 3).

Herr Rauch wird einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf mit den Ergebnissen, die sich aus der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses ergeben, erarbeiten und in dem Entwurf auch die Bäume und entsprechende energetische Gesichtspunkte berücksichtigen. Es wird versucht, den Bebauungsplanentwurf bis zur Sitzung des Stadtrates am 28.06.2012 zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzustellen.

Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne Nr. 30 „ Garching Ost - Bungalows“. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan, sowie auch der Vorentwurf der Flächennutzungsplanneuaufstellung, setzen in diesem Bereich Reines Wohngebiet bzw. Wohnbaufläche fest. Es ist deshalb nur die Änderung des Bebauungsplanes nicht aber auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung und eine Nachverdichtung mit einer zulässigen Grundfläche weniger als 20 000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB) dar.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB entsprechend, sodass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) abgesehen werden kann.

Allerdings ist in diesem Fall gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeit zu unterrichten, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zu der Planung äußern kann. Von der Unterrichtung kann nur unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung, d. h. die frühzeitige Information bereits anderweitig stattfand. Da dies bei diesem Bauleitverfahren jedoch bisher noch nicht erfolgt ist, ist die Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu unterrichten. Diese Informations- und Äußerungspflicht sollte mindestens 2 Wochen betragen. Diese Informationspflicht gilt nicht für Behörden und andere Träger öffentlicher Belange. Da diese jedoch wichtige Anregungen zum Bebauungsplan vorbringen, beteiligt die Verwaltung in der Regel auch diese, aber ebenfalls mit

Im Anschluss daran sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, sofort die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB des in der Stadtratssitzung am 28.06.2012 beschlossenen Planentwurfes erfolgen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauGB).

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

1. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, für den beiliegenden Bebauungsplanvorschlag vom 28.06.2012 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Garching Ost – Bungalows und die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung zu fassen. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 30 b (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Nachverdichtung Königsberger Straße“) haben.
2. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, den vorgestellten Planungsentwurf für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mindestens 2 Wochen zur Einsicht bereitzuhalten und die Öffentlichkeit entsprechend zu informieren. Gleichzeitig werden auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Evtl. eingehende Anregungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange werden zusammen mit den im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingehenden Anregungen gewürdigt, sofern keine grundsätzlichen Belange betroffen sind, die erhebliche Auswirkungen auf die Planung haben.
3. Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, nach erfolgter Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB den dort ausliegenden Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben, sofern keine grundsätzlichen Belange betroffen sind, die erhebliche Auswirkungen auf die Planung haben.
4. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

TOP 3 Lärmaktionsplanung in München - Ausweisung Ruhiger Gebiete; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

I. SACHVORTRAG:

Die Landeshauptstadt München erarbeitet gegenwärtig einen Lärmaktionsplan im Sinne der EG-Umgebungslärmrichtlinie. Der Entwurf des Lärmaktionsplanes für München wurde am 25.04.2012 vom Stadtrat zur Kenntnis genommen und dem weiteren Verfahren zu Grunde gelegt.

Die Stadt München führt eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an das Beteiligungsverfahren des Baugesetzbuches gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durch. Im Rahmen der Aufstellung des Lärmaktionsplans der Stadt München wird die Stadt Garching b. München beteiligt. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endet am 25.06.2012. Aus diesem Grund kann die Lärmaktionsplanung nur im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss behandelt werden.

Ein Ziel des Lärmaktionsplans ist es, ruhige Gebiete vor einer Zunahme des Lärms zu schützen. Die Stadt München bittet im Rahmen der Beteiligung insbesondere zum Punkt „Ruhige Gebiete“ und der vorgeschlagenen Gebietskulisse (siehe Anlage) Stellung zu nehmen.

Die EU-Kommission empfiehlt, dass bei der Auswahl von ruhigen Gebieten insbesondere Erholungsflächen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, berücksichtigt werden sollten, da diese eine Atempause von dem häufig zu erfahrenen hohen Lärmpegel der geschäftigen Stadtumgebung bieten können.

Dem Richtlinien- und Gesetzgeber geht es bei den ruhigen Gebieten um die Vermeidung der Lärmzunahme und weniger um eine Verringerung der vorhandenen Lärmbelastung. Die Bindungswirkung eines Lärmaktionsplans im Hinblick auf ruhige Gebiete ist nicht abschließend geklärt.

Im Hinblick auf den gesamten Lärmaktionsplan der Stadt München werden einzelne Straßenzüge mit hoher Lärmbelastung betrachtet und Maßnahmen zur Lärminderung vorgeschlagen. Aufgrund der Größe des Lärmaktionsplans der Stadt München kann dieser nur im Internet unter <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Gesundheit-und-Umwelt/Laerm/Laermminderungsplanung/Laermaktionsplanung.html> abgerufen werden und nicht in Allris eingestellt werden.

Nach Auffassung der Verwaltung werden die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Garching durch die Lärmaktionsplanung der Stadt München nicht berührt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen der Beteiligung von einer Äußerung abzusehen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, im Rahmen der Beteiligung von einer Äußerung abzusehen, da die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Garching durch die Lärmaktionsplanung der Stadt München nicht berührt werden.

**TOP 4 Bauantrag der AR-Recycling GmbH zur Geländeüberdachung von Bauschuttflächen,
Bauabschnitte 1 und 2, auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1694 und 1695, Ingolstädter
Landstraße 89a, Gem. Garching.**

I. SACHVORTRAG:

Die AR-Recycling GmbH beantragt die Geländeüberdachung von Bauschuttflächen in 2 Bauabschnitten auf den Grundstücken, Fl.Nr. 1694 und 1695, Ingolstädter Landstraße 89a, Gem. Garching. Da sich beide Bauanträge auf das Betriebsgelände der Fa. AR-Recycling beziehen, erfolgt eine gemeinsame Betrachtung.

Nach den vorliegenden Unterlagen soll im Bauabschnitt 1 eine Überdachung mit einer Grundfläche von ca. 2.420 m², einer Wandhöhe von 11,91 m, einem Pultdach mit 2° Neigung und einer Photovoltaikanlage in der Dachfläche errichtet werden. Im Bauabschnitt 2 soll eine Überdachung mit einer Grundfläche 3.914 m², einer Wandhöhe von 12,98 m und identischer Dachform inkl. Photovoltaikanlage errichtet werden.

Die geplanten Geländeüberdachungen befinden sich im Außenbereich, die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB. Es handelt sich um kein sog. Privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, insofern erfolgt eine Betrachtung als Einzelvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Solche sonstigen Vorhaben können zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung liegt u.a. dann vor, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Bauabschnittes 1 eine Waldfläche und für den Bereich des Bauabschnittes 2 ein Sondergebiet Abfallentsorgung aus.

Der Betrieb der AR-Recycling als Sortier- und Umladeanlage wurde mittels Planfeststellungsbeschuß vom 16.12.1993 durch die Regierung von Oberbayern festgestellt. Die bestehende Überdachung des Betriebsgeländes (s. Luftbild) wurde mit Bescheid des Landratsamtes München von 25.03.1994 genehmigt.

Das Vorhaben im Bauabschnitt 1 widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist somit gegeben. Weitere Unterlagen (z.B. Betriebs- oder Vorhabensbeschreibung, Erläuterungen zum geplanten Nutzungszweck, etc.) wurden trotz mehrfacher Anforderung nicht vorgelegt. Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

Das Vorhaben im Bauabschnitt 2 entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, eine Erschließung ist über die nördliche Betriebszufahrt möglich. Dem Vorhaben könnte somit nach Auffassung der Verwaltung zugestimmt werden.

Nach Auffassung der Verwaltung kann Vorhaben außerhalb des Sondergebietes, die den Darstellungen des FNP widersprechen, nicht zugestimmt werden. Aufgrund der in letzter Zeit von der AR-Recycling GmbH vermehrt eingereichten Einzelvorhaben (Lärmschutzwand, Container, Stellplatz, Einzäunung, Überdachung), sollte zudem ein Gespräch mit dem Antragsteller stattfinden. Hierbei sollte die künftige Betriebsentwicklung im Zusammenhang dargestellt werden. Erst anschließend kann im Gesamtzusammenhang beurteilt werden wie weiter zu verfahren ist, ob ggf. der bestehende Planfeststellungsbeschuß geändert bzw. erweitert oder evtl. ein Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung) erfolgen muss.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (10:2 STRIN WUNDRAK; STR KRATZL):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, das Einvernehmen zum Bauantrag der AR-Recycling GmbH auf Geländeüberdachung von Bauschuttflächen

- hinsichtlich Bauabschnitt 1 nicht herzustellen bzw.
- hinsichtlich Bauabschnitt 2 herzustellen.

TOP 5 Bauantrag der AR-Recycling GmbH auf Erweiterung der Zaunanlage auf dem Betriebsgelände auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1694/6 - /10, nahe Ingolstädter Landstraße 89a, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Die Ar-Recycling GmbH beantragt eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Zaunanlage auf dem Betriebsgelände entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke, Fl.Nrn. 1694/6 - /10, Gem. Garching. Bei der Zaunanlage handelt es sich um einen Maschendrahtzaun mit 1,80 m Höhe auf einem Betonsockel mit 0,7 m Höhe (= Gesamthöhe 2,50 m).

Zur Antragsbegründung wird vorgebracht, dass die o.g. Grundstücke als Stellplatzfläche dienen und Mitarbeitern und Kunden zu Verfügung stehen sollen. Die bestehenden Zufahrten an den westlichen Grundstücksseiten werden nicht mehr benötigt. Es wird eine Vereinheitlichung der Zaunanlage angestrebt, auch der aufgeschüttete Erdwall wird entfernt.

Die Grundstücke an dessen westlicher Grundstücksgrenze der Zaun verlaufen soll befinden sich südlich des Betriebsgeländes der Fa. AR-Recycling. Die Grundstücke wurden inzwischen vom Firmeneigentümer der AR-Recycling erworben. Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich, die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Diese Vorhaben können zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt u.a. dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 5 Abs. 3 BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Bereich als "Grünfläche Wald" aus.

Die bisherige Erschließung der Grundstücke erfolgte über die noch vorhandenen Zufahrten der jeweiligen Grundstücke von Westen. Da diese im Zuge der Maßnahme beseitigt werden sollen ist eine Erschließung nur noch über das Betriebsgelände der AR-Recycling möglich. Das Vorhaben widerspricht zudem den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, somit liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor.

Das Vorhaben ist weiter in unmittelbarem Zusammenhang mit der bereits bestehenden, bislang ungenehmigten, Containeranlage samt Kfz-Stellplatz auf den genannten Grundstücken zu sehen. Über den nachträglich eingereichten Bauantragsunterlagen hat der Bau- Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 27.03.2012 beraten und das Einvernehmen einstimmig verweigert.

Aus Sicht der Verwaltung sollte das Einvernehmen auch hier nicht erteilt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag der AR-Recycling auf Erweiterung der Zaunanlage auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1694/6 - /10 nicht herzustellen.

**TOP 6 Bauantrag der Accor Hospitality Germany GmbH auf Errichtung von Werbeanlagen für
das Hotel Ibis bzw. das Hotel Ibis-Budget auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1222/10,
Daimlerstr. 3, 5, Gem. Garching.**

I. SACHVORTRAG:

Die Accor Hospitality Germany GmbH legt 2 Bauanträge für die Errichtung von Werbeanlagen am Hotel Ibis bzw. am Hotel Ibis-Budget auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1222/10, Daimlerstraße 3 bzw. 5, Gem. Garching vor.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 122 - 1. Änderung, Hotel am U-Bahnhof Hochbrück. Der Bebauungsplan trifft hinsichtlich Werbeanlagen folgende Festsetzung:

Werbeanlagen für Hotels bzw. vergleichbare Nutzungen sind nur innerhalb des Bauraumes und im Bereich zwischen Bauraum und Daimlerstraße zulässig. Die Attika- oder Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Bei Leuchtkästen ist eine Höhe von max. 1,0m zulässig. Einzelne Buchstaben sind bis zu einer Höhe von max. 1,25m zulässig. Bei zusammenhängenden Werbelogos ist eine Höhe von max. 2,0m zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Davon ausgenommen ist Blink- und Wechsellicht.

Es werden folgende Werbeanlagen beantragt:

- Ibis Hotel (Daimlerstraße 5)
 - Pos. 1, 2: Eingangstransparent beleuchtet, 0,7 m*0,7 m, mit Alu-Blende
 - Pos. 3: Pylon beleuchtet, 3 m*0,7 m
 - Pos. 4: Wandtransparent, 1,5 m*1,5 m
 - Pos. 5, 6: Senkrechthanlage beleuchtet, jeweils 3,15 m*0,9 m
 - Pos. 7: Alu-Haube, 2 stück, jeweils 0,7 m*0,35 m
 - Pos. 8: Wandtransparent, 2,5 m*2,5 m
- Hotel Ibis-Budget (Daimlerstraße 3):
 - Pos. 1, 2: Eingangstransparent beleuchtet, 0,7 m*0,7 m, mit Alu-Blende
 - Pos. 3: Pylon beleuchtet, 3 m*0,8 m
 - Pos. 4: Senkrechthanlage beleuchtet, 2,8 m * 0,8 m
 - Pos. 5: Wandtransparent beleuchtet, 2,5 m * 2,5 m
 - Pos. 6: Schriftzug "ibis budget" beleuchtet, 6,33 m * 0,7 m
 - Pos. 7: Wandtransparent beleuchtet, 2,5 m * 2,5 m
 - Pos. 8: Schriftzug „Hotel“ beleuchtet, 6,33 m * 0,7 m
 - Pos. 9: Wandbemalung, 10 m * 6 m
 -

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die überwiegende Zahl der beantragten Werbeanlagen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält. Lediglich die Pos. 8 der Werbung für das Ibis Hotel bzw. die Pos. 5, 7 der Werbung für das Hotel Ibis Budget überschreiten die Vorgaben. Diese Wandtransparente würden bei einer Reduzierung auf max. 2,0 m Höhe ebenfalls dem Bebauungsplan entsprechen.

Aus Sicht der Verwaltung ist anzumerken, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes zu Werbeanlagen bislang sehr restriktiv angewandt wurden, die Einhaltung der Vorgaben wurde bei früheren Anträgen stets gefordert. So hat der Bau- Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 10.05.2011 zum Antrag auf Werbeanlagen am Hotel Ibis die Zustimmung nur unter der Auflage, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes zu Logos eingehalten werden erteilt, bzw. die Zustimmung zur Werbeanlage in der Dachfläche verweigert.

Die Verwaltung empfiehlt daher das Einvernehmen nur im Rahmen des Bebauungsplanes zu erteilen. Bei den beantragten Wandtransparenten (Ibis, Pos. 8, und Ibis Budget, Pos. 5+7) könnte eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden, wenn die Höhe auf max. 2m reduziert würde.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (11:0 OHNE STR RIEDL):

Der Bau Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zu den Bauanträgen der Accor Hospitality Germany GmbH auf Errichtung von Werbeanlagen mit Ausnahme der nachfolgenden Ziffern zu erteilen:

- 1) Hinsichtlich der Werbung für das Hotel Ibis Budget (= Daimlerstraße 3) wird zu den Pos. 5, 7 das Einvernehmen bei einer Reduzierung auf max. 2,0 m Höhe in Aussicht gestellt.
- 2) Hinsichtlich der Werbung für das Hotel Ibis (= Daimlerstraße 5) wird zu Pos. 8 das Einvernehmen bei einer Reduzierung auf max. 2,0 m Höhe in Aussicht gestellt.

TOP 7 Bauantrag der Gruma Fördertechnik GmbH zum Anbau eines Außenliftes und zur Aufstockung eines bestehenden Bürogebäudes auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1238/6, Daimlerstr. 4, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Die Gruma Fördertechnik GmbH beantragt eine Baugenehmigung für die Aufstockung eines Bürogebäudes und den Anbau eines Außenliftes auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1238/6, Daimlerstraße 4, Gem. Garching.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 119 D, Änderung der Bebauungspläne für das Gewerbegebiet Hochbrück (BL 66/95) vom 24.04.1989. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet, eine Wandhöhe von 15 m sowie eine GFZ von 1,2 bzw. eine GRZ von 0,6 und Baugrenzen auf dem Grundstück fest. Als Dachform sind Sattel- oder Pultdächer bis 22° Neigung, sowie Shed- oder Flachdächer zulässig.

Geplant ist die Aufstockung des bestehenden Bürogebäudes um ein weiteres Vollgeschoss mit umliegendem Service- und Fluchtbalkon, sowie die Errichtung eines Außenliftes bis ins DG an der Rückseite des Gebäudes. Die Wandhöhe des künftigen Gebäudes beträgt 14,86 m, die Festsetzungen zu GRZ und GFZ werden unter Berücksichtigung der bestehenden Werkhalle mit 0,51 und 0,77 eingehalten. Das Gebäude soll künftig ein Walmdach mit 5° Neigung erhalten und wird im DG durch den Fluchtbalkon die bestehende Außenwand um ca. 0,8 m überragen.

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform nicht ein. Zusätzlich wird die nördlich Baugrenze, da die Außenwand hier auf der Baugrenze errichtet wurde, um ca. 0,8 m überschritten.

Aus Sicht der Verwaltung werden die Befreiungen befürwortet, hinsichtlich der Dachform wurden in der näheren Umgebung bereits Befreiungen in dieser Form erteilt.

Die Überschreitung der Baugrenze ist städtebaulich vertretbar, die festgesetzte Wandhöhe wird ebenso wie die Abstandsfläche eingehalten. Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 119 D sind somit nicht berührt. Nachbarliche Interessen oder öffentliche Belange werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Erteilung einer Befreiung ist nach § 31 Abs. 2 BauGB somit möglich.

Die erforderlichen 47 Stellplätze werden durch den auf dem Grundstück vorhandenen Bestand von 71 Stellplätzen abgedeckt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag der Gruma Fördertechnik GmbH zur Aufstockung eines Bürogebäudes und Errichtung eines Außenliftes herzustellen.

Die Zustimmung zur Überschreitung der Baugrenze nach Norden um ca. 0,8 m und zur Errichtung eines Walmdaches mit 5° Neigung wird erteilt.

TOP 8 Bauantrag von Siegfried und Irene Schlittenbauer zur Erweiterung einer bestehenden EG/OG-Außentreppe bis ins Dachgeschoss auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1855/63, Watzmannring 47, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Siegfried und Irene Schlittenbauer reichen einen Bauantrag für die Erweiterung einer bestehenden EG/OG-Außentreppe bis ins Dachgeschoss auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1855/63, Watzmannring 47, Gem. Garching, ein. Im Dachgeschoss soll eine weitere Wohneinheit (Studentenwohnung) geschaffen werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108, Am Riemeifeld Nr. 3. Da die Außenwand auf der Grenze des Baufensters liegt überschreitet die Außentreppe mit ihrer Tiefe von 2,10 m den Bauraum.

Über ein solches Vorhaben wurde grundsätzlich bereits zweimal beraten. In den Sitzungen des Bau-Planungs- und Umweltausschusses vom 23.07.2009 und 06.03.2012 wurden Anträge für eine Außentreppe bzw. eine Feuertreppe eingereicht.

Die Anträge wurden beide Male abgelehnt, begründet wurde dies damit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Befreiungen für Überschreitungen des Bauraumes erteilt wurden. Dies gilt aber nur für Anlagen im EG-Bereich. Eine Außentreppe ins DG hätte Präcedenzwirkung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Für die zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss wird 1 Stellplatz im Vorgartenbereich nachgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 108 setzt unter Ziffer B.4.4 Abs. 5 fest, dass Garagen und Stellplätze nur auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Bauräume der mit dem Zeichen "Garagenzufahrt" gekennzeichneten Grundstücke zulässig sind. Da der Stellplatz hier außerhalb des Bauraumes errichtet werden soll, wäre eine weitere Befreiung notwendig.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht hat sich die Sachlage nicht verändert, es würde nach wie vor ein Bezugsfall geschaffen. Aus Sicht der Verwaltung sollte das Einvernehmen nicht erteilt werden.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (9:3 STR NEUHAUSER, STR KRAFT, STR EURINGER):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, das Einvernehmen zum Bauantrag der Eheleute Schlittenbauer zur Erweiterung einer EG/OG-Außentreppe ins Dachgeschoss nicht herzustellen.

TOP 9 Bauantrag von Herrn Arin auf Erweiterung und Nutzungsänderung einer bestehenden Kegelbahn im KG in einen Nebenraum des Cafe/Bistro Kanapee auf dem Grundstück, Fl.Nr. 236/15, Maier-Leibnitz-Str. 4, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Herr Gülabi Arin beantragt eine Baugenehmigung für den Umbau bzw. die Nutzungsänderung einer bisherigen Kegelbahn im Keller zu einem Neben-/Partyraum des Café/Bistro Kanapee auf dem Grundstück, Fl.Nr. 236/15, Maier-Leibnitz-Str. 4, Gem. Garching.

Es ist geplant die nicht mehr genutzte Kegelbahn im Keller inkl. Vorraum als Gastraumerweiterung für das im EG befindliche genehmigte Café umzubauen. Der Raum soll nur am Wochenende, d.h. Freitag- und Samstagnacht genutzt werden. Die im KG hinzukommende Fläche beläuft sich auf ca. 66 m², was ca. 30 zusätzliche Gastplätze bedeutet. Es wird im nordöstlichen Eck des Gebäudes eine zusätzliche Fluchttreppe für den Raum im KG errichtet. Im Bestand hat das Café im EG eine Gastfläche von ca. 125 m² bzw. ca. 66 Gastplätze.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12, Max Planck Siedlung Süd vom 08.04.1969. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet, eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,75, zwei Vollgeschosse sowie Baugrenzen und Baulinien für das Grundstück fest.

Das bestehende Gebäude hält die Vorgaben zu Art und Maß der Nutzung ein und füllt das Baufenster vollständig aus. Das bedeutet die zusätzlich geplante Fluchttreppe würde mit ihrer Breite von 1,50 m die nördliche Baugrenze bzw. die westliche Baulinie überschreiten.

Die für die künftige Nutzung erforderlichen Stellplätze (1 Stpl. je 10 m² Gastfläche = 19 Stpl.) können im nordöstlichen Teil des Grundstückes nachgewiesen werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung der Baugrenze bzw. Baulinie mit der Fluchttreppe städtebaulich nicht von Belang. Die GRZ wird sich nur geringfügig erhöhen und liegt innerhalb des zulässigen Maßes, die Abstandflächen werden eingehalten, die notwendigen Stellplätze können nachgewiesen werden. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen somit vor.

Nach den vorgelegten Unterlagen soll der Raum im Keller Freitag, Samstag von 22:00 – 05:00 Uhr geöffnet sein. Es sollte daher im Beschluss darauf hingewiesen werden, dass sich durch die Erweiterung keinerlei negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft ergeben dürfen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Gülabi Arin auf Erweiterung und Nutzungsänderung einer ehem. Kegelbahn im Keller zu einem Nebenraum für das Café Kanapee herzustellen.

Die Zustimmung erfolgt unter der Auflage, dass sich durch die Erweiterung keinerlei negative Auswirkungen für die Nachbarschaft ergeben dürfen.

TOP 10 Bauantrag der Bauherrengemeinschaft Stöberl, Huber/Scherr, Kornprobst für die Errichtung eines Dreispänners mit Stellplätzen auf dem Grundstück Gießenweg 6, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Die Bauherrengemeinschaft beantragt die Errichtung eines Dreispänners mit Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1056/0, Gießenweg 6, Gem. Garching.

Geplant ist die Errichtung eines Reihenhauses mit 3 Einheiten mit den Maßen 21,60 * 10 m, 2 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von 7 m bzw. einer Firsthöhe von 10,35 m und einem Satteldach mit 35° Neigung. Für das Reihnhaus werden insgesamt 6 offene Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 – Gießenweg vom 20.10.1986. Er setzt ein reines Wohngebiet "WR", eine GRZ/GFZ von 0,25/0,4, 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, und bei Errichtung des Haustyps E+1+D ein Satteldach mit 23-35° Neigung fest. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass ein Sockel von max. 0,5 m, ein Kniestock von max. 0,3 m, eine Haustiefe von max. 12 m und Dachgauben mit max. 1,70 m Breite zulässig sind. Je 5 m Traulänge ist eine Gaube zulässig, Dachflächenfenster sind - wenn diese nicht als notwendige Ausstiegsluken fungieren - unzulässig.

Das Reihnhaus soll eine Grundfläche von 216 m² (GRZ 0,25) und eine Geschossfläche von 432 m² (GFZ 0,5) aufweisen und liegt innerhalb der Baugrenzen. Es sollen 2 Vollgeschosse errichtet werden, das Dachgeschoss ist bei einem Satteldach mit 35° Neigung kein Vollgeschoss.

In der süd-westlichen Dachfläche sollen insgesamt 3 Gauben mit einer Breite von jeweils 1,70 m errichtet werden. Da die Traulänge 15 m überschreitet, sind die 3 Gauben zulässig.

In der nord-westlichen Dachfläche sollen 3 Dachflächenfenster je Haus errichtet werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind diese unzulässig. Da der Bebauungsplan aber gleichzeitig ab einer Dachneigung von 35° den Ausbau der Dachgeschosse für zulässig erklärt, sind diese für eine ausreichende Belichtung der Räume im Dachgeschoss notwendig. Durch die fortschreitende Deregulierung im Bereich der BayBO sind Dachflächenfenster in der Zwischenzeit genehmigungsfrei möglich. Die Anwendung des Bebauungsplanes würde zu einer unverhältnismäßigen Härte für die Bauherren führen, die Erteilung einer Befreiung ist somit städtebaulich vertretbar.

Es wird eine Befreiung für die Überschreitung der GFZ auf 0,5 beantragt. Bei einem identischen Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück Gießenweg 8 wurde bereits eine Befreiung für eine GFZ-Überschreitung um 0,16 erteilt. Da das aktuelle Vorhaben zudem die Baugrenzen einhält und die Abstandsflächen nachgewiesen werden können ist eine Zustimmung aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Für das Vorhaben werden 6 Stellplätze nachgewiesen. Da jede Wohneinheit ca. 142 m² Wohnfläche aufweist, müssen 2 Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden. Die Stellplätze 1, 2, 5 und 6 liegen außerhalb bzw. teilweise außerhalb des Baufensters. Der Bebauungsplan setzt unter Nr. 7 fest, dass dies zulässig ist.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag der Bauherrengemeinschaft Stöberl, Scherr/Huber, Kornprobst auf Errichtung eines Dreispänners mit Stellplätzen herzustellen.

Die Zustimmung zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 für die Überschreitung der GFZ auf insgesamt 0,5 und zu den im Plan dargestellten 3 Dachflächenfenstern je Haus wird erteilt.

TOP 11 Bauantrag der Max-Planck-Gesellschaft zur Erweiterung des Max-Planck-Instituts für Quantenoptik um das Bauteil C auf dem Grundstück Hans-Kopfermann-Str. 1, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Die Max-Planck-Gesellschaft zur Förderung der Wissenschaften e.V. beantragt eine Baugenehmigung für die Erweiterung des Max-Planck-Institutes für Quantenoptik um das Bauteil "C" im Norden des bestehenden Insititusgebäudes auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1901/1, Hans-Kopfermann-Str. 1, Gem. Garching.

Beantragt wird eine Erweiterung mit einer Grundfläche von 379 m², 3 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von max. 11,71 m und einer Geschossfläche von 1.137 m². Im EG des Erweiterungsbaus sollen 6 Appartements, im 1. OG und 2. OG weitere Büroräume errichtet werden. Das nord-östlich des Institutsgebäudes bestehende Apartmentgebäude wird abgebrochen.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, es liegt auch nicht innerhalb eines bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich als Vorhaben im Außenbereich als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Solche sonstigen Vorhaben können zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Bereich als Sondergebiet Hochschule aus. Das Vorhaben würde auch innerhalb der Grenzen des ausgewiesenen Sondergebietes umgesetzt werden und somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen.

Für das Vorhaben sind aufgrund der zusätzlichen Büroräume mit einer Bürofläche von ca. 382 m² insgesamt 12 Stellplätze nachzuweisen. Für die Appartements im EG sind 1 Stpl. je Apartment (Größe jeweils < 40 m²) = 6 Stellplätze nachzuweisen. Die bislang bestehenden Stellplätze des alten Apartmentgebäudes werden beim Abbruch mit beseitigt.

Im Bestand sind 143 Stellplätze vorhandenen, durch den Bestandsbau, die Erweiterung mit Bauteil "B" und die Werkstatt werden 107 Stellplätze benötigt. Bei der aktuellen Planung entfallen insgesamt 17 Stellplätze (13 Stpl wegen Verlegung der Umfahrung, 4 Stpl. durch Abbruch Apartmentgebäude), es stehen somit noch 19 Stpl. zu Verfügung. Der Stellplatznachweis kann somit als erfüllt angesehen werden.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist aus Sicht der Verwaltung nicht erkennbar, die Erschließung ist über die Hans-Kopfermann-Straße gesichert. Dem Vorhaben könnte zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag der Max-Planck-Gesellschaft auf Erweiterung des Insititusgebäudes um das Bauteil "C" herzustellen.

TOP 12 Bauantrag von Frau Inge Preuss auf Errichtung einer Fertiggarage auf dem Grundstück Breslauer Straße 46, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Frau Inge Preuss beantragt eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Fertiggarage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1052/36, Breslauer Str. 46, Gem. Garching. Garage inkl. Zufahrt mit einer Fläche von 6m * 3,80 m (Garage) und 4,90 * 2,75 m (Zufahrt) sollen hierbei südlich des Hauses in der bisherigen Grünfläche errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 – Garching Ost I Neuaufstellung vom 06.02.1991. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet "WR", eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8, einen Bauraum für das Hauptgebäude mit zwingend 2 Vollgeschossen, südlich davon wird nach ein zurückversetzter Bauraum für einen 1-geschossige Nebenanlage (z.B. Garage) festgesetzt.

Die geplante Garage würde südlich des Bauraumes für das Hauptgebäude und westlich des Bauraumes für die 1-geschossige Nebenanlage liegen. Die zu Verfügung stehenden Bauräume würden also überschritten. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist unter Nr. 7 festgelegt, dass Garagen auch außerhalb der Bauräume errichtet werden können.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 würde durch den Bestand und die Garage + Zufahrt mit einer Grundfläche von insgesamt 144,4 m² (= GRZ 0,42) geringfügig überschritten. Nach den Bestimmungen der BauNVO (Baunutzungsverordnung) kann die GRZ u.a. mit Garagen und Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden, das Vorhaben wäre somit hinsichtlich der GRZ als zulässig einzustufen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auf dem Grundstück an der Grenze zum südlichen Nachbarn ein 1-geschossiger Bauraum als Grenzbebauung zulässig. Hier wurde ein Wohnraum errichtet, an diesen schließt sich grenzseitig die Garage des Nachbarn mit gleicher Höhe und Dachform an. Die Grenzbebauung auf dem Grundstück beträgt bereits 6 m, durch die künftige Garage kommen nochmals 6 m hinzu.

Nach den Bestimmungen der BayBO sind je Grundstücksgrenze max. 9 m Bebauung an der Grenze, d.h. ohne eigene Abstandsflächen, zulässig (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Die über das Maß von 9 m hinausragende Bebauung muss die erforderlichen Abstandsflächen einhalten. Das Maß der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe, hier also 2,60 m. Da die Garage auf der Grundstücksgrenze errichtet werden soll können auf dem eigenen Grundstück keine Abstandsflächen nachgewiesen werden. Zusätzlich kann gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO max. die Hälfte der zu Verfügung stehenden öffentlichen Verkehrsfläche, hier Fl.Nr. 1052/90 (= Zufahrt zur Nachbargarage) herangezogen werden). Die öffentliche Verkehrsfläche hat hier eine Breite von 4 m, es können also 2 m für den Nachweis der Abstandsfläche herangezogen werden. Da die gesamte Abstandsflächentiefe 2,60 m beträgt ist eine Befreiung für das Überschreiten um 0,6 m notwendig.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Zustimmung zu einer solchen Befreiung nur denkbar, wenn die unmittelbar betroffenen Nachbarn zustimmen. Die Nachbarbeteiligung wurde vom Bauherrn vorab nicht durchgeführt und auf die Verwaltung übertragen. Da die Nachbarbeteiligung noch läuft können zur evtl. Zustimmung noch keine Aussagen getätigt werden.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen nur unter bei Vorliegen der Nachbarezustimmung zu erteilen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Inge Preuss auf Errichtung einer Fertiggarage auf dem Grundstück Breslauer Straße 46, Gem. Garching, herzustellen.

Die Erteilung des Einvernehmens und die Zustimmung zu den notwendigen Befreiungen wegen der Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen um 0,60 m erfolgt nur unter der Auflage, dass alle

TOP 13 Bauvoranfrage von Herrn Hans Depner zum Ausbau des Dachgeschosses und Nachweis der Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück Königsberger Straße 70, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Herr Hans Depner reicht eine Voranfrage zum Ausbau des Dachgeschosses und zum Nachweis der hierfür erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1052/35, Königsberger Str. 70, Gem. Garching, ein.

Im Rahmen einer Baukontrolle durch das Landratsamt wurde festgestellt, dass das Dachgeschoss zu einer weiteren Wohneinheit ausgebaut wurde. Für das an sich genehmigungspflichtige Vorhaben liegt weder eine Baugenehmigung vor, noch wurde diese beantragt. Neben der Garage wurde zudem ein Unterstand für Fahrräder errichtet. Nach der letztmaligen Baugenehmigung sollte sich dort ein offener Stellplatz befinden. Das Landratsamt hat den Antragsteller um Stellungnahme gebeten bzw. die Vorlage eines Bauantrages gefordert.

Im folgenden Gespräch mit der Verwaltung wurde vom Antragsteller eingeräumt, dass das Dachgeschoss mit einer weiteren Wohneinheit für die Tochter ausgebaut wurde. Der Nachweis von weiteren Stellplätzen gestaltet sich schwierig, da durch Zufahrt und Doppelgarage kein Platz hierfür zu Verfügung steht. Mit Schreiben vom 15.03.2012 legt der Antragsteller dar, dass im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit mit ca. 84 m² besteht.

Der überdachte Fahrradstellplatz wird umgehend beseitigt, damit ist der Bereich als Kfz-Stellplatz nutzbar.

In der ursprünglichen Genehmigung wurden für die zulässigen 3 Wohneinheiten insgesamt 5 Stellplätze beauftragt, diese sollen in einer Duplex-Doppelgarage und in Form eines offenen Stellplatzes daneben nachgewiesen werden. Dem ist der Bauherr nicht nachgekommen, es wurden stattdessen in der Doppelgarage nur 3 Stellplätze errichtet.

Für die weitere Wohneinheit im Dachgeschoss wären 2 weitere Stellplätze notwendig. Aus dem Freiflächenplan ergibt sich, dass max. 1 weiterer Stellplatz neben der Garage errichtet werden kann. Der 2. Stellplatz müsste dann abgelöst werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31, Garching Ost I vom 06.02.1991. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 fest.

Die GFZ wird eingehalten, die GRZ 1 (§ 19 Abs. 2 BauNVO) für das Hauptgebäude beträgt 228,80 m² (= 0,33). Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die GRZ mit Garagen inkl. Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden. Im vorliegenden Fall beträgt die Fläche hierfür ca. 186,25 m² (= 0,27), was eine Überschreitung des zulässigen Maßes der Nutzung und einen weiteren Befeiungstatbestand bedeutet. Insgesamt wird die Gesamt GRZ von 0,6, auch bei Ausweisung eines weiteren Stellplatzes, eingehalten.

Die Verwaltung hat daraufhin mit Herrn Depner einen Ortstermin vereinbart, die Zustimmung zu einer möglichen Stellplatzablöse kann nach Auffassung der Verwaltung nur erteilt werden, wenn die Vorgaben aus der letztmaligen Genehmigung bzw. aus Schreiben des Landratsamtes vom 20.02.2012 eingehalten werden. Der Unterstand neben der Garage wurde zwischenzeitlich entfernt, der Stellplatz ist wieder nutzbar. Der Antragsteller räumt jedoch ein, dass die Doppel-Duplexgarage nicht wie gefordert hergestellt wurde. Auf einer Seite wurde die Hebeanlage nicht eingebaut, die baulichen Voraussetzungen sind aber gegeben. Es stehen in der Garage somit nur 3 Stellplätze zu Verfügung.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Vorgehensweise des Antragstellers nicht nachzuvollziehen. Jedoch lässt der Bebauungsplan die Anordnung von Garagen und Stellplätzen außerhalb des Baufensters grundsätzlich zu. Weiter ist die Errichtung von offenen Stellplätzen nach den Vorgaben der BayBO an

Protokoll über die 54. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses
am 12.06.2012
der Grundstücksgrenze ebenfalls grundsätzlich möglich, ohne nachbarliche Belange zu
beeinträchtigen.

Es wird somit die Errichtung eines weiteren Stellplatzes außerhalb des Bauraumes und die Ablöse
eines Stellplatzes befürwortet.

Es muss dem Bauherrn aber auferlegt werden die Duplex-Doppelgarage umgehend auszubauen.
Damit die Auflagen der letztmaligen Baugenehmigung, vor Einreichen des neuen Bauantrages zum
Ausbau des DG, erfüllt werden.

**II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (2:10 STR DR. GRUCHMANN, STR DR. KRAUSE, STRIN
SCHMIDT, STR BIRSACK, STR KICK, STR EURINGER, STR KRAFT, STR KRATZL, STR RIEDL,
STRIN WUNDRAK):**

BESCHLUSSANTRAG

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zur Voranfrage von Herrn
Hans Depner zum Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Königsberger Str. 70
herzustellen.

Das Einvernehmen erfolgt unter der Bedingung, dass die Duplex-Doppelgarage umgehend für die
Benutzung mit 4 Kfz ausgebaut wird.

Dem Beschlussantrag wurde mehrheitlich nicht zugestimmt!

TOP 14 Voranfrage von Herrn Günter Zehner zur weiteren Nutzung des Grundstückes, Fl.Nr. 852, nahe Münchener Str. 79, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Herr Zehner beantragt mittels Voranfrage zu klären, ob die bestehende bauliche Nutzung des von ihm gepachteten Grundstückes, Fl.Nr. 852, legalisiert werden kann.

Das gemeindliche Grundstück, Fl.Nr. 852, wurde bereits seit Ende der 60er Jahre an die Familie Zehner mit einer Fläche von ca. 120 m² als Wiese verpachtet. In der Vergangenheit wurden dort eine Gerätehütte und ein Carport (1 Stpl.), ohne Baugenehmigung, errichtet. Die tatsächlich genutzte Fläche umfasst zudem ca. 340 m².

Gegenstand der Voranfrage ist die Möglichkeit der Legalisierung der Gerätehütte und des Carports, sowie die optionale Erweiterung des Carports auf 2 Stellplätze. Begründet wird dies mit der Absicht die bestehenden Wohngebäude auf Fl.Nr. 854, Münchener Str. 79, zu sanieren und dann die Fahrzeuge dort abstellen zu können.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und auch nicht innerhalb eines bebauten Ortsteiles, die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich als Vorhaben im Außenbereich somit nach § 35 BauGB. Da es sich um kein sog. privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, bemisst sich die Zulässigkeit als sog. sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Ein solches Vorhaben kann zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange kann nach § 35 Abs. 3 BauGB u.a. dann angenommen werden, wenn durch das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Aus Sicht der Verwaltung kann dies nicht angenommen werden, da es sich um grundsätzlich einfach zu entfernende Anlagen handelt und die künftige Weiterverpachtung an die Beseitigung bei Ende der Verpachtung geknüpft wird. Die verkehrliche Erschließung ist über den öffentlichen Weg, Fl.Nr. 853, gesichert. Aus Sicht der Verwaltung könnte eine Zustimmung im Rahmen der bestehenden Nutzung in Aussicht gestellt werden.

Die Erweiterung auf 2 Carports wird hingegen nicht befürwortet. Die für die Wohnbebauung notwendigen Stellplätze können auf dem Wohngrundstück, Fl.Nr. 854, im bestehenden Garagenanbau nachgewiesen werden. Auch im Falle einer geplanten Sanierung der Bestandsgebäude sind genügend Stellflächen vorhanden.

Die Verwaltung wird den bestehenden Pachtvertrag an die tatsächliche Nutzung und die tatsächlich genutzte Fläche anpassen. Es wird zudem die Auflage, das Grundstück nach Ende der Verpachtung wieder zu räumen, aufgenommen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Zustimmung zur Voranfrage von Herrn Günter Zehner zur Nutzung des Grundstückes, Fl.Nr. 852, mit 2 Carports und einer Gerätehütte zu erteilen.

Das Einvernehmen kann bei Vorlage eines gleichlautenden Bauantrages in Aussicht gestellt werden.

**TOP 15 Erweiterung Grundschule West; Auftragserhöhung Gewerk Holzprallwände
Gymnastikhalle, Fa. Karl Braun Innenausbau GmbH**

I. SACHVORTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.02.2012 beschlossen die Fa. Karl Braun Innenausbau GmbH aus 72221 Haiterbach mit den Holzprallwänden für die Gymnastikhalle Bauteil E zur Erweiterung der Grundschule West mit einer Brutto-Auftragssumme von 34.655,78 zu beauftragen.

Im Zuge der weiteren Nutzungsabstimmung mit der Schule wurde der Entfall der Spiegelwand bemängelt. Diese ist weiterhin für die Nutzung der Gymnastikhalle nötig. Daher wurde die Fa. Karl Braun im Vergabegespräch gebeten ein Angebot für die Ausführung einer Spiegelwand auf der Westseite der Gymnastikhalle anstatt der geplanten Holzprallwand zu erstellen.

Der **Nachtrag 01** wurde durch die Coplan AG geprüft und beläuft sich unter Abzug der Prallwand auf **5.130,07 €** brutto.

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wird noch ein weiterer Nachtrag gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Coplan AG notwendig:

Der **Nachtrag 02** behandelt zusätzliche Leistungen, die im LV nicht erfasst waren, wie den zusätzlichen Einbau von Wand-Spielschienen, die Anpassung eines Türdrückers an den Ausführungsstandard BT C Turnhalle und die Ausführung der Gymnastikraumzugangstüre in „vollwandig“ und „dicht“ gemäß Brandschutzkonzept. **935,34 € brutto**

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 6.065,41 €.

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

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Auftragssumme der Fa. Karl Braun Innenausbau GmbH aus 72221 Haiterbach auf brutto 40.721,19 € zu erhöhen.

TOP 16 Erweiterung Grundschule West, St.-Severin-Str. 3 ; Auftragsvergabe Landschaftsbauarbeiten

I. SACHVORTRAG:

Die Auftragsbekanntmachung für die Landschaftsbauarbeiten Schule West – Bauteil E+F im Offenen Verfahren nach VOB/A Abschnitt 2, wurde am 19.03.2012 im Internetportal des Amtes für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften elektronisch erstellt und übermittelt. Am 23.03.2012 erschien die Bekanntmachung im Bayerischen Staatsanzeiger.

Zum Submissionstermin am 08.05.2012 gingen 7 Angebote ein, insgesamt haben 17 Unternehmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Die Zuschlagsfrist endet am 24.05.2012. Einer Verlängerung der Bindefrist bis zum 03.07.2012 wurde zugestimmt.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 16 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch die COPLAN AG geprüft und gewertet.

Nach der formalen und technischen Prüfung ist die Fa. GeFo Bau GmbH aus 84381 Johanniskirchen mit einer Brutto-Angebotssumme von 184.790,34 € der wirtschaftlichste Bieter.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A § 16

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

Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 167.000 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 17.790,34 € überschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Landschaftsbauarbeiten dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. GeFo Bau GmbH aus 84381 Johanniskirchen mit einer vorläufigen Brutto-Angebotssumme von 184.790,34 € zu erteilen.

Das Angebot erscheint als angemessen und auskömmlich.

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

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für die Bodenbelagsarbeiten an die Fa. Fa. GeFo Bau GmbH aus 84381 Johanniskirchen mit einer vorläufigen Auftragssumme von 184.790,34 € brutto zu erteilen

**TOP 17 Erweiterung Grundschule West, St.-Severin-Str. 3 ; Bekanntgabe Auftragsvergabe
Maler- u. Lackierarbeiten BT E+F**

I. SACHVORTRAG:

Die Auftragsbekanntmachung für die Malerarbeiten Erweiterung Schule West – Bauteil E+F im Offenen Verfahren nach VOB/A Abschnitt 2, wurde am 09.03.2012 im Internetportal des Amtes für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften elektronisch erstellt und übermittelt. Am 16.03.2012 erschien die Bekanntmachung im Bayerischen Staatsanzeiger. Zum Submissionstermin am 24.04.2012 gingen 7 Angebote ein, insgesamt haben 15 Unternehmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Die Zuschlagsfrist endete am 23.05.2012.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A 1 § 16 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch die COPLAN AG geprüft und gewertet.

Nach der formalen und technischen Prüfung ist die Fa. Helmuth Leidel GmbH aus 86456 Gablingen mit einer Brutto-Angebotssumme von 65.612,40 € der wirtschaftlichste Bieter.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A § 16

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

Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 95.000 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 29.387,60 € unterschritten.

Die Ausschreibung war ursprünglich so terminiert, dass sie in die BPU Sitzung am 03.05.2012 durch den Ausschuss beschlossen werden sollte. Leider wurde es versäumt, den TOP anzulegen. Da die Arbeiten jedoch auf Grund des engen Zeitplans mit Fertigstellung in den Sommerferien beauftragt werden mussten, wurde der Auftrag in Eilhandlung am 21.05.2012 an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Helmuth Leidel GmbH aus 86456 Gablingen erteilt.

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

II. KENNTNISNAHME (12):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Beauftragung der Fa. Helmuth Leidel GmbH aus 86456 Gablingen mit den Malerarbeiten BT E+F mit einer vorläufigen Brutto-Auftragssumme von 65.612,40 € zur Kenntnis.

TOP 18 Erweiterung Grundschule West, St.-Severin-Str. 3 ; Auftragserhöhung Fa. Kassecker GmbH, Gewerk Fensterarbeiten

I. SACHVORTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 26.07.2011 beschlossen, die Fa. Kassecker GmbH aus 95676 Wiesau mit dem Gewerk Fensterarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 270.630,99 € zu beauftragen

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wurden gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Coplan AG folgende Nachträge notwendig:

Nachtrag Nr. 1: offen, noch keine Beauftragung	
Nachtrag Nr. 2: Ausführung Fassade Eingang BT F in F30 laut Brandschutzkonzept, im LV war ein falscher Bereich berücksichtigt	18.663,71 €
Nachtrag Nr. 3: Minderung zu Nachtrag Nr. 2	- 4.456,57 €
Nachtrag Nr. 4: Kostenminderung Entfall Sonnenschutzanlage Mehrzweckraum	-
7.532,01 €	
Nachtrag Nr. 5: Kostenminderung Entfall Absturzsicherungen	- 1.361,36 €
Nachtrag Nr. 6: Ausführung Gymnastikraumfester mit weiterem Öffnungsflügel analog Turnhalle BT C	4.009,11 €
Nachtrag Nr. 7: Im LV nicht enthaltenes Fensterelement in Kinderhort BT E	8.670,34 €
Nachtrag Nr. 8: Kostenminderung Entfall Sonnenschutzbeschichtung	- 4.212,72 €
Nachtrag Nr. 9: Wiederherstellung der Fassade BT E im Bereich temporärer Fluchttreppe	
6.129,56 €	
Nachtrag Nr. 10: Ergänzung Blechfassade BT E und zusätzliches Fenster, welches nicht im LV enthalten war.	4.439,89 €
Nachtrag Nr. 11 + 12: Randwinkel im Bereich der Treppenpodeste im Bereich Pfosten-Riegel-Fassade, zusätzliche Leistungen, die im LV nicht enthalten waren	
2.130,78 €	
	1.124,55 €
Nachtrag Nr. 13: Bautüren zur Sicherung der Baustelle im fortschreitenden Baufortschritt	
1.000,84 €	

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 28.606,12 € brutto auf 299.237,11 €.

II.BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Auftragssumme für die Fensterarbeiten durch die Fa. Kassecker GmbH aufgrund der von der Coplan AG geprüften Nachträge auf die Brutto-Auftragssumme von 299.237,11 € zu erhöhen.

**TOP 19 Erweiterung Grundschule West BT E+F, St.-Severin-Str. 3 ; Auftragsvergabe
 Stahltreppe**

Die Beschlussvorlage wurde vor der Sitzung zurückgezogen.

TOP 20 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragserhöhung Gewerk Außenelemente in Holz-Alu-Konstruktion, Fa. Vilsmeier

I. SACHVORTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 30.11.2010 beschlossen die Fa. Vilsmeier aus 84307 Eggenfelden mit den Gewerk Außenelemente in Holz-Alu-Konstruktion (Fenster) mit einer Brutto-Auftragssumme von 205.156,00 € zu beauftragen und in der Sitzung vom 13.12.2011 die Auftragssumme um die Nachträge 01 +02 um 32.540,68 € brutto auf 237.696,68 € zu erhöhen.

Weitere folgende Nachträge wurden im Zuge der Umsetzung der Maßnahme gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling notwendig:

Bei **Nachtragsangebot 03** handelt es sich um zusätzliche Fingerschutzrollos an der Windfangtür und der Tür zum Garten und um die Rückseitige Verkleidung des Klingelpaneels.

Die Fingerschutzrollos wurden bei der Begehung am 19.03.2012 durch die Kommunalen Unfallversicherung Bayern nachgefordert. Die Verkleidung des Klingelpaneels wurde in der Planung durch den Architekten übersehen und muss nachträglich beauftragt werden. **600,43 €**

Das **Nachtragsangebot 04** bezieht sich auf zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen auf den Fensterrahmenkonstruktion. Die Fensterzargen konnten am Nordriegel aufgrund der Längen nicht ohne Fugenausbildung hergestellt werden. Infolgedessen waren zusätzlichen Abdichtungsmaßnahmen nötig. **3.300,44 €**

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 3.900,87 € brutto auf 241.597,55 €.

Die Mehrkosten für NA 04 wurden lt. Angabe BBS Stilling bereits in der, in der BPU Sitzung vom 13.12.2011 dargelegten Kostenüberschreitung in Höhe von 3.481,09 € berücksichtigt. Die Differenz kann nach aktuellem Kostenstand durch Minderkosten bei anderen Gewerken ausgeglichen werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Auftragssumme für das Gewerk Außenelemente in Holz-Alu-konstruktion durch die Fa. Vilsmeier, aufgrund der durch das Bauleitungsbüro Stilling geprüften Nachträge, auf die Brutto-Auftragssumme von 241.597,55 € zu erhöhen.

TOP 21 Erschließung Baugebiet 148-Watzmannring Nord, Auftragserhöhung Straßenbauarbeiten

I. SACHVORTRAG:

Für die Erschließungsstraße zum Baugebiet 148-Watzmannring Nord wurde für die Bauarbeiten die Firma Moll Hoch- und Tiefbau GmbH beauftragt. Mit der 4. Abschlagsrechnung wird eine Massen- und Kostenmehrung angekündigt. Die Massenmehrungen sind bei den in der Ausschreibung enthaltenen Positionen Nr. 2.4.3.2 (anstehenden Boden lösen, laden und entsorgen) und Nr. 2.4.3.3. (Auffüllung mit Kies) zu verzeichnen. Der anstehende Boden im Baustellenbereich bestand zum großen Teil aus einer 30-50 cm starken Sand-Lehmschicht, die als Unterbau für die zukünftige Fahrbahn nicht tragfähig ist. Statt 200 m³ Bodenabtrag mussten rd. 1.600m³ Boden entsorgt werden und statt 350m³ Kiesauftrag sind rd. 2.100m³ Kiesmaterial eingebaut worden. Der höhere Materialaushub und -einbau ergibt sich auch aus einer notwendigen Umplanung der Oberflächenhöhen, welche nach dem Versandt der Ausschreibungsunterlagen notwendig wurde, da zu diesem Zeitpunkt erst offene Fragen zur Umsetzung des Bebauungsplanes geklärt werden konnten. Das Niveau der Stichstraßen musste angehoben und die Gefälleverhältnisse der Hauptstraße geändert werden. Zudem wurde ein zusätzliches Rigolensystem erforderlich.

Die Firma Moll hat am 19.04.2012 ein Nachtragsangebot eingereicht. In dem Nachtragsangebot sind höhere Einheitspreise als im Hauptangebot kalkuliert, da sich die Lieferfirma für den Frostschutzkies und die Kippe für den Aushub, durch die wesentlich größeren Massen, geändert haben. Mit den Preisen aus dem Nachtragsangebot ergibt sich eine Nachtragssumme in Höhe von 69.697,66 €. Das Angebot wurde abgelehnt. Bei einer Nachverhandlung am 22.05.2012 konnte Übereinkunft mit der Fa. Moll erzielt werden, dass die nötige Mehrleistung zu den Preisen aus dem Hauptangebot abgerechnet werden. Damit ergibt sich eine Erhöhung der ursprünglichen Auftragssumme von 240.407,76 € um 17,14 % auf 281.607,76 €, also um 41.200,00 € brutto.

In diesen Gesamtkosten ist ein Anteil von ca. 24.000,-€ für den Fernwärmeleitungsbau enthalten, der an die EWG weiter verrechnet wird. Somit verbleiben für die Erschließungsstraße Kosten in Höhe von ca. 258.000,-€ brutto. Die Kostenschätzung des Büros Renner vom 15.06.2011 liegt bei 280.300,-€, ohne EWG Anteil.

Haushaltsmittel sind unter HhSt 63720 9500 in ausreichender Höhe eingestellt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Auftragssumme für die Straßenbau- und Oberflächenentwässerungsarbeiten, aufgrund der von der Renner Consulting GmbH geprüften Berechnung der Massenmehrung, auf die Brutto-Auftragssumme von 281.607,76€ zu erhöhen.

TOP 22 Mitteilungen aus der Verwaltung

Tektur zum Bauantrag von Dr. Carolin Heim zur Errichtung eines Zwerchgiebels auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1778/28, Jägerkampweg 36

In der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 03.05.2012 wurde über den Bauantrag von Dr. Carolin Heim zur Errichtung eines Zwerchgiebels auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1778/28, Jägerkampweg 36, beraten. Der Baunatrag wurde, unter dem Hinweis an den Bauherrn sich an die Dachform der umliegenden Bebauung anzugleichen, mehrheitlich abgelehnt.

In der Zwischenzeit wurde vom Bauherrn eine Tekturplanung eingereicht. Es soll nun ein Zwerchgiebel mit Satteldach, Neigung 20°, errichtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist ein Einfügen in die umliegende Bebauung nun gegeben. Die gewählte Dachneigung von 20° stellt einen guten Kompromiss zwischen den bestehenden Zwerchgiebeln der Umgebung, und der Möglichkeit das Dachgeschoss als Wohnraum nutzen zu können, dar.

Dem Antrag kann somit stattgegeben und die Tekturplanung mit Zustimmung an das Landratsamt weitergegeben werden.

KENNTNISNAHME (12):

Das Gremium nimmt die vorstehende Mitteilung zur Kenntnis, es werden keine Einwände erhoben.

TOP 23 Sonstiges; Anträge und Anfragen

STR Kick

erwähnte, dass in der Mallertshofener Straße Schäden am Straßenbelag bestehen und sich ein Wassersee an einem Gully bildet.

Die Verwaltung gibt die Anfrage zur Prüfung an Fachbereich Technik / Tiefbau weiter.

STR Kratzl

stellte Fragen zur Abwasserentsorgung der AR-Recycling GmbH:

Welche Stoffe werden eingeleitet?

Wird das Abwasser schon beim Einleiten überprüft?

Gibt es Kontrollen?

Die Verwaltung gibt die Anfrage zur Prüfung und Stellungnahme an die Stadtwerke (Fr. Henseleit) weiter.

STR Dr. Gruchmann

fragte nach, ob an der Verlängerung des Hüterwegs (Baustellenzufahrt) Hindernisse für die Baufahrzeuge eingebaut werden können.

Frau Gabor antwortete, dass dies bereits geprüft wurde und nicht zulässig wäre.

STR Dr. Gruchmann

regte an, den Lautsprecher auf dem Friedhof zu erneuern, da die Akustik bei vergangenen Beerdigungen sehr schlecht gewesen sei.

STR Dr. Gruchmann

wies darauf hin, dass die Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätze der Wohnanlage Römerhofweg 19-51 bereits seit längerem gesperrt wären.

Antwort der Verwaltung: Die Sachlage ist der Verwaltung bekannt, es wurden bereits Gespräche mit der Hausverwaltung geführt. Aufgrund von Beschädigungen durch eindringendes Wasser musste die Tiefgarage gesperrt und saniert werden. Durch die Beschädigungen im Bereich der Tiefgarage sind auch die oberirdischen Stellplätze betroffen, wegen statischer Probleme stehen diese momentan nicht zur Verfügung. Im Bereich der Feuerwehrezufahrten wurden Abstützungsmaßnahmen getroffen, damit die Überfahrbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet ist. Für die Bewohner steht noch der Parkplatz am Friedhof als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung. Die Hausverwaltung versucht die Maßnahme schnellstmöglich abzuschließen.

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

Oliver Balzer
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: 10.07.2012