

PROTOKOLL ÜBER DIE 73. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 03.12.2013

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 03.12.2013

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 21:02 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			
Jochen Karl	x			
Albert Biersack	x			
Manfred Kick	x			
Norbert Fröhler	x			
Alfons Kraft	x			
Harald Grünwald	x			
Peter Riedl	x			
Ingrid Wundrak	x			
Dr. Hans-Peter Adolf	x			

Von der Verwaltung sind anwesend:

- BgmBüro:
- GB I: Hr. Kubon
- GB II: Hr. Zettl, Hr. Balzer
- GB III:

Von der Presse sind anwesend:

- MM: Herr Bauer
- SZ:

Weitere Anwesende:

- Zu TOP 7:
- StBA: Hr. Hoffmann, Hr. Brandauer, Fr. Lenzian
- TUM: Hr. Dr. Käck, Fr. Polwein

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 Antrag der Agenda 21 zur Bürgerversammlung 2013; Untersuchung des geothermalen Wassers
- 2 Stellungnahme zu den Anmerkungen der Grundstückseigentümer und zu den Bürgermeinungen zum Siegerentwurf des Realisierungs- und Ideenwettbewerb "Kommunikationszone"
- 3 Bebauungsplan Nr. 30 b "Nachverdichtung Königsberger Straße" (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30); Empfehlungsbeschluss zu den im Rahmen der Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und zum Satzungsbeschluss
- 4 Bauantrag des Staatlichen Bauamtes München 2 zur Errichtung von ca. 175 Interims-Stellplätzen im Bereich des Sammelparkplatzes der TU München westl. des Wiesäckerbaches, Fl.Nr. 1900, Gem. Garching.
- 5 Bauantrag der ROLA Wohn- u. Gewerbebau GmbH, Glonn, auf Tektur bzw. Brandschutzertüchtigung einer Gewerbehalle auf dem Grundstück Gutenbergstr. 25, Gem. Garching.
- 6 Bauantrag von Herrn Heinrich Kaml auf Nutzungsänderung, Erweiterung und Unterteilung einer bestehenden Produktionshalle in mehrere Einheiten auf dem Grundstück Zeppelinstr. 33, Gem. Garching.
- 7 Bauantrag des Staatlichen Bauamtes München 2 zum Neubau des Entrepreneurship-Center Garching auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1890/2, nahe Lichtenbergstraße, Gem. Garching.
- 8 Auftragsvergabe: Seniorenwohnanlage Mühlgasse Nr. 20 - Erneuerung Aufzug
- 9 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 9.1 Sachstandbericht zum städtebaulichen Wettbewerb "Science City"
- 9.2 Fällung der Rosskastanie am Tengelmann-Parkplatz
- 10 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 10.1 Antrag StR Dr. Adolf: Überdachung der Fahrradstellplätze am WHG
- 10.2 Antrag StR Grünwald: Beleuchtung des Radwegs entlang der B471 alt
- 10.3 Antrag StR Grünwald: Baumaßnahme B11 - Rückbau Halteverbotsschilder
- 10.4 Antrag StR Grünwald: Städtischer Christkindlmarkt

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

TOP 1 Antrag der Agenda 21 zur Bürgerversammlung 2013; Untersuchung des geothermalen Wassers

I. SACHVORTRAG:

Die Agenda 21 hat in der Bürgerversammlung 2013 einen Antrag auf Untersuchung des geothermalen Wassers auf seine Heilwirkung hin, gestellt.

Bei günstigem Ergebnis soll bei dem Hallenbad-Neubau ein Becken mit Heil-Thermalwasser eingeplant werden. Dies könnte dem Bad eine zusätzliche Attraktivität verleihen sowie Investoren anziehen.

Der Antrag ist in der Bürgerversammlung mehrheitlich angenommen worden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung 21.03.2013 den Antrag beraten und diesen zur Entscheidung an den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss verwiesen.

Die EWG hat im Rahmen der bergrechtlichen Genehmigung eine balneologische Untersuchung vorgenommen. Diese ergab, dass schwefelhaltige fluoridhaltige Inhaltsstoffe nachgewiesen werden konnten. Nach mündlicher Aussage des Instituts könnte das Wasser evtl. Therapiewirkung bei Hauterkrankungen haben. Mögliche weitere Einsatzfelder können erst nach der Untersuchung benannt werden.

Die Untersuchung des Thermalwassers auf seine Heilwirkung kann vom Institut für Wasserchemie und Chemische Balneologie der TUM vorgenommen werden.

Für die Anerkennung ist eine Heilquellenanalyse entsprechend der „Begriffsbestimmungen - Qualitätsstandards für die Prädikatisierung von Kurorten, Erholungsorten und Heilbrunnen“ erforderlich.

Die Kosten für die große Heilwasseranalyse sowie das medizinische Gutachten über die Wirkung und möglichen Anwendungen des Heilwassers belaufen sich auf zusammen 14.000 €.

Zur Information: Altersstruktur Gesamt-Garching inkl. Nebenwohnsitz:

0-10:	1.648
11-25:	3.593
26-65:	10.922
über 65:	2.982

II. Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, im Rahmen der Haushaltberatungen 2014 die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 14.000 € bereitzustellen.

TOP 2 Stellungnahme zu den Anmerkungen der Grundstückseigentümer und zu den Bürgermeinungen zum Siegerentwurf des Realisierungs- und Ideenwettbewerb "Kommunikationszone"

I. SACHVORTRAG:

Den Grundstückseigentümern ist der Siegerentwurf des Wettbewerbs „Kommunikationszone“ vorgestellt worden. In diesem Rahmen baten die Eigentümer, sich zu den Planungen äußern zu können.

Diesem Anliegen ist die Verwaltung nachgekommen. Sofern seitens der Eigentümer gewünscht, sind zu dem Siegerentwurf zusammen mit Vertreter der Büros Keller, Damm, Roser und Böhm, Glaab, Sandler, Mittertrainer Gespräche geführt worden.

1. Ein Eigentümer hat angemerkt, dass auf seinem Grundstück ausschließlich Gemeinbedarfsflächen vorgesehen sind. Er bat um Berücksichtigung dieses Belangs.

Die zur Grundschule gehörende Freisportfläche ist im Rahmen der Überarbeitung näher an diese herangerückt, um die Wegebeziehungen zu optimieren. Dadurch ergab sich des Weiteren die Möglichkeit, Wohnbauflächen auf dem Grundstück vorsehen zu können.

Eine weitere zusätzliche Option könnte sich ergeben, wenn die Internationale Schule realisiert wird. Hierfür ist es notwendig, die weitere im Raumkonzept geforderte Freisportanlage in das Schulareal der Internationalen Schule zu verlegen. Dies hätte zur Folge, dass auf dem Grundstück keine Gemeinbedarfsflächen mehr zum Liegen kommen würden.

2. Ein weiterer Grundstückseigentümer wünscht auf seinem Grundstück ausschließlich Geschosswohnungsbau zu realisieren. Insbesondere wird auch Geschosswohnungsbau westlich des Grünzugs gefordert, der in Folge keinen verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung bilden würde. Nachdem eine zur Bestandsbebauung mit Abstand versehende verträgliche Einfamilienhausbebauung als eine wesentliche Forderung der Bürgerbeteiligung zu betrachten ist, würde man diesem Belang nicht mehr Rechnung tragen. Der Siegerentwurf bildet in diesem Bereich die Bürgermeinung bereits ab. Der Eigentümer und sein Architekt vertreten die Auffassung, dass eine auch verdichtete Einfamilienhausbebauung im Ballungsraum München nicht mehr zeitgemäß sei und ausschließlich Geschosswohnungsbau eine zukunftsweisende Bebauung darstelle. Diese Auffassung teilt die Verwaltung nicht, da Garching eher kleinstädtisch geprägt ist und hierzu auch Einfamilienhausbebauung gehöre. Auch ist hierfür genug Nachfrage vorhanden. Der Planungsentwurf ist im beigefügten Plan Eigentümer_Zwei aufgezeigt.

3. Ein weiterer Grundstückseigentümer wünscht eine großzügige Villenbebauung mit Grundstücken die nach seinem Planungskonzept zwischen 912m² und 1.175 m² groß sein sollen.
Zur Erschließung der westlichen Einfamilienhausgrundstücke soll der Schranerweg herangezogen werden.

Um die entfallende Geschossfläche zu kompensieren, soll bis zu 7-geschossiger Wohnungsbau entstehen, mit Baukörper, die teilweise in den Grünzug hineinragen. Der Grünzug wird in Teilen verschmälert, ein verzweigendes Wegenetz für unterschiedliche Nutzer kann nur bedingt aufrechterhalten werden. Auch werden dadurch die räumlichen Potentiale für die Anordnung von Spiel- und Erholungsflächen eingeschränkt. Entlang des Parks sollen auch Townhouses entstehen, deren angrenzenden Privatgärten durch das nachvollziehbare Abgrenzungsbedürfnis der Bewohner eine Verstärkung der Verschmälerung zum Ausdruck bringt.

7-geschossiger Wohnungsbau würde die bis jetzt homogene Höhenentwicklung von max. 4 Geschossen aushebeln.

Der Planungsentwurf ist in den beigefügten Plänen Eigentümer_Drei dargestellt.

Der Siegerentwurf eröffnet die Chance östlich des Grünzugs einzelne Quartiere mit einem erhöhten Anteil an Einfamilienhäusern zu entwickeln. In diesem Bereich könnte die verdichtete Einfamilienhausbebauung in derart im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Interessenten zwei Grundstücke erwerben und damit villenartige Grundstückszuschnitte entstehen können.

4. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung und aus der Mitte der Agenda 21 sind verschiedene Anregungen vorgebracht worden. Diese sind nummeriert der Vorlage beigefügt. Nachdem einige Meinungsäußerungen nicht auf den Siegerentwurf eingehen sondern eine Meinungsäußerung zum Wettbewerb selbst bilden, wird auf diese im Folgenden nicht eingegangen.
 - Zu 8, 16: Die erforderlichen Stellplätze sollen im Bereich des Geschosswohnungsbaus in Tiefgaragen nachgewiesen werden.
 - Zu 8, 23: Das Modell stellt die unterschiedlichen Wohnungstypologien als Flachdach dar. Die Dachform wird im Bebauungsplan festgesetzt.
 - Zu 11, 12, 15: Der Siegerentwurf sieht vor, den Schranerweg als attraktive Radwegeverbindung zwischen Garching und dem Forschungszentrum zu gestalten. Im Rahmen des Bauungsplans ist auf die Wegbreite daher ein besonderes Augenmerk zu legen.
 - Zu 17: Die Entwicklung der Kommunikationszone soll in Etappen erfolgen, um ein homogenes für Garching verträgliches Wachstum zu erreichen. Die Entwicklungsbereiche werden im Bebauungsplan festgelegt.
 - Zu 18: Verknüpfung Ortspark – Grünzug: Die Weiterführung des Hüterwegs wird als attraktive Radwegeverbindung mit erforderlicher Breite und Ortsrandeingrünung gestaltet werden. Um die Verknüpfung zum Ortspark zu erreichen ist im Süden der Kommunikationszone der Grünzug zwischen Hüterweg und dem Nord-Süd verlaufenden Grünzug in der Kommunikationszone aufgeweitet worden.
 - EWG – Niedrigtemperaturnetz: Die EWG erarbeitet zusammen mit der ZAE ein Konzept zur Versorgung des Wohngebiets durch ein Niedrigtemperaturnetzes. Die ersten Ergebnisse werden für das 1. Quartal 2014 erwartet.
 - Hallenbad – Balneologie: Verweise auf Beschlussfassung PUA am 3.12.2013
 - U-Bahnhof: Es wird gefordert, dass der weitere U-Bahnhof auf Höhe der Geothermieheizzentrale gebaut werden soll. Aus Sicht der Verwaltung ist dies nicht realistisch und - nachdem Garching die Maßnahmenträgerschaft hätte – finanziell auch nicht darstellbar.
 - Zu 19: Aus Sicht der Verwaltung ist dies Grundlage für das gesamte Baugebiet und nicht nur für die Parkfläche.
5. Stellungnahme zum Schreiben von Herrn Scheske
 - Zu 1: Die Erschließung der Kommunikationszone ist ausführlich bereits im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses und im Rahmen der Formulierung des Auslobungstextes diskutiert worden. Dabei ist die Erschließung über die angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen worden.
 - Zu 2: Der Nachweis über einen möglichen Busroutenverlauf ist seitens der Planer erbracht. Die „Feinjustierung“ des internen Busverkehrs erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung.
 - Zu 3: Die Wegebeziehungen bleiben bestehen.
 - Zu 4: Diesem Belang ist im Rahmen der Überarbeitung des Siegerentwurfs Rechnung getragen worden.
 - Zu 5: Nördlich des Wohngebiets Bebauungsplan „Nördlich Watzmannring“ sieht der überarbeitete Entwurf Einfamilienhausbebauung vor. Diesem Belang ist damit Rechnung getragen worden.
 - Zu 6: Siehe Punkt 4, Stellungnahme zu 18
 - Zu 7: Die Verlegung der Überlandleitung erfolgt grundsätzlich in öffentlichen Verkehrs- und Wegflächen. Die Leitung darf nicht überbaut werden. Der Entwurf ist mit E.ON diesbezüglich abgestimmt.
 - Zu 8: Die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung.

Protokoll über die 73. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses
am 03.12.2013

Zu 9: Siehe Punkt 4, Stellungnahme zu 18

Zu 10: Siehe Punkt 4, Stellungnahme zu 18

Der überarbeitete Siegerentwurf liegt als Anlage bei. Im Rahmen der Vorbereitung der anstehenden Bauleitplanung sind noch verschiedene weitere Beschlüsse zu fassen – bspw. genaue Festlegung der Breite des Geh- und Radwegs mit Ortsrandeingrünung des verlängerten Hüterwegs. Aber um diese vorbereiten zu können ist es erforderlich, ein Meinungsbild über die im Sachvortrag aufgeführten offenen Themen zu erhalten.

II. Kenntnisnahme (12):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss verweist den Sachvortrag zur Beratung in die Fraktionen. Eine Entscheidung über die offenen Punkte soll im Januar getroffen werden.

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 30 b "Nachverdichtung Königsberger Straße" (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30); Empfehlungsbeschluss zu den im Rahmen der Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und zum Satzungsbeschluss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.06.2012 einstimmig beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 b (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30) „Nachverdichtung Königsberger Straße“ (Planstand 12.06.2012) zu fassen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der Stadtrat hat gleichzeitig beschlossen, den vorgestellten Planentwurf für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 2 Wochen zur Einsicht bereitzuhalten und die Öffentlichkeit entsprechend zu informieren. Gleichzeitig sollten auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 11.07.2012 mit 01.08.2012. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 09.07.2012 mit 01.08.2012.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 die vorgebrachten Anregungen gewürdigt und den so geänderten und überarbeiteten Bebauungsplanentwurf (Planstand 27.09.2012) für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 21.11.2012 mit 28.12.2012, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 08.11.2012 mit 28.12.2012.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sprachen sich betroffene Grundstückseigentümer, entgegen der ursprünglichen Anhörung, für die Zulassung von Satteldächern aus. Die Hälfte der Eigentümer wollte am bestehenden Konzept festhalten, die andere wollte, dass Satteldächer zugelassen werden. Diese Einwände wurden in der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am 05.02.2013 beraten. Der Ausschuss kam mehrheitlich überein, ein neues Baukonzept mit der Möglichkeit von Satteldächern zuzulassen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.02.2013 beschlossen, zusätzlich Satteldächer und Pultdächer zuzulassen, die Verwaltung beauftragt, die zuvor beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsplan Nr. 30 b „Nachverdichtung Königsberger Straße“ i. d. F. vom 28.02.2013 einzuarbeiten und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan für die nochmalige öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 28.02.2013 lag in der Zeit vom 02.05.2013 mit 04.06.2013 erneut öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 17.04.2013 mit 04.06.2013.

Zu den eingegangenen Anregungen und Bedenken nahm der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.07.2013 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten und den so überarbeiteten Entwurf für eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB freizugeben. Diese fand in der Zeit von 02.10.2013 mit 06.11.2013 statt.

In dieser Zeit sind einige Anregungen eingegangen.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching zu den im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen wie folgt Stellung:

A) Stellungnahmen von Bürgern/Öffentlichkeit

Stellungnahmen von Bürgern oder der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

1. Schreiben Landratsamt München- Sachgebiet Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht vom 29.10.2013 (Anlage 1)

Zu Nr. 1:

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme_

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen und aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Klarstellung erhält die Festsetzung B 2.4 folgende Formulierung:

" An den nördlichen und seitlichen Grundstücksgrenzen wird die Geltung der Regelungen des Art.6 Abs.5 Satz 1 und Satz 2 der Bayerischen BayBO angeordnet. Neben den Regelungen in Art. 6 Abs.5 Satz 1 und Satz 2 BayBO sind auch die übrigen Bestimmungen des Art. 6 BayBO unmittelbar anzuwenden "

Die Festsetzung wird geändert. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Zu Nr. 2:

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme_

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Der Stadt war bewusst, dass es sich bei den Klammerzusätzen und dem Hinweis auf die Teilung um keine Festsetzung handelt, der Zusatz sollte lediglich der Information und Klarstellung dienen. Auf die Zusätze wird verzichtet. Die Festsetzung B 3. wird wie folgt geändert:

" Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Je Einzelhaus sind drei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte sind zwei Wohneinheiten zulässig".

Zu Nr. 3:

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme_

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen und aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Klarstellung erhält die Festsetzung B 4.2.3 folgende Formulierung:

"Bei Einzelhäusern sind pro Dachseite maximal zwei Gauben bzw. Zwerchgiebel mit einer maximalen Breite von **jeweils** 2,4m (Sockaußenmaß) zulässig und

Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Zu Nr. 4:

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme_

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzung B 4.2.1 erhält folgende konkretisierende und klarstellende Formulierung:

:"...das durch folgende Parameter definiert ist:

Die äußerste nördliche Wandhöhe ist mit max. 6,40m Wandhöhe, siehe B.2.3, und mindestens 4,0m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze durch die dortige Baugrenze festgesetzt. Durch diesen Punkt geht eine nach Süden aufsteigende Linie mit 18,4° zur Horizontalen, die als obere Grenze für die Dachhaut festgesetzt wird."

Die Festsetzung B.4.2.3 Satz 3 erhält folgende konkretisierende und klarstellende Formulierung:

" Die äußeren Grenzen des definierten Raumprofils dürfen auch von Dachaufbauten nicht überschritten werden".

Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Zu Nr. 5:

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme_

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen. Die Festsetzung B 8. erhält folgende konkretisierende und klarstellende Formulierung:

Die Überschrift Abgrabungen wird geändert in "Gelände". Statt B.8.1 und B.8.2. kommt folgender Text unter B 8.1.:

"Aufschüttungen bis zu 1,0m über Oberkante Königsberger Straße sind zulässig. An den Grundstücksgrenzen müssen Aufschüttungen auf das Niveau der Königsbergerstraße auslaufen. Abgrabungen sind bis auf das Niveau der Oberkante Königsberger Straße zulässig. Punkt 8.3. bleibt und wird zu B.8.2.

Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

2. Schreiben Landratsamt München- Kreisheimatpfleger vom 30.09.2013 (Anlage 2)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Stellungnahmen vom 15.07.2012, 17.10.2012, 17.11.2012 und 23.04.2013 verwiesen. Diese Stellungnahmen wurden in der entsprechenden Stadtratssitzung, letztmalig am 25.07.2013 gewürdigt. Seit diesem Zeitpunkt haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet. Eine Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich.

3. Schreiben Bayernwerk AG vom 05.11.2013 (Anlage 3)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.
Eine Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich.

4. Schreiben SWM Infrastruktur Region GmbH vom 06.11.2013 (Anlage 4)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Stellungnahme vom 03.06.2013 verwiesen. Diese Stellungnahme wurde in der Stadtratssitzung am 25.07.2013 gewürdigt. Seit diesem Zeitpunkt haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.
Eine Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich.

5. Schreiben Deutsche Telekom Technik GmbH vom 10.10.2013 (Anlage 5)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Es wird auf die Stellungnahme vom 15.11.2012 verwiesen. Diese Stellungnahme wurde in der Stadtratssitzung am 25.07.2013 gewürdigt. Seit diesem Zeitpunkt haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.
Eine Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben, die Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 27.09.2013), das Staatliche Bauamt Freising (Schreiben vom 24.09.2013), das Wasserwirtschaftsamt München (Schreiben vom 14.10.2013), der Regionale Planungsverband München (Schreiben vom 30.09.2013), die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 24.10.2013), die Regierung von Oberbayern- Gewerbeaufsichtsamt (Schreiben vom 25.09.2013), die bayernetz GmbH (Schreiben vom 30.09.2013), die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Schreiben vom 07.10.2013), die Landeshauptstadt München (Schreiben vom 30.09.2013), die Gemeinde Eching (Schreiben vom 23.10.2013), die Gemeinde Ismaning (Schreiben vom 28.10.2013) und die Gemeinde Oberschleißheim (Schreiben vom 22.10.2013).

Da die erforderlichen Änderungen nicht nur redaktionell sondern zum Teil auch materiell rechtlich sind, ist eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

II. Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, die Anregungen entsprechend zu würdigen und für den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2013 eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB zu beschließen.

**TOP 4 Bauantrag des Staatlichen Bauamtes München 2 zur Errichtung von ca. 175 Interims-
Stellplätzen im Bereich des Sammelparkplatzes der TU München westl. des
Wiesäckerbaches, Fl.Nr. 1900, Gem. Garching.**

I. SACHVORTRAG:

Das Staatliche Bauamt München 2 legt am 14.11.2013 einen Bauantrag für die Errichtung von ca. 175 Interimsstellplätzen im Bereich des bestehenden Sammelparkplatzes der TUM München westlich des Wiesäckerbaches, Fl.Nr. 1900, Gem. Garching, vor. Die beiden Bereiche sind überschlägig in Anlage 3 Luftbild rot umrandet dargestellt. Die Maßnahme steht mit der Erschließungsmaßnahme ES-2 zum weiteren Ausbau des Forschungs- und Hochschulgeländes in Zusammenhang.

Die Vorlage erfolgt im sog. Zustimmungsverfahren gem. Art. 73 BayBO, das Vorhaben bedarf keiner Baugenehmigung, da mit dem Staatlichen Bauamt eine Landesbaubehörde beteiligt ist. Es bedarf der Zustimmung der Regierung, diese entfällt, wenn die Gemeinde dem Vorhaben zustimmt.

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.06.2013, TOP Ö 3, über das Vorhaben „ES-2, Erschließungsmaßnahme zum weiteren Ausbau des Hochschulgeländes Garching, 2. BA“ beraten und diesem mehrheitlich zugestimmt. Die Erschließungsmaßnahme ES-2 sieht die Ausführung eines begehbaren Medienkanals in Ost-West-Richtung im Bereich Ernst-Otto-Fischer-Straße / Am Coloumbwall und in Nord-Süd-Richtung östlich der Boltzmannstraße vor. Die Verlegung der Medien Fernwärme, Trink- und Brunnenwasser, Elektro, Fernmelde- bzw. IT-Kabel wird in einem zweizügigen, unterflur begehbaren Kanal, getrennt in Warm- und Kaltgang, mit den lichten Maßen von 2,45m * 2,45m bei einer Überdeckung von 2m im Mittel erstellt.

Bei der Erschließungsmaßnahme ES-2 werden Baustellen- und Lagerflächen in Nähe der Baustelle benötigt. Es wird nun beabsichtigt einen Parkplatzabschnitt nördlich der Ernst-Otto-Fischer-Straße für die Bauzeit zu nutzen. Die Parkplätze nördlich der Straße Am Coloumbwall liegen direkt im Verlauf der Erschließungsmaßnahme ES-2 bzw. werden auch als Baustelleneinrichtungsfläche „CALA“ dienen. Die Flächen sind in Anlage 3 Luftbild gelb markiert, es entfallen ca. 155 Stellplätze. Beide Flächen sollen nach Abschluss der Maßnahme ES-2 wieder hergestellt werden. Baubeginn für die Maßnahme ES-2 soll Frühjahr 2014 sein, derzeit ist mit einer Dauer von 5 Jahren zu rechnen.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Interimsstellplätze als „Sondergebiet Hochschul- und Forschungsbereich“ dar.

Der gemäß Flächennutzungsplan als Biotop Nr. 80/2 gekennzeichnete Bachlauf des Wiesäckerbaches und die angrenzenden Grünflächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Die straßenmäßige Erschließung wird über die Lichtenbergstraße, Boltzmannstraße sichergestellt, die Verlegung der o.g. Medien ist mit den jeweils beteiligten Spartenägern abgestimmt, ein Anschluss an das Kanalnetz ist nicht erforderlich. Die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem vorliegenden Bauantrag, befristet für die Dauer der Maßnahme ES-2 von 5 Jahren, zugestimmt werden.

II. Mehrheitlicher Beschluss (11:1; StRin Wundrak):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Bauantrag des Staatlichen Bauamtes München 2 zur Schaffung von 175 Interimsstellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1900, Gem. Garching, befristet für die Dauer der Baumaßnahme ES-2 von 5 Jahren, zuzustimmen.

**TOP 5 Bauantrag der ROLA Wohn- u. Gewerbebau GmbH, Glonn, auf Tektur bzw.
Brandschutzertüchtigung einer Gewerbehalle auf dem Grundstück Gutenbergstr. 25,
Gem. Garching.**

I. SACHVORTRAG:

Die ROLA Wohn- und Gewerbebau GmbH legt einen Tekturantrag für den bestehenden Gewerbebau auf den Grundstücken, Fl.Nr. 1231/4 und /5, Gutenbergstr. 25, Gem. Garching vor.

Im Rahmen einer Brandschutzprüfung sind Änderungen zu den genehmigten Plänen aufgefallen. So wurde das Gebäude mit einer statt der genehmigten zwei Brandwände errichtet, weiter wurde das Gebäude im Grundriss und im 3. OG vergrößert.

Das Vorhaben auf dem Grundstück Gutenbergstr. 25 wurde von Anfang an in der nun dargestellten Größe errichtet. Nach der Rechtsauffassung der Verwaltung sollten, wie bei der erteilten Genehmigung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gewerbegebiet Süd“ vom 03.05.1971 zur Beurteilung des Vorhabens herangezogen werden. Der Bebauungsplan Nr. 54 setzte ein Gewerbegebiet, einen Bauraum mittels Baugrenzen, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 sowie 3 Vollgeschosse, eine Wandhöhe von 15 m und ein Flach-, Sattel- oder Pultdach mit max. 8° Neigung fest. Der Bebauungsplan Nr. 54 liegt in Anlage bei.

Die ursprüngliche Genehmigung wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 28.09.1992 erteilt, der Ausschuss für Planung, Bau, Grünordnung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung vom 08.04.1991 dem Vorhaben mehrheitlich zugestimmt (s. Anlage 3), dabei wurden Befreiungen wegen Errichtung eines 4. Vollgeschosses und Überschreitung der zulässigen Wandhöhe im Bereich des westlichen Treppenhauses erteilt. Es wurde vom Landratsamt noch eine Befreiung für die Nichteinhaltung der Abstandsfläche im Bereich des westlichen Treppenhauses erteilt.

Das Vorhaben weist aktuell eine GR von ca. 2.023 m² (= GRZ 0,60) und eine GF von ca. 6.853 m² (= GFZ 2,01⁵) auf. Es werden 4 Vollgeschosse errichtet. Die max. Wandhöhe im Bereich des westlichen Treppenhauses beträgt 16,10 m (s. Schnitt), die Höhe der Brüstung im 3. OG liegt unter der gemäß BPl. zulässigen Wandhöhe von 15 m.

Die nach Bebauungsplan zulässige GFZ wird geringfügig überschritten. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung der GFZ um 0,01⁵ städtebaulich nicht relevant, da die weiteren Abstandsflächen nachgewiesen werden können, wird die Erteilung eine Befreiung befürwortet. Für die Errichtung von 4 Vollgeschossen und Überschreitung der zulässigen Wandhöhe mit dem Treppenhaus wurden in der o.g. Sitzung vom 08.04.1991 entsprechende Befreiungen erteilt.

Das Vorhaben benötigt für die vorhandenen Nutzungen (11 NE mit ca. 4.700 m² NF) gemäß dem vorgelegten Stellplatznachweis 75 Stellplätze, auf dem Grundstück werden in der TG 61 Stellplätze und oberirdisch 15 Stellplätze nachgewiesen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden. Die Erteilung einer Befreiung zur Überschreitung der GFZ um 0,01 wird befürwortet.

II. Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag der ROLA Wohn- und Gewerbebau GmbH auf Tektur eines bestehenden Gewerbebaus auf dem Grundstück Gutenbergstr. 25 herzustellen.

Die Zustimmung zu einer Überschreitung der GFZ um 0,01 wird erteilt.

TOP 6 Bauantrag von Herrn Heinrich Kaml auf Nutzungsänderung, Erweiterung und Unterteilung einer bestehenden Produktionshalle in mehrere Einheiten auf dem Grundstück Zeppelinstr. 33, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Hr. Heinrich Kaml legt einen Bauantrag zur Nutzungsänderung, Erweiterung und Unterteilung einer bestehenden Produktionshalle auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1730, Zeppelinstr. 33, Gem. Garching, vor. Im Rahmen der Neuvermietung wurden Änderungen zur genehmigten Planung vorgenommen, da die neuen Mieter zusätzliche Anforderungen hatten.

Der Baukörper ist hinsichtlich seiner Lage auf dem Grundstück und seiner Außenmaße unverändert geblieben. Die Erweiterung besteht darin, dass im Erdgeschoss die an allen vier Ecken bestehenden Stellplatzflächen geschlossen und zu Nutzflächen (Büro, Lager, etc.) umgewandelt (rot markiert in Anlage 3 EG-Stellplätze). In den weiteren Geschossen wurden nur die internen Aufteilungen geändert. Die verschiedenen Nutzungseinheiten sind in Anlage 4 Grundrisse farbig dargestellt.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Zwerchteile Nord-West“ vom 18.11.1986, der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest. Das Grundstück ist im Bereich B4, es werden eine GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,8, ein Bauraum mittels Baugrenzen, 3 Vollgeschosse, eine Wandhöhe von max. 12,5 m und zu den Dachformen u.a. ein Flachdach festgesetzt. Zudem setzt der Bebauungsplan fest, dass max. ½ der zulässigen GR als Lagerfläche genutzt werden darf.

Das Gebäude weist derzeit eine GR von 4.167 m² (= GRZ 0,42) und eine GF von 9.573 m² (= GFZ 0,96) auf, die Wandhöhe beträgt ca. 10,7 m. An der östlichen und westlichen Seite des Baukörpers befinden sich Bürotrakte mit drei Vollgeschossen, die Halle ist ein- bzw. zweigeschossig da zum Teil Galerien eingebaut wurden. Das Vordach im EG im Norden (Tiefe 5 m) ist im genehmigten Bestand bereits vorhanden.

Im Gebäude befinden sich eine Kfz-Werkstatt, Büros, Produktions- und Handwerksbetriebe und eine Hausmeisterwohnung. Weiter bestehen zu den Einheiten interne Lagerflächen von ca. 3.857 m². Nach Bebauungsplan Nr. 91 wären Lagerflächen von max. 4.000 m² (Grundstücksfläche 10.000 m² * 0,8 * ½) zulässig, Außenlagerflächen sind nicht vorhanden. Im 2. OG befindet sich eine Ausstellung für gebrauchte Möbel mit ca. 3.200 m², dies kann nach Auffassung der Verwaltung nicht als reine Lagerfläche angesetzt werden, da hier auch Verkauf nach telefonischer Anmeldung stattfindet.

Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung bzw. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ermittelt. Für Büro- und Produktion werden 1 Stpl. je 40 m² bzw. 70 m² Nutzfläche (NF) nachgewiesen, für die Wohnung mit ca. 132 m² WF sind 2 Stellplätze nötig. Die für die Lagernutzung notwendigen Stellplätze werden analog der GaStellV mit 1 Stpl. je 3 Beschäftigte ermittelt.

Es ergeben sich hinsichtlich der Mitarbeiter im Lager Doppelnutzungen, da mehrere Einheiten an den gleichen Mieter vergeben sind und die MA vom Büro ins Lager wechseln (d.h. bereits im Kontingent der Büronutzung angesetzt wurden). So sind z.B. die Einheiten NUG1, NEG3, N2.OG2 und N2.OG5, oder NUG4 und NEG1, oder NEG10 und N1.OG1 jeweils vom selben Mieter belegt. Bei der o.g. Ausstellungsfläche für Möbel gehen die Mitarbeiter mit den Kunden nach Voranmeldung vom Büro (= N2.OG2) zur Ausstellung (= N2.OG5).

Nach der tatsächlichen Situation müssen für die Wohnung und die vorhandene Werkstatt-, Büro- und Produktionsflächen insgesamt 63 Stpl. nachgewiesen werden. Für die Lagernutzung mit ca. 3.857 m² werden 15 MA und im Bereich der Ausstellungsfläche für Möbel 9 MA beschäftigt, was zusätzlich 8 Stpl. bedeutet. Im Bestand sind 108 Stpl. vorhanden, für die Stellplatzermittlung werden die "noch freien" 37 Stpl. auf die Lagernutzung verteilt um eine gewisse Flexibilität zu erhalten und z.B. auch für den anfallenden Kundenverkehr der Möbelausstellung weitere Stellplätze vorzuhalten. Erfahrungen des Eigentümers aus der Vergangenheit zeigen, dass die Stellplätze auf dem Grundstück zu mind. 1/3 leer sind und sich Stellplatzprobleme bisher nicht ergeben haben.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauantrag zugestimmt werden.

II. Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag von Hr. Kaml auf Nutzungsänderung, Erweiterung und Unterteilung einer Produktionshalle auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1730, Zeppelinstr. 33, herzustellen.

TOP 7 Bauantrag des Staatlichen Bauamtes München 2 zum Neubau des Entrepreneurship-Center Garching auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1890/2, nahe Lichtenbergstraße, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Das Staatliche Bauamt München 2 legt den Bauantrag zu Errichtung eines Entrepreneurship-Centers auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1890/2, nahe Lichtenbergstraße, Gem. Garching, vor.

Die Vorlage erfolgt im sog. Zustimmungsverfahren gem. Art. 73 BayBO, das Vorhaben bedarf keiner Baugenehmigung, da mit dem Staatlichen Bauamt eine Landesbaubehörde beteiligt ist. Es bedarf der Zustimmung der Regierung, diese entfällt, wenn die Gemeinde dem Vorhaben zustimmt.

Der Neubau soll eine Schlüsselfunktion im Strategiekonzept TUM-Entrepreneurship einnehmen, mit dem Ziel in der Hightech-Region München am Campus in Garching ein attraktives Innovationsumfeld entstehen zu lassen. Hier sollen sich Studenten, Wissenschaftler der TUM zu Unternehmensgründern entwickeln und systematisch neue Unternehmen für Produkte und Dienstleistungen gründen. Eine Besonderheit der Maßnahme liegt darin, dass auf einem real geteilten Grundstück zwei Nutzungen in zwei aneinandergrenzenden Gebäuden mit einem gemeinsamen Erscheinungsbild realisiert werden sollen. Der Gebäudeteil der TUM wird Seminarräume, den Lehrstuhl von Prof. Patzelt mit Büros und Projekträume für Unternehmensgründer beherbergen. Im Teil der UnternehmerTUM GmbH, einem An-Institut der TUM, die das Ziel verfolgt, Unternehmensgründungen aus der TUM heraus zu stärken werden Büro- und Seminarräume, eine kleine Cafeteria und ein Werkstattbereich untergebracht. Im Werkstattbereich (TechShop) werden den Unternehmensgründern diverse Maschinen zur Produktion von Prototypen zu Verfügung gestellt. Das Bauvorhaben wird von einem Totalunternehmer, welcher in einem EU-weiten Vergabeverfahren gewonnen wurde, ausgeführt und schlüsselfertig übergeben. Baubeginn soll Januar 2014 sein, der Fertigstellungstermin ist für Januar 2015 avisiert. Eine genaue Beschreibung des Vorhabens liegt als Anlage 4 bei.

Geplant wird die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes mit Technikaufbau, d.h. es entstehen 4 Vollgeschosse. Die Wandhöhe des Gebäudes beträgt 12 m, mit Technikaufbau max. 15 m. An der Nordseite soll der Werkstattbereich (= TechShop) als 1-geschossiger Anbau mit ca. 4 m Wandhöhe entstehen. Das Vorhaben wird eine GR von 3.532 m² und eine GF von 8.753 m² aufweisen.

Aus Sicht der Verwaltung werden die Technikaufbauten als sehr groß und optisch dominant beurteilt. Es sollte unbedingt versucht werden diese auf das technisch absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und in Höhe, Ausdehnung nochmals zu verringern.

Das gegenständliche Vorhaben auf Fl.Nr. 1890/2 befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB), eine privilegierte Nutzung nach Abs. 1 liegt nicht vor. Das Vorhaben könnte als sog. „sonstiges Vorhaben“ nach Abs. 2 zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Folgende öffentliche Belange wurden bereits im Vorfeld besprochen:

- Denkmalschutz
Mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem LRA München, Untere Denkmalschutzbehörde, wurde das Vorhaben bereits abgestimmt. Von Seiten des Landesamtes wird, da das Bau Feld in der Nähe von Verdachtsflächen für Bodendenkmäler liegt, eine Überwachung des Bodenabtrags durch eine archäologische Fachfirma empfohlen. Im Fall eines Fundes wären weitere Schritte zu veranlassen, sonst sind die Belange des Denkmalschutzes ausreichend berücksichtigt.
- Naturschutz
Es findet derzeit die Abstimmung mit dem Landratsamt München, Untere Naturschutzbehörde, statt. Das Vorhaben gemäß Flächennutzungsplan nicht im Landschaftsschutzgebiet und nicht in unmittelbarer Nähe zum Wiesäckerbach.

- Abstandsflächen

An der östlichen Gebäudekante kann der Baukörper die erforderlichen Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück, Fl.Nr. 1890/2 nachweisen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt München kann die Abstandsfläche auf einem anderen Grundstück (hier Fl.Nr. 1892/0) liegen, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, das sie nicht überbaut werden darf (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO). Östlich des gegenständlichen Gebäudes ist ein Grundstück des Freistaat Bayern, Fl.Nr. 1892/0, welches General Electric als Erbbauberechtigtem zur Nutzung überlassen wurde. Dort befindet sich die Privatzufahrt zum GE-Gelände, für den betroffenen Teil des Grundstückes wurde im Erbbaurechtsvertrag ein Geh-/Fahrtrecht für den Freistaat Bayern gesichert, so dass eine Bebauung an dieser Stelle nicht möglich ist.

- Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes wurden mit der Werksfeuerwehr besprochen und abgestimmt.

Für das Vorhaben sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

Bereich TUM

- Büro	1.961,13 m ²	1 St. je 40 m ²	= 49 St.	
- Versammlung	200 Plätze	1 St. je 10 Pl.	= 20 St.	= 70 St.

Bereich U-TUM

- Büro	2.843,79 m ²	1 St. je 40 m ²	= 71 St.	
- Gewerbe (TechShop)	942,04 m ²	1 St. je 70 m ²	= 14 St.	= 85 St.

Für den Bereich der TUM wird beantragt, den Wert um 30 % zu reduzieren, da dieser Teil öffentliche Verkehrsmittel nutzt. Die Zahl der Stellplätze würde sich somit von 70 St. auf 49 St. reduzieren. Von der Verwaltung kann dem Vorgehen durch die bestehende gute Anbindung an den ÖPNV zugestimmt werden. Die Fläche der Cafeteria wurde in der Stellplatzermittlung nicht angesetzt, hierfür sind 3 St. erforderlich. Insgesamt muss das Vorhaben 137 St. nachweisen, auf dem Grundstück sind westlich des Gebäudes 48 St. und nördlich auf Fl.Nr. 1892/4 92 St. = 140 St. vorhanden.

An Abstellplätzen für Fahrräder (FSt.) muss das Vorhaben nachweisen:

Büro (4.805 m ²)	1 FSt. je 80 m ²	= 60 FSt.
Gewerbe (942 m ²)	1 FSt. je 150 m ²	= 6 FSt.
Gaststätte (ca. 75 m ²)	1 FSt. je 40 m ²	= 2 FSt.
		= 68 FSt.

In der Freiflächenplanung wurden oberirdisch 44 FSt. nachgewiesen (24 FSt. nordwestlich, überdacht, und 20 FSt. südöstlich des Gebäudes). Im großzügigen Eingangsbereich südlich des Baukörpers sind ausreichend Flächen für weitere 24 FSt. vorhanden, alle FSt. sind überdacht zu errichten.

Wie im Freiflächenplan (Anlage 8) ersichtlich, wurde südlich des Baukörpers an der Lichtenbergstraße bereits ein Platzhalter für eine barrierefreie Bushaltestelle berücksichtigt. Deren genaue Lage ist noch nicht endgültig, d.h. es können noch geringfügige Verschiebungen um wenige Meter erfolgen, wird aber mit dem GB 1 noch abschließend geklärt.

Die straßenmäßige Erschließung ist über die Lichtenbergstraße gewährleistet, die Kanalplanung liegt den Stadtwerken Garching vor, der Anschluss an weitere Sparten ist vom Antragsteller zu erwirken. Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB ist nicht ersichtlich.

Aus Sicht der Verwaltung wird dem Vorhaben, unter Beachtung der genannten Auflagen (Reduzierung Dachaufbauten, Nachweis von zusätzlich 24 überdachten FSt.) zugestimmt werden.

II. Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Bauantrag des Staatlichen Bauamtes München 2 zum Neubau des Entrepreneurship-Center auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1890/2, Gem. Garching zuzustimmen.

Die Dachaufbauten sind zu reduzieren und auf das technische Mindestmaß zu beschränken, es sind weitere 24 überdachte Fahrradstellplätze herzustellen.

TOP 8 Auftragsvergabe: Seniorenwohnanlage Mühlgasse Nr. 20 - Erneuerung Aufzug

I. SACHVORTRAG:

Der Personenaufzug im Haus 20 ist seit 1975 in Betrieb und in allen Bauteilen stark verschlissen, Ersatzteile zum größten Teil nicht mehr erhältlich. Ein störungsarmer Betrieb ist nicht mehr zu erreichen. Der Aufzug ist deshalb zu erneuern.

Die Arbeiten wurden unter Beteiligung von 7 Firmen nach VOB/A beschränkt ausgeschrieben, zum Submissionstermin am 13.11.2013 gingen 4 zu wertende Angebote ein.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 16 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Ingenieurbüro Aufzugs-Anlagen- Engineering GmbH geprüft. Nach der formalen und technischen Prüfung ist die Firma Butz Aufzüge GmbH aus 85232 Bergkirchen mit einer Bruttoauftragssumme von 98.976,82 € der wirtschaftlichste Bieter. Hierin sind die Wartungskosten in Höhe von 3.522,40 € für die Dauer der Gewährleistung von 4 Jahren enthalten.

Die Kostenberechnung für den Aufzug war mit 89.000,00 € (ohne Wartung) kalkuliert. Haushaltsmittel stehen bei der Haushaltsstelle 1.43110.50000 mit derzeit 95.000,00 € zur Verfügung, aufgrund der Lieferzeiten werden die Mittel erst 2014 fällig und müssen deshalb erneut angemeldet werden.

II. Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Erneuerung des Personenaufzuges in der Seniorenwohnanlage Mühlgasse 20 an die Firma Butz Aufzüge GmbH, 85232 Bergkirchen mit einer Auftragssumme von vorläufig 98.976,82 € brutto, zu vergeben.

TOP 9 Mitteilungen aus der Verwaltung

TOP 9.1 Sachstandbericht zum städtebaulichen Wettbewerb "Science City"

Die Verwaltung gibt einen Sachstandbericht zum städtebaulichen Wettbewerb „Science City“ Campus Garching des Staatlichen Bauamtes München 2 bekannt:

Das Staatliche Bauamt München 2 ist mit der Durchführung des städtebaulichen Relisierungswettbewerbes „Science City“ für den Hochschul- und Forschungscampus Garching beauftragt. Derzeit wird der Auslobungstext mit Hilfe eines externen Büros, in Absprache mit den beteiligten Behörden und Institutionen, erarbeitet. Schwerpunkte des Wettbewerbes sind die Bereiche westlich des Wiesäckerbaches und östlich der B11, sowie die Möglichkeiten der Nachverdichtung im bestehenden Campusgelände unter Berücksichtigung aller baufachlichen Belange.

Mit dem Wettbewerb soll ein methodisches Regelwerk zur Erstellung eines flexiblen Masterplanes gefunden werden, der den Campus strukturiert und neue Bauvorhaben sinnvoll einbindet. Städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte müssen hier in gleicher Weise berücksichtigt werden. Der Campus Garching soll als institutsübergreifende, multifunktionale und zukunftsweisende Science City weiter wachsen können.

Der Sieger des Wettbewerbes wird mit der Erstellung eines flexiblen Masterplanes für das festgelegte Campusgebiet beauftragt. Das Staatliche Bauamt München 2 betreut auch künftig in Abstimmung mit der Stadt Garching die Umsetzung und Anpassung des entwickelten Masterplanes.

Das Preisgericht setzt sich aus Fach- und Sachpreisrichtern, jeweils mit ständig anwesenden Vertretern zusammen. Sachverständige Berater stehen dem Preisgericht ohne Stimmrecht ständig zur Seite.

Die Beteiligung der Stadt Garching im Städtebaulichen Wettbewerb ist ein besonderes Anliegen, es wird daher bis 19.12.2013 um Nennung von 2 Jurymitgliedern, einem ständig anwesenden stellvertretenden Sachpreisrichter und einem Sachverständigen Berater für folgende Aufgaben gebeten:

- Erster Sachpreisrichter (Stimmrecht)
- Zweiter Sachpreisrichter (Stimmrecht)
- Ständig anwesender stellvertretender Sachpreisrichter (Stimmrecht im Vertretungsfall)
- Erster sachverständiger Berater (ohne Stimmrecht)

Geplante Termine:

- Auslobung: Anfang 2014
- Tagung Preisgericht: Juni 2014

TOP 9.2 Fällung der Rosskastanie am Tengelmann-Parkplatz

Im Mai dieses Jahres wurde die Standsicherheit der Rosskastanie am Tengelmann-Parkplatz vom Ingenieurbüro Annegret Kunze mittels Resistograph-Bohrung überprüft. Die Kastanie weist massive Beschädigungen und offene Anfahrschäden mit trockener Fäule an den Wurzeln und Wurzelanläufen auf.

Am Stammfuß beginnt sich laut Frau Kunze vermutlich ebenfalls Fäulnis auszubreiten. Die zahlreichen Schäden, vor allem im Wurzelbereich und am Stammfuß, führen dazu, dass die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben ist.

Aufgrund der vorliegenden Prüfergebnisse und der weiterhin hohen Belastung des Wurzelraumes durch Fahrverkehr empfiehlt das Ingenieurbüro die Fällung der Kastanie.

Die Fällung wird voraussichtlich in KW 50 von der Baumpflegefirma Veitengruber durchgeführt.

TOP 10 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 10.1 Antrag StR Dr. Adolf: Überdachung der Fahrradstellplätze am WHG

Stadtrat Dr. Adolf merkt an, dass die Fahrradstellplätze am Werner-Heisenberg-Gymnasium zum Teil nicht überdacht sind. Er bittet darum, dies in der nächsten Sitzung des Zweckverbandes zu thematisieren.

Die Verwaltung wird gebeten, den Sachverhalt zu prüfen.

TOP 10.2 Antrag StR Grünwald: Beleuchtung des Radwegs entlang der B471 alt

Stadtrat Grünwald fragt nach, warum der Radweg an der B 471 alt im Bereich östlich der B11 nicht beleuchtet ist. Die Verwaltung wird gebeten, den Sachverhalt zu prüfen und die Kosten für die Beleuchtung zu ermitteln.

TOP 10.3 Antrag StR Grünwald: Baumaßnahme B11 - Rückbau Halteverbotschilder

Stadtrat Grünwald bittet darum, die Halteverbotschilder, die im Zuge der Baumaßnahme Ortsdurchfahrt B11 aufgestellt wurden, zeitnah wieder zu entfernen.
Der Bauhof ist bereits informiert und wird sich um die Entfernung der Schilder kümmern.

TOP 10.4 Antrag StR Grünwald: Städtischer Christkindlmarkt

Stadtrat Grünwald bittet um Beantwortung einiger Fragen zum städtischen Christkindlmarkt:

1. Wie viele Buden gab es in den Jahren 2011 und 2012?
2. Wie viele Buden wird es in diesem Jahr geben?
3. Welche Standmieter wurden für dieses Jahr eingeladen?
4. Welchen Standmietern wurde für dieses Jahr abgesagt bzw. welche Standmieter haben dieses Jahr abgesagt?

Die Verwaltung wird gebeten, Herrn Grünwalds Fragen zu beantworten.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich die Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:02 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
Rudolf Schopf

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: 14.01.2014