

PROTOKOLL ÜBER DIE 1. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 20.05.2014

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 20.05.2014

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 20:13 Uhr

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

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

VORSITZENDER: Dr. Dietmar Gruchmann, Erster Bürgermeister

Mitglieder des Ausschusses:	anwesend	entschuldigt	unentsch.	Bemerkung
Jürgen Ascherl	x			
Manfred Kick	x			
Christian Furchtsam	x			
Albert Biersack	x			
Dr. Götz Braun	x			
Dr. Ulrike Haerendel	x			
Dr. Joachim Krause	x			
Dr. Gerlinde Schmolke	x			
Norbert Fröhler	x			
Alfons Kraft	x			
Harald Grünwald		x		
Florian Baierl	x			
Peter Riedl	x			
Dr. Hans-Peter Adolf	x			
Ingrid Wundrak	x			

Von der Verwaltung sind anwesend:

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

Von der Presse sind anwesend:

- MM:
- SZ:
- Nordrundschau:
- Stadtspiegel:

Weitere Anwesende:

Bgm. Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Oliver Balzer
Schriftführer

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

ÖFFENTLICHER TEIL:

- 1 Tekturantrag der Garching Stadtentwicklung GmbH zum Neubau eines Backshops mit Cafe auf dem Grundstück Schleißheimer Straße 28a, Gem. Garching.
- 2 Neubau ESO Supernova Planetarium & Visitor-Centre auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1923/1, Karl-Schwarzschild-Str. 2, Gem. Garching.
- 3 Bebauungsplan Nr. 141 der Gemeinde Ismaning "Zwischen Augustenstraße und Karolinenweg"; Beteiligung der Stadt Garching im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB.
- 4 Tekturantrag der KG für Vermögensverwaltung GmbH zur Erweiterung des Supermarktes im Gebäude C20 im Bereich des Business Campuss auf dem Grundstück parking 35-39, Gem. Garching.
- 5 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 5.1 Antrag von StR Kraft aus der BPU-Sitzung vom 01.04.2014: Überprüfung einer errichteten Holzwand in der Schleißheimer Straße
- 6 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 6.1 Anfrage StR Kick: Durchgangsweg Pfarrer-Stain-Straße zum Fuß- und Radweg an der Ostseite der B11 (Ortsdurchfahrt)
- 6.2 Anfrage StR Baierl: Nachfrage zum Sachstandsbericht überörtlicher Baumaßnahmen (B11, Autobahn A9, Baumaßnahme U6)
- 6.3 Anfrage StR Baierl: Baumpflanzungen entlang der Ortsdurchfahrt B11
- 6.4 Anfrage StR Biersack: Querungshilfe für Fußgänger auf Höhe Tengelman, Schleißheimer Straße
- 6.5 Anfrage StRin Wundrak: Entfernen der Rosenbüsche im Bereich der Kreuzung B471 alt - B11
- 6.6 Anfrage StR Furchtsam: verkehrsberuhigende Maßnahme an der Kreuzung Hohe-Brücken-Straße - Heidenheimer Straße
- 6.7 Anfrage StR Kraft: Durchgangsweg beim Bauvorhaben Münchener Straße 40
- 6.8 Anfrage StRin Dr. Schmolke: Nachfrage zur Bewässerung der Bäume an der Ortsdurchfahrt B11
- 6.9 Anfrage StR Riedl: Ausbesserung Gehweg vor dem Schuhhaus Roos
- 6.10 Anfrage StR Kraft: Anordnung der Beschilderung für Radfahrer im Bereich Münchener Straße, Höhe Metzgerei Karl

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

**TOP 1 Tekturantrag der Garching Stadtentwicklung GmbH zum Neubau eines Backshops mit
Cafe auf dem Grundstück Schleißheimer Straße 28a, Gem. Garching.**

Der Antrag wurde vor der Sitzung vom Antragssteller zurückgezogen.

TOP 2 **Neubau ESO Supernova Planetarium & Visitor-Centre auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1923/1, Karl-Schwarzschild-Str. 2, Gem. Garching.**

I. SACHVORTRAG:

Die ESO European Southern Observatory legt einen Bauantrag für die Errichtung des Gebäudes ESO Supernova Planetarium und Visitor Centre auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1923/1, Karl-Schwarzschild-Str. 2, Gem. Garching, vor.

Das Gebäude ist in seiner Konzeption zwei rotierenden Sternensystemen kurz vor der Supernova nachempfunden. Das Gebäude mit UG, EG und max. 3 OG's wird eine Grundfläche von 1.707 m², eine Geschossfläche von 4.981,85 m² und eine Höhe von max. 17,28 m aufweisen.

Nach dem vorliegenden Nutzungskonzept sollen in dem Gebäude verschiedene Nutzungen realisiert werden. So soll neben einem Planetarium mit Projektionskuppel im Erdgeschoss auch eine vom Erd- bis zum 2. Obergeschoss reichende Ausstellungsfläche mit ca. 2.280 m², und im 3. Obergeschoss ein separater Seminarraum mit ca. 166 m² Fläche errichtet werden. Eine detaillierte Betriebsbeschreibung liegt in Anlage bei.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, es liegt auch nicht innerhalb eines bebauten Ortsteiles. Es ist somit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es liegt keine nach § 35 Abs. 2 BauGB privilegierte Nutzung vor, die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich somit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Sondergebiet Hochschulbereich dar. Das Vorhaben überschreitet den Sondergebietsbereich nach Süden und Westen mit dem Baukörper geringfügig, aus Sicht der Verwaltung kann dem zugestimmt werden.

Aufgrund des Nutzungskonzeptes der ESO Supernova geht man bei gleichzeitiger Nutzung aller Bereiche von max. 600 Personen im Gebäude aus. Im Planetarium gibt es feste 112 Sitzplätze, der Seminarbereich können sich 120 Personen aufhalten, so dass 368 Besucher parallel die Ausstellung besuchen können. Die Nutzungen Planetarium, Seminar lassen sich nach GaStellV unter Nr. 4.2 „sonstige Versammlungsstätten“ = 1 Stpl. je 10 Sitzplätze einordnen. Die Ausstellung lässt sich nach GaStellV nicht so leicht einordnen, aus Sicht der Verwaltung sollte hierfür ein vergleichbarer Ansatz gewählt werden. Für die Verwaltung kommt hier der Ansatz nach Nr. 2.2 „Räume mit erheblichem Besucher-verkehr“ = 1 Stpl. je 30 m² in Betracht. Die im UG befindlichen Büroflächen der internen ESO-Mitarbeiter werden, um keine Doppelansetzung zu erzielen, nicht nochmals in Ansatz gebracht und könnten zusätzlich über den Stpl-Nachweis der Nutzungen Planetarium, Seminar abgedeckt werden, da hier nur von einem Besucheranteil von 90 % auszugehen ist.

Durch die gute ÖPNV-Anbindung wurde bereits beim Bauvorhaben zur Erweiterung des ESO-Standorts im Jahre 2009 aufgrund einer Ermittlung der ESO ein ÖPNV-Faktor angerechnet. Die Zählung ergab, dass nur ca. 46 % der Mitarbeiter einen Kfz-Stellplatz benötigen. Es wurde damals ein ÖPNV-Faktor von 0,54 angerechnet, die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass nachwievor eine ausreichende Zahl an Stellplätzen vorhanden ist. Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Faktor auch für das Vorhaben ESO Supernova angesetzt werden.

Weiter ist anzunehmen, dass ein Großteil der Besucher nicht Einzelnen sondern als Reisegruppe oder Schulklasse mit dem Bus anreisen wird. Vergleichbare Zahlen des Heidelberger Haus der Astronomie belegen, dass dort ca. 80 % der Besucher in Gruppen anreisen. Aus Sicht der Verwaltung ist daher ein weiterer Abschlag von 25 % gerechtfertigt, unter der Maßgabe, dass drei Bus-Stellplätze errichtet werden.

Es ergibt sich somit folgende Stellplatzberechnung:

Planetarium 112 Plätze	1 Stpl. je 10 Plätze	= 11 Stpl.		
Seminar 120 Plätze	1 Stpl. Je 10 Plätze	= 12 Stpl.		
Ausstellung 2.540 m ²	1 Stpl. je 30 m ²	= 85 Stpl.		
		= 108 Stpl.	* 0,54 = 58 Stpl.	* 0,75 = 44 Stpl.

Die erforderlichen 3 Bus-Stellplätze werden nord-östlich des ESO-Hauptgebäudes nachgewiesen. Ein Ausbau des Seitenstreifens entlang der Feuerwehrumfahrung ermöglicht das Abstellen der Busse. Die Busse können dort wenden und wieder zurück zum Einstiegs- und Ausstiegspunkt nördlich des ESO-Hauptgebäudes zu gelangen. Weiter wird ein befestigter Fußweg vom Einstiegs-/Ausstiegspunkt zum Eingang der ESO Supernova geschaffen.

Nord-westlich der Vorfahrt wird zudem eine Abstellmöglichkeit für ca. 12 Fahrräder geschaffen, was aufgrund der zu erwartenden sehr geringen Zahl von „Fahrrad-Besuchern“ als ausreichend erachtet wird.

Die straßenmäßige Erschließung ist über die Karl-Schwarzschild-Straße gewährleistet, die Planung der Entwässerung wird noch nachgereicht. Es ist aber davon auszugehen, dass dies über das Grundstück des ESO-Hauptgebäudes abgewickelt werden kann.

Insgesamt empfiehlt die Verwaltung dem Bauantrag zuzustimmen.

II. Mehrheitlicher Beschluss (14:2; StR Dr. Adolf, StRin Wundrak; StR Baierl stimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Bauantrag der ESO zur Errichtung des Neubaus ESO Supernova Planetarium und Visitor Centre auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1923/1, Karl-Schwarzschild-Str. 2, zuzustimmen.

Anmerkung zum Protokoll der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen:

Das Vorhaben wird grundsätzlich begrüßt, es sollten aber Wege zur Vermeidung eines Eingriffs in das LSG südlich und westlich des Baukörpers gefunden werden.

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 141 der Gemeinde Ismaning "Zwischen Augustenstraße und Karolinenweg"; Beteiligung der Stadt Garching im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB.

I. SACHVORTRAG:

Die Gemeinde Ismaning teilt am 14.04.2014 die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Zwischen Augustenstraße und Karolinenweg“ gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. In der Sitzung des Gemeinderates vom 12.12.2013 hat dieser die neuerliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB und eine Verkürzung der Auslegungsfrist beschlossen, die Frist zur Stellungnahme lief bis 05.05.2014.

Der Planbereich befindet sich im Ortszentrum von Ismaning, östlich des S-Bahnhofes. Anlass der Planung ist, dass durch die Gebietsentwicklung der bestehende Baulinienplan Nr. 41/58 (von 1960) als obsolet anzusehen ist. Um zu gewährleisten, dass sich die städtebauliche Entwicklung im Sinn der Gemeinde Ismaning entwickelt, war zur Wahrung des Gebietscharakters ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, das Maß der Nutzung orientiert sich an der umliegenden Bebauung mit 2 Vollgeschossen. Im Sinne der Nachverdichtung wird die GFZ von 0,4 (FNP) auf 0,6 erhöht.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes und der Tatsache, dass lediglich eine Nachverdichtung in der Innenentwicklung stattfindet, werden aus Sicht der Verwaltung die Belange der Stadt Garching durch die Planung nicht tangiert.

Aufgrund der Auslegung bis 05.05.2014 war eine Verlängerung der Frist zur Stellungnahme nicht zu erreichen. Da keine Beeinträchtigung erkennbar war, hat die Verwaltung in Absprache mit dem Ersten Bürgermeister der Gemeinde Ismaning fristgerecht mitgeteilt, dass von der Stadt Garching keine Äußerung zur Planung erfolgt.

Um Kenntnisnahme wird gebeten.

II. Kenntnisnahme (15):

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

TOP 4 Tekturantrag der KG für Vermögensverwaltung GmbH zur Erweiterung des Supermarktes im Gebäude C20 im Bereich des Business Campuss auf dem Grundstück parking 35-39, Gem. Garching.

I. SACHVORTRAG:

Die KG für Vermögensverwaltung Garching GmbH legt einen Tekturantrag für einen Getränkemarkt zur Erweiterung des Supermarktes im Mehrzweckgebäudes C20 auf dem Grundstück Parking 35-39, Gem. Garching vor. Bisher war der von der Erweiterung betroffene Gebäudeteil ungenutzt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133, 1. Änderung, im Bereich SO1. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung Einzelhandel, Büro und Dienstleistung fest. Weiter werden eine Wandhöhe von max. 27 m, eine max. GR von 5.242 m² und das Maß der FOK von 483,30 - 483,80 müNN festgesetzt. Zudem werden für die Gebiete SO1, 2 maximale Gesamtverkaufsflächen für Einzelhandel von max. 2.000 m² festgesetzt.

Das Gebäude C20 wird gegenüber dem genehmigten Bestand nicht verändert. Die Änderung betrifft die innere Aufteilung, der bislang neben dem Supermarkt liegende ungenutzte Gebäudeteil soll nun als Getränkemarkt und Erweiterungsfläche des Supermarktes genutzt werden. Es kommen somit für den Getränkemarkt 508,85 m² und an zusätzlicher Lagerfläche 101,38 m² hinzu.

Für das o.g. festgesetzte Kontingent an Einzelhandelsflächen bedeutet dies, dass für den Supermarkt (inkl. Cafe-, Tabak- und Ausgabebereiche) mit dem neuen Getränkemarkt 2.069,35 m² vorhanden sein werden. Die festgesetzte Grenze wird somit um 69,35 m² (= ca. 3,5 %) überschritten würde. Hierfür wird eine Befreiung beantragt.

Die für die neue Nutzung erforderlichen Stellplätze von insgesamt 71 Stpl. können durch den bereits vorhandenen Bestand von 132 Stpl. nachgewiesen werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung der Einzelhandelsflächen um 3,5 % als unwesentlich und städtebaulich nicht relevant einzustufen. Es wird empfohlen dem Tekturantrag zuzustimmen und die Zustimmung zur erforderlich Befreiung zu erteilen.

II. Einstimmiger Beschluss (15:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zu Bauantrag der KG für Vermögensverwaltung Garching GmbH auf Tektur des Gebäudes C20 und Erweiterung des Supermarktes herzustellen.

Die Zustimmung zur Befreiung wegen Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandel um 69,35 m² wird erteilt.

TOP 5 Mitteilungen aus der Verwaltung

TOP 5.1 Antrag aus der BPU-Sitzung vom 01.04.2014: Überprüfung einer errichteten Holzwand in der Schleißheimer Straße

Antrag aus dem Gremium vom 01.04.2014:

Die Verwaltung wird gebeten, zu überprüfen, ob eine errichtete Holzwand gegenüber dem Restaurant „El Greco“ den baurechtlichen Vorschriften entspricht.

Antwort der Verwaltung:

Es handelt um das Grundstück, Fl.Nr. 241, Schleißheimer Str. 16, Gem. Garching.

Im Zusammenhang mit der BV-Nr. 2011/57, Anbau Wohnhaus, wurde ein geschlossener Holzzaun, Höhe 2 m, errichtet.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, es ist somit dem Innenbereich (§34 BauGB) zuzuordnen. Hier ist nach Art. 57 (1) Nr. 6a BayBO eine Einfriedung bis 2 m Höhe genehmigungsfrei möglich.

TOP 6 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 6.1 Anfrage StR Kick: Durchgangsweg Pfarrer-Stain-Straße zum Fuß- und Radweg an der Ostseite der B11 (Ortsdurchfahrt)

Im Bereich des Durchgangsweges zum Geh- und Radweg an der B11 sollte ein „Poller“ zur Durchfahrtsbeschränkung angebracht werden. Es kam bereits zu gefährlichen Begegnungen von Fußgängern und Radfahrern.

TOP 6.2 Anfrage StR Baierl: Nachfrage zum Sachstandsbericht überörtlicher Baumaßnahmen (B11, Autobahn A9, Baumaßnahme U6)

Es soll in der BPU-Sitzung am 01.07.2014 von den jeweils zuständigen Stellen ein Mitarbeiter zum Sachstand der Baumaßnahmen Sanierung Brücke B471, Sanierung Standstreifen der A9 und Gleiserneuerung U6 Auskunft geben.

TOP 6.3 Anfrage StR Baierl: Baumpflanzungen entlang der Ortsdurchfahrt B11

Die bisher nicht bepflanzten Flächen entlang der Ortsdurchfahrt B11 wurden mit Kiesel aufgefüllt und werden seitdem als zusätzliche Fahrspur „missbraucht“. Um Auskunft und Sachstandsbericht im Gremium wird gebeten.

TOP 6.4 Anfrage StR Biersack: Querungshilfe für Fußgänger auf Höhe Tengelmann, Schleißheimer Straße

Nach Entfernen des Baumes an der Schleißheimer Straße steht nun genug Raum für eine Verbreiterung/Ausbesserung des Gehweges zur Verfügung. Zudem sollte über eine Querungshilfe in dem Bereich nachgedacht werden.

TOP 6.5 Anfrage StRin Wundrak: Entfernen der Rosenbüsche im Bereich der Kreuzung B471 alt - B11

Im Bereich der Kreuzung B471 alt – B11 wurden die dortigen wunderschönen Rosenbüsche entfernt. Von wem bzw. warum wurde dies veranlasst?

TOP 6.6 Anfrage StR Furchtsam: verkehrsberuhigende Maßnahme an der Kreuzung Hohe-Brücken-Straße - Heidenheimer Straße

Im genannten Bereich wurden verkehrsberuhigende Maßnahmen durch Vergrößerung einer Grünfläche und Anordnung eines Halteverbotes getätigt. Dies trägt durch die gegenwärtige Parksituation zu einer gefährlichen Verkehrssituation bei, Fußgänger und Autos können im Kreuzungsbereich nur sehr schwer gesehen werden.

Um Prüfung und Sachstandsbericht wird gebeten.

TOP 6.7 Anfrage StR Kraft: Durchgangsweg beim Bauvorhaben Münchener Straße 40

Beim Bauvorhaben Münchener Straße 40 wurde die Verbreiterung des Gehweges angeregt. Wie lautet der Sachstandsbericht?

TOP 6.8 Anfrage StRin Dr. Schmolke: Nachfrage zur Bewässerung der Bäume an der Ortsdurchfahrt B11

Aufgrund der großen, versiegelten Flächen rund um die Bäume wird um Auskunft zum Bewässerungskonzept der Bäume gebeten.

TOP 6.9 Anfrage StR Riedl: Ausbesserung Gehweg vor dem Schuhhaus Roos

Im Bereich vor dem Schuhhaus Roos bilden sich immer wieder Pfützen. Hier sollte auch im Hinblick auf das Straßenfest eine Ausbesserung (Podest) stattfinden.

TOP 6.10 Anfrage StR Kraft: Anordnung der Beschilderung für Radfahrer im Bereich Münchener Straße, Höhe Metzgerei Karl

Im Bereich der Längsparkplätze wurden zwischen den Bäumen und der Verkehrsfläche Schilder aufgestellt, die eine mögliche Durchfahrt behindern. Um Prüfung und Verbesserung der Situation und anschließendem Sachstandsbericht wird gebeten.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:13 Uhr die öffentliche Sitzung.

Bgm. Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Oliver Balzer
Schriftführer

Verteiler:

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

Dr. Joachim Krause
Jürgen Ascherl
Norbert Fröhler
Peter Riedl
Dr. Hans-Peter Adolf
Bastian Dombret

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 03.06.2014