

PROTOKOLL ÜBER DIE 34. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES STADTRATES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 23.03.2017

SITZUNGSTERMIN: Donnerstag, 23.03.2017

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 21:35 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

Stadträte:	anwesend	entschuldigt	unentsch.	Bemerkung
Ascherl Jürgen	x			
Biersack Albert	x			
Disanto Salvatore	x			
Furchtsam Christian	x			
Kick Manfred	x			
Kink Josef	x			
Tschuck Kerstin	x			
Dr. Braun Götz.	x			
Dr. Haerendel Ulrike	x			
Dr. Krause Joachim	x			
Naisar Rudolf	x			
Dr.Schmolke Gerlinde	x			
Yamak Nihan	x			
Euringer Josef	x			
Kraft Alfons	x			
Dr. Scholz Armin	x			
Baierl Florian	x			
Grünwald Harald	x			
Theis Michaela	x			
Dr. Adolf Hans-Peter	x			
Kratzl Walter	x			
Landmann Werner	x			
Wundrak Ingrid		x		
Dombret Bastian		x		

Von der Verwaltung sind anwesend:

- BgmBüro:	Herr Kammerer
- GB II:	Herr Zettl, Herr Balzer
- GB III:	Herr Janich, Herr Redl

Von der Presse sind anwesend:

- MM:	Herr Bauer
- SZ:	Frau Passarge
- Stadtspiegel:	Herr Bauer

Weitere Anwesende:

Bgm. Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Helmuth Kammerer
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.

Herr Dr. Adolf stellt folgenden Antrag zur Tagesordnung:

Die Tagesordnungspunkte 7 und 8 werden von der Tagesordnung abgesetzt und in einer Sondersitzung noch vor den Osterferien gesondert behandelt.

MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (20:3; Dr. Adolf, Hr. Landmann, Hr. Kratzl):

Damit ist der Antrag auf Änderung der Geschäftsordnung abgelehnt.

ÖFFENTLICHER TEIL:

- 1 Bürgerfragestunde
- 2 Jahresbericht 2016 Behindertenbeirat Stadt Garching
- 3 Jahresbericht 2016 Integrationsbeirat Stadt Garching
- 4 Wirtschaftsplan 2017
- 5 Haushalt 2017
- 6 Fortschreibung des Garchinger Energiesparförderprogramms für das Jahr 2017
- 7 Bebauungsplan Nr. 172 "Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg", Änderung Aufstellungsbeschluss und Fortschreibung der Planung, sowie Anpassungen aufgrund Abstimmung mit den Eigentümern.
- 8 Kommunikationszone, Sachstandsbericht zu den bisherigen Anpassungen und Freigabe der Entwurfsplanung für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB.
- 9 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 10 Mitteilungen aus der Verwaltung;
- 10.1 FRM II - Verteilung der neuen Broschüre "Rundherum Sicher"
- 11 Sonstiges; Anträge und Anfragen

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

TOP 1 Bürgerfragestunde

Es gibt keine Anträge und Anfragen in der Bürgerfragestunde.

TOP 2 Jahresbericht 2016 Behindertenbeirat Stadt Garching

I. SACHVORTRAG:

In der Sitzung vom 21.04.2015 wurde der Behindertenbeirat neu gewählt, er besteht aus insgesamt sieben Beiräten (2 Frauen, 5 Männer). Der Behindertenbeirat der Stadt Garching berät den Stadtrat, dessen Ausschüsse und die Stadtverwaltung in behindertenrelevanten Planungen, bei der Schaffung von Einrichtungen sowie der Koordinierung und Durchführung von Maßnahmen für beeinträchtigte Menschen in Garching.

Die Beratung erfolgt durch Stellungnahme, auf Aufforderung des Stadtrates, eines Ausschusses oder der/des Bürgermeister/in/s. Vertreten durch den Vorsitzenden Herrn Gerd Rumpf, möchte der Behindertenbeirat die Gelegenheit nutzen, den Stadtrat für die Arbeit des Behindertenbeirats zu sensibilisieren. Dafür soll aufgezeigt werden, bei welchen Prozessen in der Stadt der Behindertenbeirat tätig war und welche Ziele und Vorstellungen für die Zukunft wichtig sind.

Themen werden unter anderem die Wohnsituation für Behinderte, aber auch die allgemeine Barrierefreiheit in Garching sein. Zudem gibt Herr Rumpf Auskunft über ein Gespräch mit dem VfR Garching (Bereich Behindertensport) und andere aktuelle Projekte wie z.B. die Kummerkästen (Briefkästen werden als niedrigschwelliges Angebot zur Meinungsäußerung an stark frequentierten Plätzen aufgehängt wie z.B. dem Rathaus oder dem Seniorentreff).

II. KENNTNISNAHME:

Der Stadtrat nimmt den Jahresbericht des Behindertenbeirates zur Kenntnis.

TOP 3 Jahresbericht 2016 Integrationsbeirat Stadt Garching

I. SACHVORTRAG:

Im Jahre 2005 richtete die Stadt Garching zum ersten Mal einen Integrationsbeirat ein, dieser wurde in der Sitzung vom 26.11.2015 mit insgesamt 17 Mitgliedern (10 Beiräte, 7 Beisitzer) neu benannt.

Das Ziel des Integrationsbeirates war und ist es, im Interesse guter zwischenmenschlicher Beziehungen der einheimischen Bevölkerung und den in der Stadt lebenden ausländischen MitbürgerInnen zu vermitteln und Brücken zu bauen. Nach §2a der Satzung des Integrationsbeirates haben sie die Aufgabe, das Verständnis zwischen den ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürgern, der Bevölkerung, der Verwaltung und den örtlichen Vereinen und Organisationen zu fördern und zu intensivieren.

Zudem setzt sich der Integrationsbeirat für ein tolerantes Miteinander, für Verständnis für die verschiedenen Lebensgewohnheiten und Kulturen, sowie für die Belange der Integration von Ausländern ein. Dabei hat der Integrationsbeirat eine vermittelnde Funktion inne. Er kann zu diesem Zweck die Stadt in allen Fragen, die die ausländischen MitbürgerInnen allgemein betreffen und die zum eigenen Wirkungskreis der Stadt gehören, beraten. Dies geschieht durch Stellungnahme auf Anforderung der Stadt und ggf. durch eigene Anregungen und Anträge.

Im Rahmen eines Jahresberichtes informieren die Integrationsbeiräte über ihr Aufgabenfeld und ihre durchgeführten Aktionen im Jahr 2016, dabei werden sie Themen wie den Erhalt des Bayerischen Integrationspreises, die Planung und Durchführungen vom „Fest der Vielfalt“ in Kooperation mit dem Kreisjugendring und anderen Institutionen und weitere Aktivitäten wie das „Ramadam Fastenbrechen“, den Neubürgerempfang oder auch die Aktion Sauberes Garching vorstellen.

Der Integrationsbeirat übergibt im Anschluss des Jahresberichtes den Integrationspreis an den Ersten Bürgermeister.

II. KENNTNISNAHME:

Der Stadtrat nimmt den Jahresbericht des Integrationsbeirates Garching zur Kenntnis.

TOP 4 Wirtschaftsplan 2017

I. SACHVORTRAG:

Der Wirtschaftsplan 2017 des Eigenbetriebs „Stadtwerke Garching“ wurde den Stadträten mit dem Haushaltsentwurf zugestellt.

Der Erfolgsplan schließt in Erträgen mit 2.054.700 € und in Aufwendungen mit 2.242.000 € ab. Der Vermögensplan schließt in den Einnahmen und Ausgaben mit 3.280.000 € ab.

Wegen fehlender Voraussetzungen bzw. Verzögerungen wurden einige im Wirtschaftsplan 2016 geplante Aufgaben nicht durchgeführt bzw. abgerechnet und müssen so 2017 neu veranschlagt werden, da die Bildung von Haushaltsresten nach der Eigenbetriebsverordnung nicht zulässig ist.

Hauptausgabeposition ist die Erweiterung der Kläranlage (1,1 Mio. €) und die weitere Sanierung des Kanalnetzes (300.000 €). Daneben sind weitere Kanalerschließungen in Höhe von insgesamt 890.000 € vorgesehen, deren Umsetzung allerdings vom dortigen Baugeschehen abhängt.

Im Wirtschaftsplan 2017 ist aufgrund der guten Kassenlage eine Rücklagenentnahme in Höhe von 1.742.900 € vorgesehen, nachdem die im Vorjahr geplante Rücklagenentnahme in Höhe von 477.000 € nicht getätigt werden musste, sondern vsl. 139.250,22 € der Rücklage zugeführt werden können, wobei die Bilanz noch nicht erstellt wurde. 2018 und 2019 sind weitere Rücklagenentnahmen von insgesamt 1.060.600 € geplant, wobei sich in Abhängigkeit vom zukünftigen Baugeschehen diese Zahlen noch ändern können. Nach Abschluss der Erweiterung der Kläranlage sind ab 2020 wieder Rücklagenzuführungen vorgesehen.

Kreditaufnahmen zur Finanzierung von Investitionsmaßnahmen sind im Wirtschaftsplan 2017 nicht vorgesehen. In der Finanzplanung ist im Wirtschaftsjahr 2018 eine Kreditaufnahme in Höhe von 1,2 Mio. € eingeplant. Im Wirtschaftsjahr sind Tilgungen von Darlehen in Höhe von 285.700 € vorgesehen. In der Finanzplanung sollen weitere 1.166.900 € getilgt werden. Die Verschuldung der Stadtwerke Garching sinkt laut Plan von derzeit ca. 4,61 Mio. € auf ca. 4,36 Mio. € zum Planungsende 2021.

Als Sachvortrag wird auf den Vorbericht Bezug genommen.

Der Werkausschuss empfiehlt einstimmig den Beschluss des vorgelegten Wirtschaftsplans 2017 und der Finanzplanung für den Zeitraum von 2018 – 2021.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (23:0):

Der Stadtrat beschließt einstimmig, den Wirtschaftsplan 2017 mit Erträgen von 2.054.700 € und in Aufwendungen von 2.242.000 € im Erfolgsplan und im Vermögensplan in den Einnahmen und Ausgaben mit 3.280.000 € sowie die Finanzplanung für den Zeitraum von 2018 – 2021.

TOP 5 Haushalt 2017

I. SACHVORTRAG:

Der Entwurf des Haushaltsplanes 2017 wurde im Haupt- und Finanzausschuss am 16.03.2017 vorberaten. Der Personalwirtschaftliche Stellenplan zum Haushalt 2017 wurde im Haupt- und Finanzausschuss am 26.01.2017 vorberaten.

Die aus Sicht der Verwaltung inzwischen notwendigen Änderungen im Haushaltsplan und Stellenplan wurden im Haupt- und Finanzausschuss am 16.03.2017 vorgestellt. Änderungswünsche der einzelnen Fraktionen wurden eingearbeitet. Zusätzlich zur Änderungsliste im Haupt- und Finanzausschuss wurden 10.000 € für die Erarbeitung eines Sicherheitskonzeptes aufgenommen und der Ansatz für die Unterhaltsreinigung im Bürgerhaus wegen der Sanierung entsprechend gekürzt. Mittel für den behindertengerechten Umbau der Toiletten im Römerhof sind im Rahmen des Deckungskreises Bauunterhalt vorhanden. Eine Übersicht der Änderungen zum ursprünglichen Haushaltsentwurf ist in der Anlage beigefügt.

Die wichtigsten Eckdaten sind nun folgende:

Der Haushalt hat ein Volumen von 84,154 Mio. €, davon 63,034 Mio. € im Verwaltungshaushalt und 21,120 Mio. € im Vermögenshaushalt.

Die wichtigsten Einnahmen des Verwaltungshaushaltes sind die Gewerbesteuerereinnahmen (33,0 Mio. €) und die Einkommensteuerbeteiligung (11,4 Mio. €). Die sonstigen Steuern und Zuweisungen machen 7,213 Mio. € aus, die Einnahmen aus „Verwaltung und Betrieb“ ca. 9,655 Mio. € und die sonstigen Finanzeinnahmen ca. 1,766 Mio. €.

Hauptausgabeposten im Verwaltungshaushalt sind die Kreisumlage (15,522 Mio. €), die Gewerbesteuerumlage (7,1 Mio. €) und die Personalausgaben (ca. 10,33 Mio. €). Daneben fließen ca. 14,7 Mio. € in den Sächlichen Verwaltungs- u. Betriebsaufwand, ca. 5,7 Mio. € in laufende Zuschüsse (davon ca. 4,25 Mio. € für Kinder- und Jugendbetreuung) sowie ca. 0,71 Mio. € für sonstige Finanzausgaben (davon 449.500 € Zinsausgaben). Am Betriebskostendefizit der U-Bahn ist die Stadt Garching seit 2015 nicht mehr beteiligt.

Die „bereinigte“ Zuführung an den Vermögenshaushalt (ohne Sonderrücklage aus den Pachteinahmen U-Bahn) beträgt 8.495.700 € und liegt damit deutlich über der Mindestzuführung von 482.900 €.

Als wesentliche Einnahmen im Vermögenshaushalt werden neben der Zuführung vom Verwaltungshaushalt aus Grundstücksverkäufen (0,71 Mio.), Beiträgen und ähnlichen Entgelten (ca. 0,71 Mio. €) und Zuschüssen für Hochbau- und Tiefbaumaßnahmen (ca. 5,38 Mio. €, davon für U-Bahn ca. 1,6 Mio. €) erwartet. Zum Haushaltsausgleich ist eine Rücklagenentnahme in Höhe von 3.556.500 € notwendig, die aus den Überschüssen des Jahresabschlusses 2016 finanziert wird. Der Rücklagenstand der allgemeinen Rücklage liegt am Jahresende laut Plan bei ca. 17,35 Mio. €. 2017 ist eine Kreditaufnahme in Höhe von 1,5 Mio. € eingeplant, um das staatliche Wohnbauförderprogramm für die geplanten Wohnungen auf dem neuen Kinderhaus in Anspruch nehmen zu können.

Im Haushaltsentwurf sind im Vermögenshaushalt aufgrund der Finanzsituation nur Investitionen enthalten, die bereits begonnen worden oder aus Sicht der Verwaltung unaufschiebbar sind. Dazu gehören der Neubau eines Kinderhauses (mit Wohnungen), um dem Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz auch zukünftig begegnen zu können, die Schaffung neuer Straßen, Geh- und Radwege und der Beginn der Sanierungen des Bürgerhauses und der Altenwohnanlage.

Weitere Investitionen (z.B. Sanierung Grundschule Ost und Römerhof, Neubau Feuerwehrhaus Garching, Neubau VHS usw.) wären zwar wünschenswert, sind aber derzeit nicht finanzierbar und meist auch in der Ausführung und Höhe der Kosten noch unbekannt. Insgesamt sind ca. 8,93 Mio. € für Hochbaumaßnahmen und ca. 5,86 Mio. € für Tiefbaumaßnahmen vorgesehen, dazu ca. 1,62 Mio. € für Beschaffungen von Fahrzeugen, Gegenständen und Software und 0,65 Mio. € für den Grunder-

Protokoll über die 34. Sitzung des Stadtrates
am 23.03.2017

werb. In die EWG fließen insgesamt 1,67 Mio. €. Bei Vorlage des Verwendungsnachweises für den

2. U-Bahn-Abschnitt sind ca. 1,80 Mio. € Restzahlung aus der Zweckvereinbarung mit der Landeshauptstadt München fällig, wobei es Zuschüsse der Finanzierungspartner Freistaat Bayern und Landkreis München gibt.

Für Darlehenstilgungen sind 540.300 € vorgesehen, der Schuldenstand beträgt am Jahresende laut Plan ca. 9,7 Mio. €. Weitere Darlehen in Höhe von 276.000 € sollen umgeschuldet werden.

Die aufgeführten Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Entwurf haben Auswirkungen auf das Haushaltsvolumen. Die Haushaltssatzung ändert sich wie folgt:

Haushaltssatzung der Stadt Garching b. München für das Haushaltsjahr 2017

Aufgrund des Art. 63 ff der Gemeindeordnung erlässt die Stadt Garching b. München folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2017 wird hiermit festgesetzt; er schließt

im Verwaltungshaushalt

in den Einnahmen mit 63.034.000 €
in den Ausgaben mit 63.034.000 €

und im Vermögenshaushalt

in den Einnahmen mit 21.120.000 €
in den Ausgaben mit 21.120.000 €
ab.

§ 2

Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen wird auf 1.500.000 € festgesetzt.

Kreditaufnahmen für Investitionen der "Stadtwerke Garching" sind nicht vorgesehen.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

Verpflichtungsermächtigungen im Wirtschaftsplan der "Stadtwerke Garching" werden nicht festgesetzt.

§ 4

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

Grundsteuer

a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (A)	280 v.H.
b) für die Grundstücke (B)	280 v.H.
Gewerbsteuer	330 v.H.

§ 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf 6.000.000 € festgesetzt.

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Wirtschaftsplan der "Stadtwerke Garching" wird auf 250.000 € festgesetzt.

§ 6

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 1. Januar 2017 in Kraft.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt einstimmig den Beschluss der Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Finanzplanung in der vorgelegten Fassung.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (23:0):

Der Stadtrat beschließt einstimmig:

1. Die Haushaltssatzung 2017 und den Haushaltsplan 2017 mit Anlagen.
2. Den Finanzplan 2018 bis 2020 als Anlage zum Haushaltsplan 2017.

TOP 6 Fortschreibung des Garchinger Energiesparförderprogramms für das Jahr 2017

I. SACHVORTRAG:

Das Garchinger Energiesparförderprogramm wurde im Zuge der Umsetzung des Garchinger Klimaschutzkonzepts für die Jahre 2011 bis 2016 Jahr für Jahr neu aufgelegt und die Richtlinien den aktuellen Erfordernissen entsprechend angepasst.

Ziel des Energiesparförderprogramms war und ist es, solche Maßnahmen zu fördern, die über den gegenwärtigen Stand der Technik hinausgehen.

Das Energiesparförderprogramm wurde in den genannten Jahren mit einem Budget von jährlich zwischen 30.000 und 40.000 € ausgestattet. Insgesamt konnten im Jahr 2016 nur 15.207,50 € für 13 Maßnahmen bewilligt werden.

Diese 13 Maßnahmen gliedern sich auf wie folgt:

- 11 Maßnahmen für den Einbau neuer Fenster (Dreifachverglasung)
- 1 Maßnahme für eine Solaranlage mit Heizungsunterstützung
- 1 Maßnahme für die Einrichtung von zwei Elektroladestationen

Die Stadt Garching beabsichtigt, in das Programm für das Jahr 2017 die Förderung der Tiefengeothermie mit aufzunehmen. Demnach sollen alle Garchinger Privathaushalte, die ihre Heizung von fossilen Brennstoffen auf Tiefengeothermie umstellen, einen Pauschalzuschuss von 2.000 € (brutto) je Wärmeübergabestation erhalten. Bisher konnte die EWG über die KfW einen Bonus von 1000 € je Anschluss gewähren, der jedoch von der KfW seit einiger Zeit nicht mehr ausgeschüttet wird.

Die Richtlinien zum Garchinger Energiesparförderprogramm sollen am 01.04.2017 in Kraft treten und sind bis Ende des Jahres, also bis zum 31.12.2017, befristet. Die Förderanträge können bis zum 31.12.2017 – soweit bis dahin kein Annahmestopp für Förderanträge bekanntgegeben wurde - bei der Antragstelle eingereicht werden (Ausschlussfrist).

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz hat am 7.3.2017 einstimmig den Empfehlungsbeschluss gefasst, den Richtlinien zuzustimmen, wenn der Pauschalzuschuss für den Anschluss an die Geothermie von 1.500 € auf 2.000 € brutto erhöht wird.

Der genaue Wortlaut der aktualisierten Richtlinien ist dieser Beschlussvorlage im Anhang zu entnehmen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (23:0):

Der Stadtrat beschließt einstimmig, der Fortschreibung des Garchinger Energiesparförderprogramms für das Jahr 2017 zuzustimmen und die dafür vorgesehenen Haushaltsmittel in Höhe von 30.000 € zu bewilligen.

Im Rahmen der Diskussion bittet Stadtrat Ascherl um Klärung des folgenden Sachverhaltes durch die Verwaltung:

Angeblich bekommen Bürger, die an die Geothermie anschließen, neben dem Zuschuss aus dem Energiesparförderprogramm (jetzt 2.000 Euro) einen weiteren Zuschuss über den Siedlerverein. Er bittet die Verwaltung zu überprüfen, ob dies den Tatsachen entspricht.

TOP 7 Bebauungsplan Nr. 172 "Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg", Änderung Aufstellungsbeschuß und Fortschreibung der Planung, sowie Anpassungen aufgrund Abstimmung mit den Eigentümern.

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat am 30.09.2014 beschlossen, für den Bereich zwischen Keltenweg, Hardtweg und Schleißheimer Straße den Bebauungsplan Nr. 172 „MI Keltenweg / Hardtweg“ aufzustellen. Vor dem Bauleitplanverfahren hat die Verwaltung von verschiedenen Büros Vorschläge zur städtebaulichen Neuordnung eingeholt. Am 29.07.2015 hat der Stadtrat beschlossen, den von der internen Jury ausgewählten Siegerentwurf als Grundlage des Bauleitplanverfahrens heranzuziehen.

Im Weiteren hat die Verwaltung mit den beteiligten Grundstückseigentümern intensive Gespräche zur geplanten städtebaulichen Neuordnung geführt. Von allen Eigentümern, deren Grundstücke sich im Geltungsbereich befinden, wird die Planung unterstützt. Von einem Eigentümer wurden Wünsche zur künftigen Bebauung geäußert. Die Verwaltung hat hierbei immer klargestellt, dass eine grundlegende Änderung des vom Stadtrat beschlossenen Konzeptes nicht zur Diskussion steht.

Ebenso wurde in der Zwischenzeit ein Lärmgutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass das Baukonzept umsetzbar ist, an einigen Fassaden sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes wurde auch die Entwurfsplanung fortgeschrieben. Hierdurch und durch die aus Sicht der Verwaltung akzeptablen Wünsche der Eigentümer haben sich Anpassungen zur beschlossenen Entwurfsplanung ergeben. In Anlage 1 „Entwurf Wettbewerb mit Anmerkungen“ wurden die Bereiche mit Zahlen markiert und werden wie folgt erläutert:

- 1) Die beim Entwurfswettbewerb im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke Keltenweg 2 und 4 + 4a wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Gespräche mit den Eigentümern haben gezeigt, dass aufgrund der Eigentumsstruktur (WEG) und der Nutzungsdauer, bzw. im anderen Fall schlicht kein Interesse an einer Neuplanung besteht. Es entfallen somit der nord-östlichste Geschossbau sowie das südlich hiervon liegende Wohngebäude.
- 2) Das Gebäude wurde aufgrund von Eigentümerwünschen verändert. Die teils abgeschrägte, quadratische Anordnung mit Innenhof wäre für ein rein gewerbliches Gebäude gut vorstellbar. Da der Eigentümer aufgrund des Gebietstyps „MI“ auch Wohnnutzung realisieren möchte bzw. muss, bietet eine abgeschrägte, I-förmige Bauweise städtebaulich mehr Wohnqualität im südlichen Bereich. Das oberste Geschoss soll nach Süden um 3 m zurückgenommen werden, um Dachterrassen zu ermöglichen und die Höhenentwicklung zum inneren Wohngebiet harmonischer zu staffeln. Um die Kubatur des Gebäudes zu erhalten, ist geplant, dass mittels textlicher Festsetzung in den Obergeschossen keine Balkone, dafür aber Loggien, zulässig sein sollen.
- 3) In Fortschreibung bzw. Anpassung des Wettbewerbsentwurfes wurde der mittlere Bereich verändert. Durch die Veränderung der Baukörper entlang der Schleißheimer Straße bietet es sich im Hinblick auf die ursprüngliche Planung und die Sonnenausrichtung der Gebäude an, flexiblere Gebäudetypen (Wohnungsbau, Stadthäuser) anzubieten. Die Gebäudeausrichtung kann mit dem neuen Vorschlag für alle zentralen Bauräume gleich gestaltet werden. An der Baudichte ändert sich nichts. Die drei südlichen Baukörper weisen eine Tiefe von 12 m, die beiden nördlichen Gebäude weisen eine Tiefe von 15 m auf.
- 4) Die zentrale Grünfläche wurde in der Mitte des Planbereiches verortet, es wurde zudem eine gleichmäßigere Verteilung der GF zwischen BA2 und BA3 erreicht. Die Grünfläche weist eine Größe von ca. 750 m² auf und soll als zentraler Treffpunkt mit Spieleinrichtungen ausgestattet werden.
- 5) Wie bereits unter (2) ausgeführt wurde auch dieser Baukörper auf die künftige Nutzung hin optimiert, auch hier soll an der Rückseite im obersten Geschoss ein Rücksprung um 3 m zugunsten einer Dachterrasse erfolgen. Zudem wurde eine weitere TG-Abfahrt für BA2 und BA3 angeord-

- 6) Von Eigentümerseite wurde für die südliche Häuserzeile eine wesentlich dichtere, durchweg 3-geschossige Bebauung gewünscht.

Im Wettbewerbsentwurf waren ein südorientierter 4-Spänner und drei 4-Spänner in Ost-West-Richtung vorgesehen. Von Seiten des Planers und der Verwaltung war man der Auffassung, dass die südliche Zeile etwas mehr Volumen durchaus gut verträgt. Es werden daher vier Gebäude mit Westausrichtung und II / III VG vorgeschlagen, wobei das III. VG zurückgesetzt wurde. Die Gebäude haben Maße von jeweils 30 x 13 m, somit sind Reihenhäuser wie auch Geschosswohnbau möglich.

- 7) Analog der Gebäudestruktur entlang der Schleißheimer Straße wurde auch dieser Baukörper angepasst. An der inneren Seite ist im obersten Geschoss ein Rücksprung um 3 m zugunsten einer Dachterrasse geplant. Der II-geschossige Anbau am nördlichen Gebäudeteil entfiel, im südlichen Bereich wurde eine über den Hardtweg erschlossene TG-Zufahrt integriert. Um Konflikten zwischen Stellplätzen und direkt anschließenden Hausgärten zu entgehen, entfielen die bislang an der östlichen Seite angeordneten 10 Stellplätze zugunsten eines Grünstreifens. Die Stellplätze werden nun in der TG nachgewiesen. Die zwei westlichen Grundstücke können aufgrund der Eigentumsverhältnisse als ein Bereich (= BA1) betrachtet werden.

- 8) Im Wettbewerb war ein IV – VIII geschossiges Gebäude angeordnet. Im Rahmen der Prüfung der Abstandsflächen wurden die Gebäude auf 16 m Breite festgelegt und der Anbau auf II VG verringert. Beide Gebäudeteile wurden zudem nach Westen zum Kreisverkehr verschoben.

Das westlichste VIII-geschossige Gebäude würde sich aus Sicht der Verwaltung für ein Hotel eignen, es könnte daher diese Nutzungsart im Bebauungsplan neben Büronutzung angeboten werden. Sollte es gewollt sein die Nutzungsart Hotel konkret festzuschreiben, muss dies über den Gebietstyp „SO“ Sondergebiet erfolgen.

Aus städtebaulicher Sicht empfiehlt die Verwaltung ein Sondergebiet festzusetzen.

- 9) Gemäß Wettbewerbsentwurf sollte im zentralen Bereich, vom Keltenweg aus, eine Zufahrt mit Wendemöglichkeit angeboten werden. Aus Sicht der Verwaltung sollte der Innenbereich aber, soweit möglich, von Kfz-Verkehr frei bleiben. In der Weiterentwicklung wurde daher auf diese Zufahrt verzichtet, ein Durchgangsweg für Fußgänger und Radfahrer wurde beibehalten. Die Anfahrbarekeit für Feuerwehr etc. ist über eine 4 m breite Zufahrt zwischen BA3 und BA4 über den Keltenweg möglich, hier sollte aber über eine Begrenzung mittels versenkbarem Poller nachgedacht werden.

Stellplätze:

Im überarbeiteten Entwurf können alle erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Grundlage des Stellplatznachweises ist eine Aufschlüsselung analog der künftigen Stellplatzsatzung bzw. der Kommunikationzone nach Zahl der Zimmer (= Aufenthaltsräume). Der Stellplatznachweis beruht auf dem kalkulierten Zuwachs an Wohnungen in Bezug auf die Zahl der Aufenthaltsräume (sog. Worst-Case-Szenario). Ob die Stellplatzzahl reduziert werden kann, hängt von den weiteren Beratungen zur neuen Stellplatzsatzung ab.

Im Wettbewerbsentwurf war jedem gewerblichen Gebäude eine TG-Zufahrt von der Schleißheimer Straße zugeordnet. Um die stark befahrene Straße zu entlasten, die Qualität der Plätze zwischen den Gebäuden nicht zu schmälern und um eine Baumreihe an der Südseite der Straße anzuordnen, haben Planer und Verwaltung ein Konzept mit je 1 TG-Abfahrt je BA erarbeitet:

- Die Zufahrt für BA1 erfolgt vom Hardtweg
- Für die BA's 2+3 erfolgt die Zufahrt über die Schleißheimer Straße bzw. den Hardtweg. Hier ist eine 2. Ausfahrt nötig, da an der Schleißheimer Straße ein Ausfahren nur nach rechts möglich ist. In Richtung der B471 wird der Verkehr über den Hardtweg und den Kreisverkehr abgeleitet.

- Im BA4 können die TG-Stellplätze über die Zufahrt am Hardtweg anfahren.

GFZ:

Vorgabe des Wettbewerbs war eine GFZ von ca. 1,0, gemäß beiliegenden Flächenermittlung weist die Entwurfsplanung eine GFZ von 1,11 für das Plangebiet aus.

Verkehrsflächen:

Gegenstand der überarbeiteten Entwurfsplanung ist auch die Aufweitung der Verkehrsflächen zu den Straßenräumen. Die in Anlage 2 dargestellten roten Linien geben den derzeitigen Stand wieder, die blauen Linien den künftigen Stand der Grenzen. Somit erfolgt eine Aufweitung der Gehwege an den Außengrenzen, Längsparker am Kelten- und Hardtweg sollen entstehen.

Die vorliegende Planung ist mit den Eigentümern, mit Ausnahme der Dachterrassen, besprochen und wird unterstützt. Den Eigentümern ist weiter bekannt, dass die Stadt einen städtebaulichen Vertrag ausarbeiten wird. Der wird, neben der Tragung der Planungs-, Gutachter- und Rechtsberatungskosten der Stadt, auch die Regelungen zur InFol und die obigen Abtretungen für öffentliche Verkehrsflächen beinhalten.

Um der Planungsabsicht Rechnung zu tragen, sollte der Titel des Bebauungsplanes auf BPl. 172 „Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg“ geändert werden.

Bislang sollte die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, dies wäre bis zu einer GR von 20.000 m², oder mit weiteren Auflagen bis 70.000 m² GR, zulässig. Aufgrund des benachbarten BPl. 133, es werden Lärmkontingente für GE3 festgesetzt die sich auf das Plangebiet von BPl. 172 auswirken, ist es rechtlich mit Unwägbarkeiten verbunden ein Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Auch BPl. 133 soll neu aufgestellt werden, zusammengefasst sind die o.g. GR-Werte weit überschritten. Es gab in letzter Zeit Urteile, die bei einer ähnlichen Sachlage einen räumlichen Zusammenhang herleiten. Für BPl. 172 würde dies bedeuten, dass bei einer Klage die Unwirksamkeit des BPl. möglicherweise die Folge wäre, wenn das falsche Bauleitplanverfahren herangezogen wurde.

Um keine rechtlichen Risiken einzugehen, empfiehlt die Verwaltung BPl. 172 im Regelverfahren aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss müsste hierzu nochmals neu bekanntgemacht werden. In zeitlicher Hinsicht bedeutet es keine große Verzögerung. Im Verfahren nach § 13a BauGB kann zwar die erste Auslegung verkürzt werden, doch diese Verkürzung fällt im Vergleich zu den o.g. rechtlichen Auswirkungen nicht wirklich ins Gewicht. Für das Regelverfahren müssen noch ein Umweltbericht und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt werden, die den Planungskosten hinzuzurechnen wären.

Aus Sicht der Verwaltung werden die städtebaulichen Planungsziele (Übergang vom bestehenden Wohngebiet zum Gewerbegebiet des Business Campus) weiterhin eingehalten. Gleiches gilt für die durchlässige Wegeerschließung. Die Bauvolumen entlang der Schleißheimer Straße konnten reduziert werden, die Wohnbebauung ist hinsichtlich der Bauräume wesentlich variabler. Es wird geraten, den aktuellen Stand als Grundlage der Bauleitplanung heranzuziehen. Aus dem Geltungsbereich sind die Grundstücke Keltenweg 2, 4+4a herauszunehmen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 07.03.2017 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt einstimmig dem Stadtrat in Änderung der STR-Beschlüsse vom 30.09.2014, 29.07.2015 folgendes zu empfehlen:

- 1. Der Entwurf des Planungsbüros vom 21.02.2017 und die o.g. Ausführungen der Verwaltung dienen als Grundlage der Bauleitplanung für BPl. 172 „Misch- und Wohngebiet Keltenweg / Hardtweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend anzupassen.*
- 2. Der Bebauungsplan Nr. 172 wird **nicht** gem. § 13a BauGB aufgestellt, die Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wird erteilt.*

3. *Die Verwaltung wird beauftragt, den städtebaulichen Vertrag entsprechend vorstehender Maßgaben vorzubereiten.
Die Anlagen werden als Bestandteil des Beschlusses erklärt. "*

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (23:0):

Der Stadtrat beschließt einstimmig, in Änderung der STR-Beschlüsse vom 30.09.2014 und 29.07.2015:

- 1) Der Entwurf des Planungsbüros vom 21.02.2017 und die vorstehenden Ausführungen der Verwaltung dienen als Grundlage der Bauleitplanung für BPl. 172 „Misch- und Wohngebiet Keltenweg / Hardtweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend anzupassen.
- 2) Der Bebauungsplan Nr. 172 wird nicht gem. § 13a BauGB aufgestellt, die Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wird erteilt.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, den städtebaulichen Vertrag entsprechend der vorstehenden Maßgaben vorzubereiten.

Die Anlagen werden zum Bestandteil des Beschlusses erklärt und liegen der Niederschrift als **Anlage 1** bei.

TOP 8 Kommunikationszone, Sachstandsbericht zu den bisherigen Anpassungen und Freigabe der Entwurfsplanung für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB.

I. SACHVORTRAG:

Die Entwurfsplanung der Kommunikationszone wurde zuletzt im Bauausschuss am 08.11.2016 bzw. im Stadtrat am 24.11.2016 behandelt. Der Stadtrat hat hier die Planung der Kommunikationszone zur Beratung über offene oder strittige Punkte in eine Klausurtagung verwiesen. Die Fraktionen konnten im Vorfeld der Klausur ihre Themenwünsche vorbringen. Die Planung der Kommunikationszone wurde im Stadtrat bereits mehrfach beraten, es wurden u.a. folgende grundlegende Beschlüsse gefasst:

- Zustimmung zum Wettbewerbsentwurf, STR 24.11.2013
- Verzicht auf eine Internationale Schule, STR 24.06.2014
- Zustimmung Anpassungen des Siegerentwurfes, STR 26.11.2015

Über folgende Punkte, die auch Gegenstand der Klausur waren, ist noch zu beraten:

1) Schrannerweg

Es wird auf die detaillierten Ausführungen der Verwaltung in der Beschlussvorlage vom 24.11. bzw. dem Leitfaden zur Klausur verwiesen. Die Anordnung der Schule als zentrales Element der Kommunikationszone wird aus Sicht des Preisgerichts des Wettbewerbs und der Verwaltung als städtebaulich beste Lösung angesehen.

Zitat Preisgericht: *„Die Grundschule bildet den räumlichen Endpunkt des Boulevards, schafft die Umlenkung in den öffentlichen Grünraum und bindet sich dennoch in die Gesamtstruktur ein. Der beiderseits von Wohnungsbau flankierte Anger verspricht eine leistungsfähige, attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Stadt und dem Campus.“*

Eine Umverlegung des Weges, zumal mit einem „Mehrweg“ von ca. 40 m zu bewerkstelligen, wird von der Verwaltung im Hinblick auf die städtebauliche Qualität der Planung als angemessen beurteilt. Die Anordnung der Schule hat das Preisgericht (s.o.), neben dem Grünraum des Angers, als herausragendes städtebauliches Merkmal gewürdigt. Nach Abwägung aller Argumente ist die Verwaltung der Auffassung, die Anordnung des Schrannerwegs gemäß Anlage 2 beizubehalten. In der Klausur hat die Verwaltung den Eindruck gewonnen, dass eine Mehrheit des Gremiums diese Auffassung mitträgt.

➤ *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist am 07.03.2017 mehrheitlich dem Vorschlag der Verwaltung mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

2) Tausch von Gemeinbedarfsflächen

Die Planung sieht Gemeinbedarfsflächen vor. Zur besseren Anordnung dieser Flächen, bzw. um bei einer künftigen Erweiterung des Schulstandortes hinsichtlich der Anordnung der Baukörper städtebaulich flexibler zu sein, wurde eine Verlegung der Gemeinbedarfsfläche Schwimmbad zur St2350 diskutiert. Auch zu bedenken ist, dass sich bei der Kinderbetreuung (KiGa, Krippe) künftig noch zusätzlicher Bedarf an Flächen ergeben könnte, der dann leichter bewältigt werden könnte. Ein weiterer Aspekt ist, dass durch die Verlegung eines möglichen Schwimmbads an die Grenze des Wohngebiets, der Verkehr aus selbigem herausgehalten würde.

➤ *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist dem Vorschlag der Verwaltung am 07.03.2017 einstimmig mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

3) Magistrale Schrannerweg

Die Fraktion der Unabhängigen Garchinger regt an, dass eine Verbreiterung des Schrannerwegs im Bereich der Kommunikationszone um weitere 5 m für sinnvoll erachtet würde. Begründet wird dies mit dem Heranrücken der westlichen Bebauung aus dem Riemerfeld. Es soll mehr Freiraum durch Abrücken der Bebauung der Kommunikationszone entstehen.

Die Verwaltung hat die Breiten des Flurstücks, des Wegs und des angrenzenden Grünstreifens zum Wohngebiet in Anlage 3 dargestellt. Der Schrannerweg gibt derzeit nicht die tatsächlichen Flurstücksgrenzen wieder. Von Osten haben sich landwirtschaftlichen Flächen in das Flurstück entwickelt, von Westen das Begleitgrün. Das Flurstück weist eine Breite von 6,00 - 6,30 m auf, der Weg hat derzeit eine Breite von ca. 3,50 m. Die Planung der Kommunikationszone stellt den Weg künftig in Flurstücksbreite dar, eine zusätzliche Aufweitung findet somit statt. Weiter ist zu bedenken, dass die Planung der Kommunikationszone in Richtung des Riemerfeldes zunächst Hausgärten anordnet, von Gebäude zu Gebäude würde der Abstand an der schmalsten Stelle auf Höhe des Lusenweg ca. 13 m betragen. In den übrigen Quartieren werden die Gebäudeabstände zueinander ca. 15 – 25 m betragen. Eine zusätzliche Verbreiterung um 5 m würde zu Lasten des Angers gehen, da jegliche Bebauung und die Straße nach Westen verschoben werden müssen. Die Grünfläche des Angers würde sich qualitativ und quantitativ deutlich verringern. Dies sieht die Verwaltung als städtebaulich weder vertretbar noch notwendig an. Der Raum in Flurstücksbreite ist aus Sicht der Verwaltung für die Ausbildung des Schrannerwegs, als eine seiner Bedeutung entsprechenden Radwegeverbindung ausreichend.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschusses hat am 07.03.2017 mehrheitlich dem folgenden weitergehenden Beschlussantrag von STR Baierl zugestimmt:*
„Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, den Schrannerweg ab der Ostgrenze der Fl.Nr. um 5 m von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs bis zum WA6 zu Lasten der zentralen Grünfläche zu verbreitern.“

Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss vom 07.03.2017:

In Anlage 3a ist die Verbreiterung des Wegs um 5 m ab der östlichen Flurstücksgrenze rot, die Verschiebung der Gebäuden grau, und die Verschiebung der Straße orange eingetragen. Zur Ergänzung merkt die Verwaltung folgendes an:

- **Städtebauliche Qualität**
Als Folge der Verbreiterung des Wegs müssen die angrenzenden Quartiere und die Straße verschoben werden. Auch die an den Park angrenzenden Quartiere werden zu Lasten der Parkfläche verschoben. An den Engstellen verbleibt noch eine Breite von ca. 20 m, was nach den erforderlichen Abstandsflächen (9 m) nicht viel mehr als den Mindestabstand darstellt. Für die Planung der Kommunikationszone stellt der Grünzug des Angers ein städtebauliches Qualitätsmerkmal und einen Grundzug der Planung dar. Im Anger soll eine städtebaulich gewünschte großzügige öffentlichen Grün- und Freifläche entstehen, dort sollen leistungsfähige und attraktive Fuß- und Radwege angeordnet werden. Aus Sicht der Verwaltung würde die städtebauliche Qualität und der städtebauliche Ansatz des Wettbewerbs unnötig verwässert bzw. konterkariert, wenn durch die Aufweitung eines randlichen Wegs der zentrale Anger geschmälert würde.

Wie bereits mehrfach ausgeführt kann der Schrannerweg in seinem Raumprofil auf Grundlage der jetzigen Planung auf 7 – 8 m verbreitert werden. Es stünde somit genug Raum für eine Wegeführung nebst Randeingrünung zu Verfügung, ohne die Planung der Kommunikationszone zu beeinträchtigen.

- **Auswirkungen WA9–11**
Wie in Anlage 3a ersichtlich, ergibt sich durch die Verschiebung der Straße eine neue Engstelle an der Westseite der südlichsten Häuserzeile. Ein Durchgang mit einem Radweg, bzw. die Möglichkeit zur Straßenquerung oder der Verbund der Grünflächen in Richtung des Angers ist dann nicht mehr gegeben. Die beiden westlichsten Häuser der künftig doppelten Häuserzeile sind nicht mehr umsetzbar und müssten entfallen.
- **Breiten Schrannerweg**
Im gesamten Verlauf weist der Schrannerweg vom Ursprung am Riemerfeldring bis zum TU-Campus Breiten zwischen 3,50 – 4,50 m auf (Anlage 3b). Eine städtebauliche Rechtfertigung, den Weg im Bereich der Kommunikationszone derart zu verbreitern, ist somit auch aus den vorhandenen Breiten nicht abzuleiten.

- Weiter ist festzustellen, dass das Gebäude an der Stelle des geringsten Abstands im Lusenweg einen Anbau an der östlichen Giebelseite bis auf die Grundstücksgrenze besitzt. Die angrenzende öffentliche Fläche wird als Zugangsmöglichkeit genutzt (Anlage 3c). Weshalb nun hier ggf. eine besondere Schutzwürdigkeit von einer selbst grenzständigen Anlage gesehen wird, bzw. weshalb die Kommunikationszone einen zusätzlichen Abstand zugunsten des Grenzbaus (der selbst keinen Abstand einhält) einhalten sollte, ist aus Sicht der Verwaltung planungsrechtlich oder städtebaulich nicht zu begründen.

Wie sich die Verbreiterung durch das künftige Raumprofil darstellen würde, hat die Verwaltung in Anlage 3d skizziert.

Auch ging von STR Baierl ein vom letzten Beschluss abweichender Vorschlag ein. Es soll ein Korridor von 10 m, ab der westlichen Grenze des Flurstücks des Schranerwegs, für den Weg mit Randbegrünung freigehalten werden. Über diesen weitergehenden Vorschlag wäre in der Sitzung zu entscheiden.

4) Zahl der Einzelhäuser

Die Fraktion der Unabhängigen Garchinger regt an, nochmals über die Zahl der Einfamilienhäuser in Bezug auf die Größe des Planungsgebiets von ca. 30,2 ha nachzudenken.

Die Vorgaben zu Geschosswohnbau (70%) und verdichtetem Einzelhausbau (30%) stammen aus dem Wettbewerb. Zum verdichteten Einzelhausbau, im Flächenkonzept (Anlage 4) in der Farbe ocker dargestellt, zählen Reihen- und Doppelhäuser, der Siegerentwurf kann 198 WE anbieten. Die Verwaltung hat mit den Planern die Entwurfsplanung hinsichtlich städtebaulicher Alternativen für weitere Quartiere mit Einzel- und Doppelhäusern nochmals geprüft. Aus Sicht der Verwaltung bietet sich das Quartier WR2 (s. Anlage 4), nördlich Riemerfeld und südlich der Straße Untere Straßacker, an. Bislang waren dort drei Bauräume für Reihenhäuser und zwei für Doppelhäuser vorgesehen (ca. 22 WE). In Fortführung der südlichen Bebauung wird nun eine Anordnung mit Doppelhäusern und mittig um 45° gedrehten Dreispännern (= 16 WE) angeboten (Anlage 5). Die Wegführung des Daxenackerwegs kann aufgenommen und fortgeführt werden.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist dem Vorschlag der Verwaltung am 07.03.2017 einstimmig mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

5) Südliche Häuserzeile

Die Fraktion der Unabhängigen Garchinger regt an, die Situierung der südlichen Häuserzeile zu überdenken und diese an die nördliche Haupteinschließung der Kommunikationszone anzubinden. Weiter wird die Frage aufgeworfen, ob ein Anschluss nach Süden überhaupt möglich ist, bzw. ob das Gebiet Brauneckweg bei Entstehen der Kommunikationszone hier anzuschließen wäre.

Ein Verschieben der Häuserzeile nach Norden an die Erschließungsstraße wurde mit den Planern diskutiert, kommt aber aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Von den Planern wird die südliche Anordnung städtebaulich so begründet, dass das Baugebiet am Brauneckweg durch die

Häuserzeile abgeschlossen wird. Der folgende Grünzug schafft eine Zäsur zum Baugebiet der Kommunikationszone und bietet eine Verbindung der Grünräume nach Norden zum Anger und nach Osten zum Ortspark sowie den Isarauen an. Der Aspekt einer Grünverbindung wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Nachgang des Wettbewerbs gewünscht.

Im Weiteren haben Verwaltung und Planer mögliche Alternativen zur Anordnung der südlichen Häuserzeile (12 WE) beraten. Aus vorstehenden städtebaulichen Gründen kommt ein Rückgriff auf die Darstellung des Wettbewerbs, d.h. mit einer Doppelreihe an Gebäuden und 17 WE, in Frage. Die alternative Anordnung wurde in 2 Varianten erstellt, beide Varianten sind hinsichtlich der Gebäude gleich (GF ca. +1.100 m²). Es können hierdurch fünf weitere Einzelhausgrundstücke angeboten werden. Erschlossen wird die südliche Zeile über den Brauneckweg und die nördliche Zeile über die Kommunikationszone. Die Straße des Brauneckwegs muss nicht umgebaut wer-

den. Unterschiedlich ist die Einbindung, bzw. das Auffangen des Grünangers:

- Variante 1
Bildet im Straßenraum eine Baureihe als Fahrbahnteilung aus. Hierdurch soll der Grünanger nach Süden begrenzt, und eine Verbindung in West-Ost-Richtung erreicht werden.
- Variante 2
Bildet den Straßenraum unverändert ab, ordnet an der Südseite als Trennung zu der ersten Gebäudereihe einen beidseitig, alleeartig bepflanzten „Boulevard“ mit jeweils 2 m breiten Baumstreifen und einem 4 m breiten Mittelstreifen für Fußgänger und Radfahrer an. Es soll hierdurch der Verbund der Wegebeziehungen nach Osten gestärkt und attraktiv gestaltet werden.

Fazit: Planer und Verwaltung sind der Auffassung, dass Variante 2 (Anlage 6) die städtebaulich attraktivere darstellt. Der Boulevard sollte bis an die östliche Grenze fortgesetzt werden.

Ein Anschluss des Gebiets am Brauneckweg an die Erschließung der Kommunikationzone wird aus Sicht von Verwaltung und Planern als städtebaulich nicht notwendig gesehen. Die bisherige Erschließung über den Watzmannring hat nicht zu verkehrlichen Problemen geführt, der Zuwachs an Kfz-Verkehr durch die Kommunikationszone kann noch mit aufgenommen werden. Aus der Klausur hat die Verwaltung das Meinungsbild erhalten, dass die Mehrheit des Gremiums diese Auffassung mitträgt.

⇒ Zusammenfassung zu 4) und 5):

Quartier	WE bisher	WE neu
WR2	22 WE	16 WE
WR9-11	12 WE	17 WE
Summe	34 WE	33 WE

➤ *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist am 07.03.2017 dem Vorschlag der Verwaltung einstimmig mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

6) Einzelhandel

Im Rahmen des Wettbewerbs wurde ein Kontingent an Flächen für sog. „Nichtwohnnutzungen“ gefordert. Im Siegerentwurf waren entsprechende Flächen dargestellt, die Verwaltung hat hierzu über die CIMA ein Nutzungskonzept mit Standortanalyse erstellen lassen. Die Zusammenschau der möglichen Flächenpotentiale ist in Anlage 7 dargestellt. Über folgende Inhalte ist aus Sicht der Verwaltung zu entscheiden:

Anordnung eines großflächigen Einzelhandels an der St2350

Die Verwaltung möchte zur Einzelentscheidung hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels darauf hinweisen, dass es im Ortszentrum zwei bislang nicht umgesetzte Standorte gibt, zudem wird auf dem Hochschulcampus beim Projekt Galileo ein Einzelhandelsunternehmen angesiedelt. Aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung, dass Einzelhändler in ca. 150 m Entfer-

nung vorhanden sind, und dass es für den Standort der Kommunikationzone noch zu klärende Punkte wie Anlieferung, oberirdische Kundenstellplätze, Erschließung gibt, ist die Verwaltung der Auffassung, dass im Bebauungsplan kein weiteres Kontingent an großflächigem Einzelhandel enthalten sein sollte.

Wahl der Standorte gemäß Nutzungskonzept

Aus Sicht der Verwaltung sollte sich auf die im CIMA-Nutzungskonzept vorgeschlagenen Standorte beschränkt werden, abgesehen von der Einzelentscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Standort 4 wird nicht zur Verfügung stehen, da eine weitere Kinderbetreuung dort angeordnet werden soll. Die Fläche sollte ins WA15, nördlich des Boulevards, verlagert werden.

➤ *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist dem Vorschlag der Verwaltung am 07.03.2017 einstimmig mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

7) Dachformen

Die Fraktion der Unabhängigen Garchinger regt an, über die Dachformen nachzudenken, um einem möglichen „Einheitsstil“ vorzubeugen.

Es wird auf die Ausführungen der Verwaltung im Leitfaden der Klausur verwiesen. Als Ergebnis der Klausur wurde festgehalten, dass die Verwaltung einen Vorschlag für städtebaulich mögliche Quartiere, die sich für ein Satteldach eignen würden, erarbeiten soll.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten und der gewollten Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit eigenständigem Erscheinungsbild, sollte kein Mix verschiedener Dachformen entstehen. Aus Sicht der Verwaltung und der Planer würden sich im städtebaulichen Kontext zwei Quartiere für ein Satteldach grundsätzlich eignen. Dies wäre zum einen Quartier WR2 mit seinen Doppel- und Reihenhäusern (s. Punkt 4). Zum anderen wären die Einzelhäuser der südlichen Häuserzeile hier ebenfalls geeignet (s. Punkt 5). Die städtebauliche Zäsur würden dann die nördlich der Quartiere verlaufenden Erschließungsstraßen bilden, nach denen sich die Gebäude- und Dächerstruktur der Kommunikationzone anschließt. Im Umfeld sind Dachneigungen zwischen 17 – 40° zulässig, es sollte für o.g. Quartiere der Kommunikationzone aber eine einheitliche Dachneigung von 30° für Satteldächer zugelassen werden.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist dem Vorschlag der Verwaltung am 07.03.2017 mehrheitlich mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt. Die Dachneigung soll sich an die bestehende Bebauung orientieren.*

Im Nachgang der Sitzung vom 07.03. hat die Verwaltung die angrenzende Bebauung hinsichtlich der Dachneigungen geprüft und dies wie in Anlage 7a ersichtlich aufbereitet.

8) Nutzungsmaß GRZ / GFZ

Im Zuge der Konkretisierung der Planung haben die Planungsbüros das im Wettbewerbsentwurf enthaltene Nutzungsmaß und die Flächen für Stellplätze in den TG bilanziert. Festzustellen ist, dass es in mehreren Quartieren (WA2, WA5, WA 7-10, WA12) zu Überschreitung des Maßes der GFZ gem. BauNVO von 1,2 kommt. Auch das Maß der GR von 0,8 gem. BauNVO wird in den südlich des Boulevards gelegenen Quartieren WA2 - 5 überschritten. Hier ist damit zu rechnen, dass die notwendigen Stellplätze und die Kellerräume nicht in einem Untergeschoss angeordnet werden können, d.h. es wird ein 2. UG erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung verträgt der städtisch geprägte Boulevard eine etwas größere Baudichte.

Das Potential einer städtebaulich verträglichen Anpassung der GFZ könnte über die Rücknahme des teilweisen V. Vollgeschosses in den Quartieren WA1 - WA5 erfolgen. Dem 5. OG fehlt das städtebauliche Pendant auf der Nordseite (hier nur IV Vollgeschosse zulässig) und die Situation der Abstandsflächen zueinander verbessert sich. Das Einsparpotential wird ca. 2.000 m² GF betragen.

Weiter sollte in den Quartieren entlang des Angers (WA 7, 8, 10, 12-1, 12-2, 14-1, 14-2) über einen Rücksprung von 3 m im obersten Geschoss zugunsten einer Dachterrasse nachgedacht werden, was die Qualität der Wohnnutzung deutlich steigern würde (Anlage 8). Auch in den o.g. Quartieren kommt es zu Überschreitungen der GFZ- Maßobergrenze. Hierdurch wäre eine GF-Reduzierung um ca. 1.400 m² möglich.

Aus Sicht der Verwaltung und der Planer wird eine Rücknahme in beiden Fällen empfohlen.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist am 07.03.2017 dem Vorschlag der Verwaltung einstimmig mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

9) Zahl der Stellplätze

Im Leitfaden zur Klausur hat die Verwaltung die bisher geplante Regelung dargelegt. In Planform ist nachgewiesen, dass die sich voraussichtlich ergebenden Stellplätze in Summe in Tiefgaragen nachgewiesen werden können. Weiter hat die Verwaltung dargelegt, dass es sinnvoll wäre, über

bedarfsgerechte Lösungen und Stellplatzkonzepte zu diskutieren. Die Verwaltung hat aus der Klausur mitgenommen, dass auch das Gremium für solche Konzepte grundsätzlich offen wäre.

In diesem Zusammenhang sollten besondere Wohnformen (z.B. Seniorenwohnen) und die sozial geförderte Wohnform des 1. Förderwegs (= EOF, Einkommensorientierte Förderung) über eine Reduzierung auf 1 Pkw-Stellplatz je Wohneinheit nachgedacht werden. Auch unter dem Aspekt von möglichst wirtschaftlichen und bedarfsorientierten Baukosten wird dies von der Verwaltung unterstützt.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist am 07.03.2017 dem Vorschlag der Verwaltung einstimmig mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

10) Neugliederung der Bauabschnitte

Aus den Reihen der Eigentümer wurde in einem der letzten Gespräche angeregt, die Anordnung der Bauabschnitte nochmals zu überdenken. Die bisherige Aufteilung würde u.a. bedeuten, dass der gesamte Baustellenverkehr des 2. BA durch den fertiggestellten 1. BA fahren müsste. Auch würde die Umsetzung des 1. BA davon abhängen, dass das Grundstück des zurückzubauenden Umspannwerks zu Verfügung steht.

Die Verwaltung hat für die Klausur eine Übersicht der bisherigen und künftigen Aufteilung der Bauabschnitte erstellt (Anlage 9). Die Erschließung erfolgt über eine provisorische Baustraße, die an der St2350 und beim BA1-Neu an die bisherigen Punkte andockt, das Umspannwerk aber umfährt. Es entstehen hierdurch Mehrkosten für die provisorische Baustraße, die von allen Beteiligten zu tragen wären. Die Eigentümer sind sich dessen bewusst und würden aufgrund der Vorteile bei der Abwicklung der Bauabschnitte die alternative Anordnung bevorzugen.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist am 07.03.2017 dem Vorschlag der Verwaltung mehrheitlich mit einem Empfehlungsbeschluss gefolgt.*

11) Verbreiterung einzelner Gebäude oder -teile

Im letzten Schreiben der Eigentümer vom 11.01.2017, das als Anlage dem Leitfaden zur Klausur beilag, wird der Wunsch nach einer Verbreiterung von Baukörpern von 12 m auf 14 m geäußert. Die Verwaltung hat die Planer mit einer Prognose beauftragt, um den Umfang und die Umsetzbarkeit zu prüfen (Anlage 10). Festzustellen ist, dass es insgesamt zu einer GF-Mehrung von ca. 6.000 m² kommt. Es würden ca. 70 WE zusätzlich entstehen, wofür nochmals 105 Stpl. errichtet werden müssten. Aus Sicht von Verwaltung, Planern wird die Verbreiterung als städtebaulich vertretbar beurteilt.

- *Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 07.03.2017 mehrheitlich dem Stadtrat empfohlen, bei den in Anlage 10 dargestellten Gebäuden eine Aufweitung des Bauraumes auf 14 m vorzunehmen. Einer Erhöhung der Geschossfläche in diesen Bauräumen wird nicht zugestimmt.*

Mit den Eigentümern bzw. Eigentümervertretern fand am 24.02.2017 das letzte Gespräch statt, hier wurden die Inhalte der Klausur und das erhaltene Meinungsbild aus Sicht der Verwaltung erläutert. Ebenso wurden die Eigentümer unterrichtet, mit welcher Auffassung bzw. mit welchen Vorschlägen die Verwaltung zu den einzelnen Themen in die anstehenden Sitzungen gehen wird.

Mit den Dienststellen des Freistaates (ImBY, TUM, StBAM2) wurde mehrmals der aktuelle Sachstand zum Heizwerk der TU München besprochen. Nach dem letzten Gespräch vom Oktober 2016 wollte die TUM ein eigenes Gutachten zum Heizwerk und dessen Auswirkungen erstellen lassen. Dies sollte auch der Verwaltung zum Abgleich des für die Bauleitplanung notwendigen Immissionsgutachtens zu Verfügung gestellt werden. Nach Aussage der ImBY sollte dieses Ende Januar 2017 vorliegen, bislang wurde es aber nicht vorgelegt.

Herr Dr. Adolf stellt zu diesem Tagesordnungspunkt folgenden Antrag:

„Bei der Vorbereitung der heutigen Sitzung stellte ich fest, dass der aktuelle Vorschlag der Verwaltung und der Planer bezüglich der Gestaltung des Schrannerwegs rechtswidrig ist. Der Umgriff des Planungsgebiets „Kommunikationszone“ greift nämlich massiv in die gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Riemerfeld Nr. 2“ ein. Betrachtet man die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans, so sieht man, dass der Schrannerweg bereits als Allee vorgesehen ist. Nach den Festsetzungen schließt sich an das Flurstück Schrannerweg mit einer Breite von ca. 6 Meter im Osten auf der gesamten Länge ein Streifen „Öffentliche Grünfläche“ an, der über 5 Meter breit ist und mit Alleebäumen bepflanzt werden soll.

Im Bereich des geltenden Bebauungsplans „Am Riemerfeld Nr. 2“ kann deshalb keine abweichende Regelung durch einen neuen Bebauungsplan „Kommunikationszone“ getroffen werden. Deshalb ist der Umgriff des neuen Bebauungsplans an den Umgriff des alten und auch die Planung innerhalb der „Kommunikationszone“ entsprechend anzupassen.

Inhaltlich entspricht die Festsetzung des Bebauungsplans „Am Riemerfeld Nr. 2“ in etwa dem in der Bauausschusssitzung mehrheitlich beschlossenen Vorschlag, der allerdings rechtswidrig ist, weil die bestehende rechtsgültige Planung mißachtet wird.“

Es wird beantragt, den Umgriff des Bebauungsplans „Kommunikationszone“ abzuändern und an den Umgriff des gültigen Bebauungsplans „Am Riemerfeld Nr. 2“ anzupassen und die Planungen entsprechend zu modifizieren, soweit dies erforderlich ist.

Da es sich hier um den weitergehenden Antrag handelt, wird über diesen Antrag zuerst abgestimmt.

II. zu 1) MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (13:10; SPD, BfG, Dr. Gruchmann):

1. Dem Antrag von Herrn Dr. Adolf wird mehrheitlich zugestimmt.

II. zu 2) EINZELBESCHLÜSSE

2. Zu den Vorschlägen der Verwaltung beschließt der Stadtrat wie folgt:

2.1 Schrannerweg (Ziffer 1)

Aufgrund des Abstimmungsergebnisses unter 1. wird auf eine Abstimmung verzichtet.

II. zu 2.) Tausch von Gemeinbedarfsflächen (Ziffer 2) EINSTIMMIGER BESCHLUSS (23:0)

Es findet ein Tausch der Nutzungsarten der Gemeinbedarfsflächen statt. Die nord-westliche, an der St2350 gelegene, Gemeinbedarfsfläche erhält die Nutzungsart „Schwimmbad“. Die ehemals als Schwimmbadfläche vorgesehene Gemeinbedarfsfläche wird als „Schule, Kinderbetreuung“ dargestellt.

2.3 Magistrale Schrannerweg (Ziffer 3)

Aufgrund des Abstimmungsergebnisses unter 3. wird auf eine Abstimmung verzichtet.

II. zu 2.4) Zahl der Einzelhäuser EINSTIMMIGER BESCHLUSS (23:0)

Die Bebauung im Quartier WR2 wird gemäß der Darstellung in Anlage 5 angeordnet.

II. zu 2.5) Südliche Häuserzeile EINSTIMMIGER BESCHLUSS (23:0)

Die Bebauung der südlichen Häuserzeile wird gemäß Anlage 6 angeordnet.

II. zu 2.6) Einzelhandel EINSTIMMIGER BESCHLUSS (23:0)

Die Flächen für gewerbliche Nutzungen werden gemäß den Darstellungen in Anlage 7 in die Planung übernommen. Ein großflächiger Einzelhandel, wie im Vorschlag auf Fläche 1 dargestellt, wird nicht in die Planung aufgenommen.

II. zu 2.7) Dachformen MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (22:1; Hr.Dr. Braun)

Die Anordnung von Satteldächern erfolgt im Quartier WR2 und in der südlichen Häuserzeile. Die Dachneigung orientieren sich gem. Anlage 7a an der angrenzenden Bebauung.

II. zu 2.8) Nutzungsmaß GRZ / GFZ EINSTIMMIGER BESCHLUSS (23:0)

Gemäß dem vorstehenden Vorschlag der Verwaltung erfolgt eine Anpassung der Planung.

II. zu 2.9) Zahl der Stellplätze EINSTIMMIGER BESCHLUSS (23:0)

Die Verwaltung wird ein Stellplatzkonzept erarbeiten.

II. zu 2.10) Neugliederung der Bauabschnitte MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (20:3; B90/Die Grünen)

Es findet eine Neugliederung der Bauabschnitte gemäß dem Vorschlag der Verwaltung aus Anlage 9 statt.

II. zu 2.11) Verbreiterung einzelner Gebäude oder -teile MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (20:3; B90/Die Grünen)

Bei den in Anlage 10 dargestellten Gebäuden bzw. -teilen findet eine Aufweitung der Bauräume auf 14 m statt.

Zudem sind die obersten Geschosse in den Quartieren entlang des Angers gemäß Anlage 8 um 3 Meter zu Gunsten einer Dachterrasse einzurücken.

II. zu 3) MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (22:1; Hr. Dr. Krause)

Der Stadtrat bestätigt die vorstehenden Einzelbeschlüsse und beschließt folgendes:

- 3.1 Dem vorliegenden Vorentwurf der Kommunikationzone als Grundlage der Bauleitplanung wird, unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Änderung und Anpassungen, zugestimmt.
 - 3.2 Die Freigabe der Planung des Bebauungsplanes Nr. 171 Kommunikationszone für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB erteilt.
 - 3.3 Die Verwaltung wird mit der Einarbeitung der vorstehenden Änderungen beauftragt.
4. Die Anlagen werden zum Bestandteil des Beschlusses erklärt und liegen der Niederschrift als **Anlage 2** bei.

TOP 9 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind

Es sind keine Beschlüsse in der öffentlichen Sitzung bekanntzugeben, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind.

TOP 10 Mitteilungen aus der Verwaltung;

TOP 10.1 FRM II - Verteilung der neuen Broschüre "Rundherum Sicher"

Der Vorsitzende informiert den Stadtrat, dass die neue Sicherheitsbroschüre des FRM II erschienen ist. Das Heft wird an alle Garching Haushalte verteilt und ist auch im Rathaus vorrätig. Außerdem kann die Broschüre auf der Homepage der Stadt Garching als PDF eingesehen werden.

TOP 11 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Es gibt keine Anträge und Anfragen in der öffentlichen Sitzung.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:35 Uhr die öffentliche Sitzung.

Bgm. Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Helmuth Kammerer
Schriftführer

Verteiler:

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

Dr. Joachim Krause
Jürgen Ascherl
Josef Euringer
Florian Baierl
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: 27.04.2017



Erstellt von: Bauverwaltung
 Entwurf Wettbewerb mit Anmerkungen

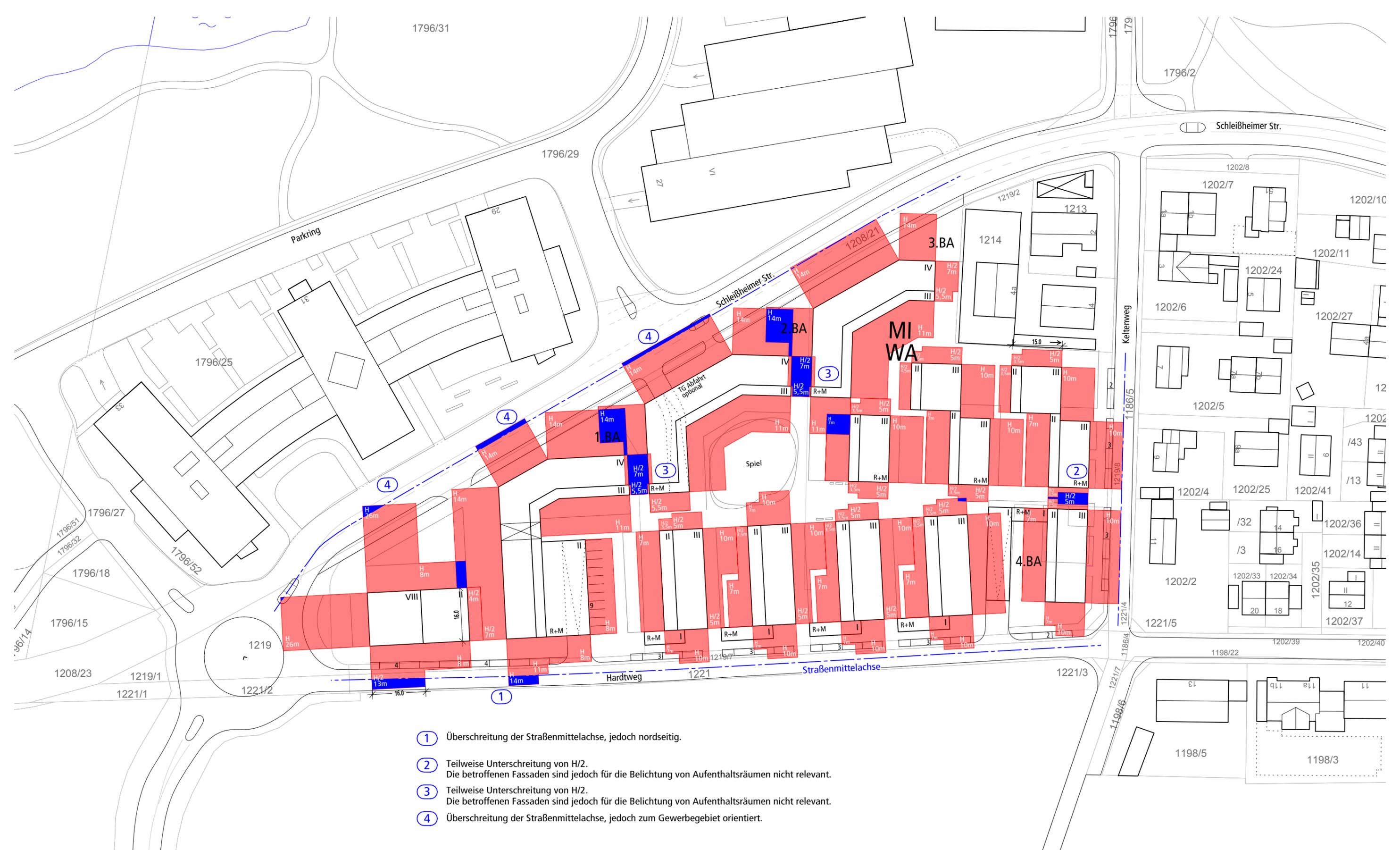
Maßstab 1:1000
 16.02.2017



21.02.2017

B-Plan Keltenweg Städtebauliche Kennwerte

Planungsumgriff MI+WA	Grundstück/m²	GR/m²	GF/m²	GRZ	GFZ	WE	STP/Soll	STP/Ist	STP/Ist	STP/Ist
Wohnen						35% ≤ 2 Zi 65% > 2 Zi WF (80% aus GF)	1 STP ≤ 2 Zi 2 STP > 2 Zi	Tiefgarage	oberirdisch	gesamt
Gewerbe							1 STP/35m² 20% ÖPNV-Abschlag NF (75% aus GF)			
1. Bauabschnitt	5.011	1.771	6.855	0,35	1,37	30	110	98	9	107
Anteil Mischgebiet			6.855							
Wohnen 2 Zi			769			15	15			
Wohnen 4 Zi			1.429			15	31			
Hotel			2.240			75 Zi. / 150 Bett.	25			
Gastronomie			480				14			
Büro / Verwaltung			1.737				24			
Abfahrt TG			200							
2. Bauabschnitt	4.760	1.662	5.100	0,35	1,07	60	102	91	0	91
Anteil Mischgebiet			2.889							
Wohnen 2 Zi			1.482			30	30			
Wohnen 4 Zi			2.752			30	60			
Gewerbeanteil 30%			867				12			
3. Bauabschnitt	8.098	2.934	8.152	0,36	1,01	104	167	180	0	180
Anteil Mischgebiet			2.551							
Wohnen 2 Zi			2.585			52	52			
Wohnen 4 Zi			4.801			52	104			
Gewerbeanteil 30%			765				11			
4. Bauabschnitt	1.048	378	965	0,36	0,92	14	21	22	0	22
Anteil Mischgebiet			0							
Wohnen 2 Zi			338			7	7			
Wohnen 4 Zi			627			7	14			
Gesamt	18.917	6.745	21.072	0,36	1,11	208	400	391	9	400
Anteil Mischgebiet			12.295							



- ① Überschreitung der Straßenmittellachse, jedoch nordseitig.
- ② Teilweise Unterschreitung von H/2.
Die betroffenen Fassaden sind jedoch für die Belichtung von Aufenthaltsräumen nicht relevant.
- ③ Teilweise Unterschreitung von H/2.
Die betroffenen Fassaden sind jedoch für die Belichtung von Aufenthaltsräumen nicht relevant.
- ④ Überschreitung der Straßenmittellachse, jedoch zum Gewerbegebiet orientiert.



2)

2)

1)

4) + 7)

3)

5) + 7)

6)



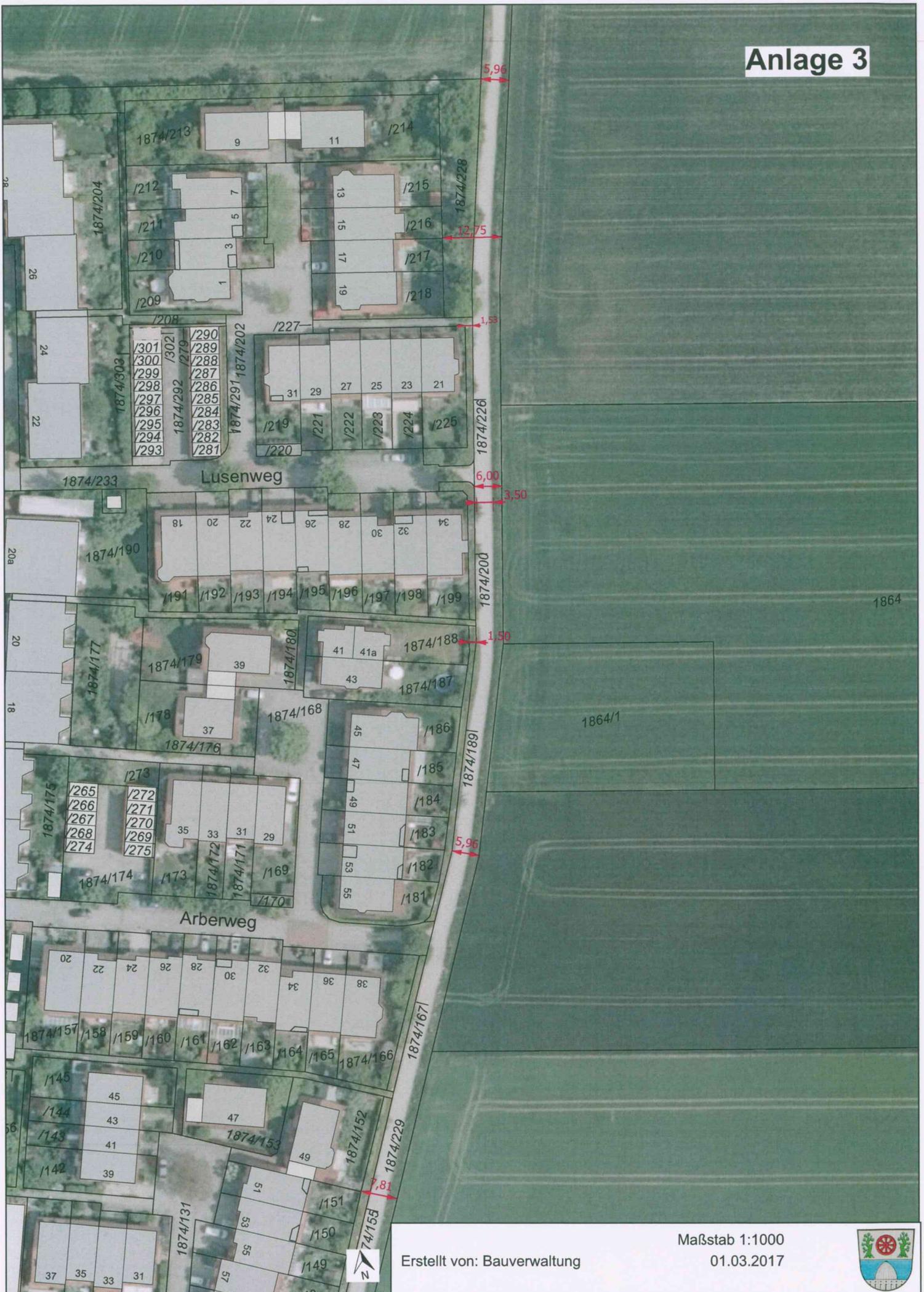
1)

5) + 7)

Anlage 2



Anlage 3

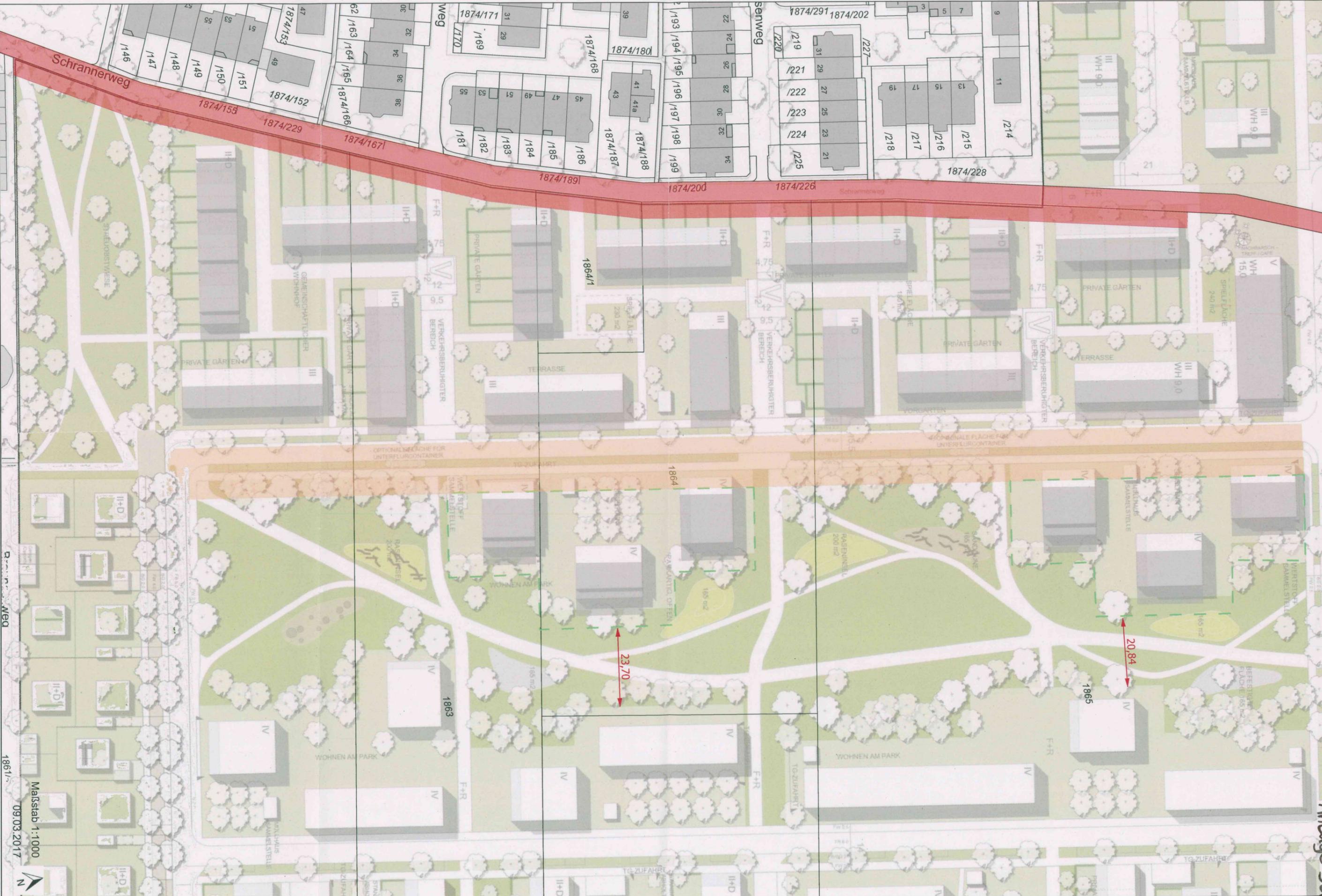


Erstellt von: Bauverwaltung

Maßstab 1:1000
01.03.2017



20 40 60 80 m



Anlage 3a

Schranerweg

1861/...

Maßstab 1:1000

09.03.2017



Schrannerweg / Bgm-Wagner-Straße (Breite 3,80 m)



Schrannerweg / Breitensteinweg (Breite 3,80 m)



Übergang Schrannerweg / Riemerfeldring (Breite 4 m)



Poller Schrannerweg / Watzmannring (Breite 4 m)



Schrannerweg / Arberweg (Breite 1,70 m – 3 m – 2 m)



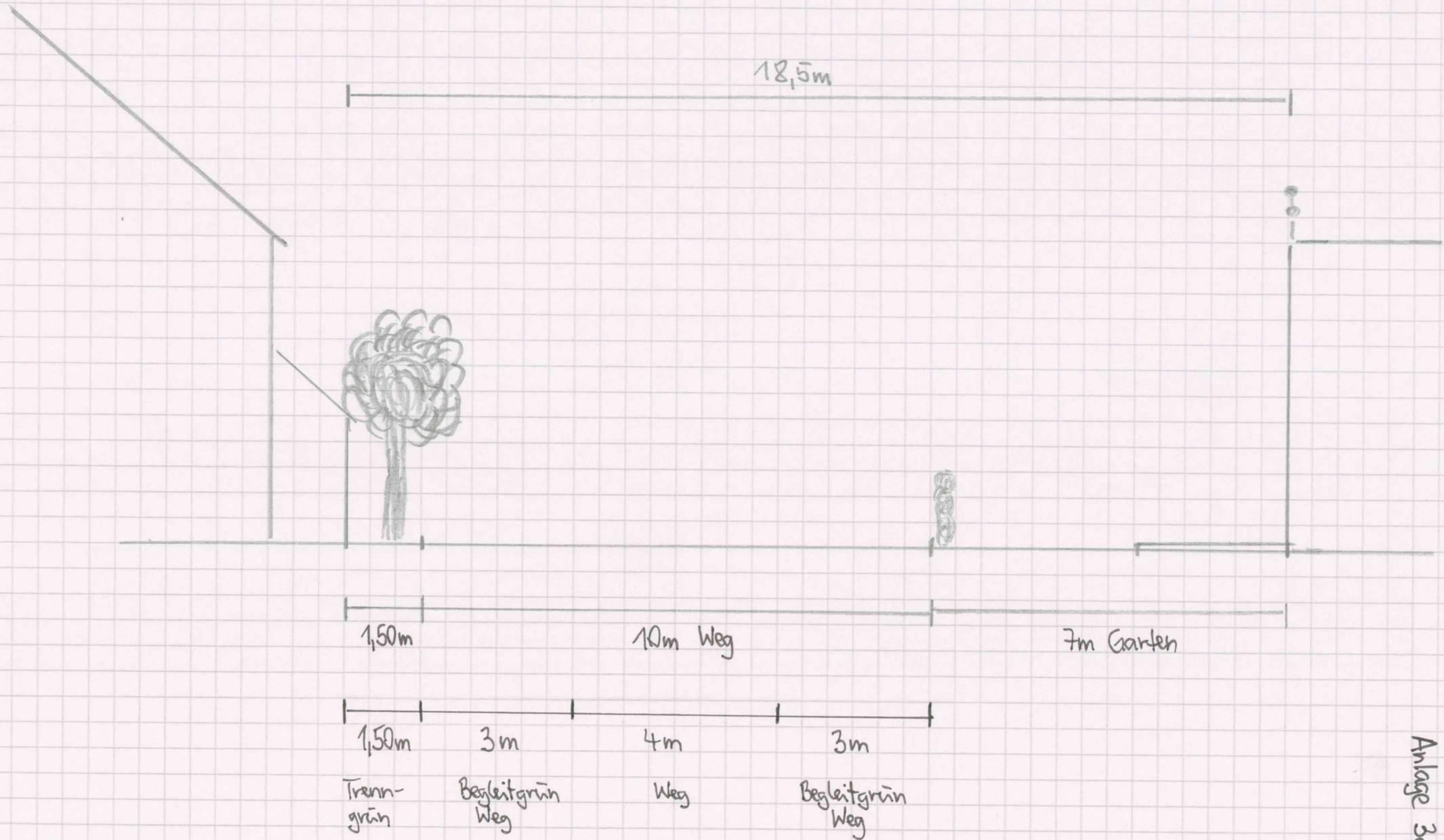
Schrannerweg nördlich Ortsgrenze (Breite 3 m)



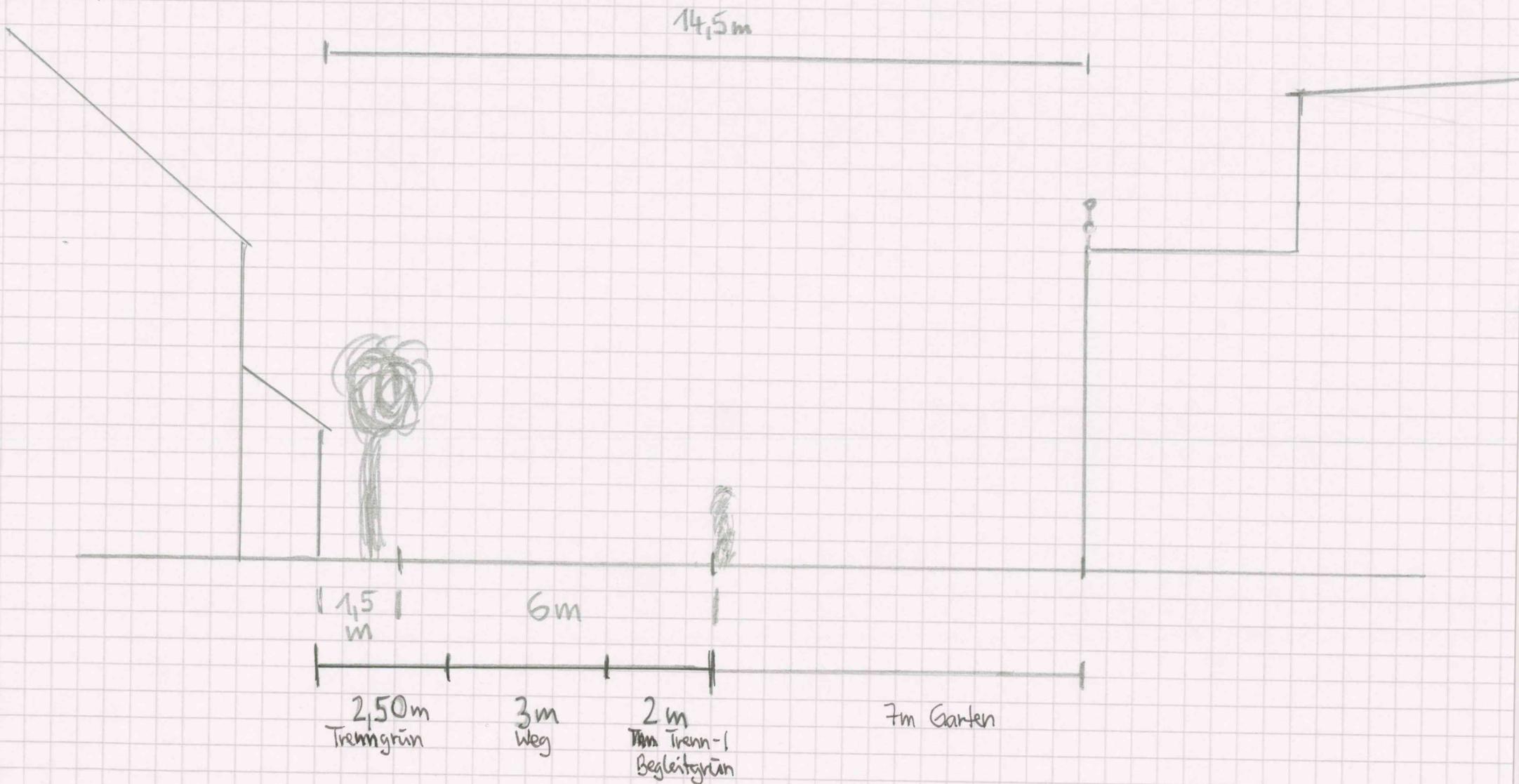




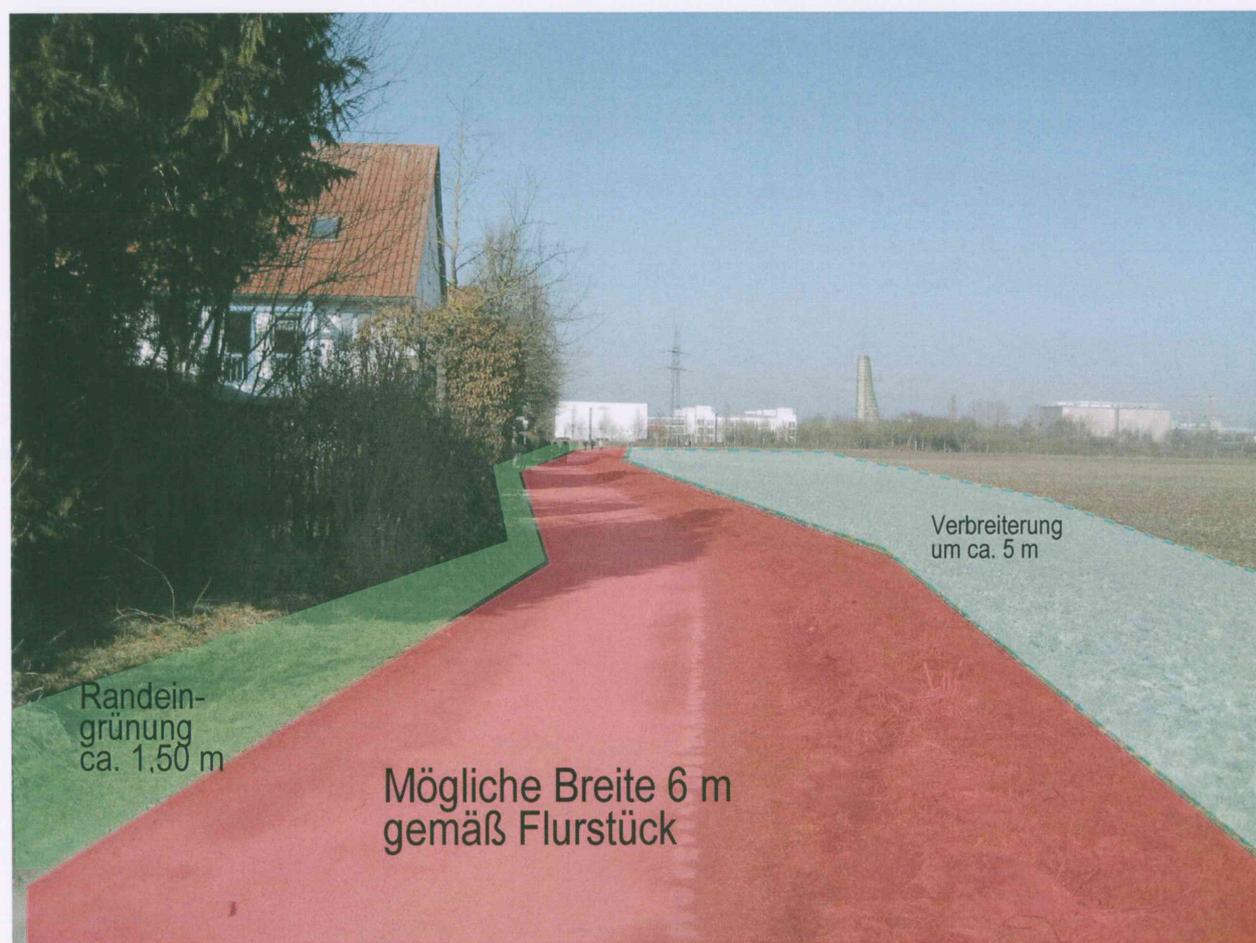
Schematische Darstellung - Verbreiterung



Planung bisher

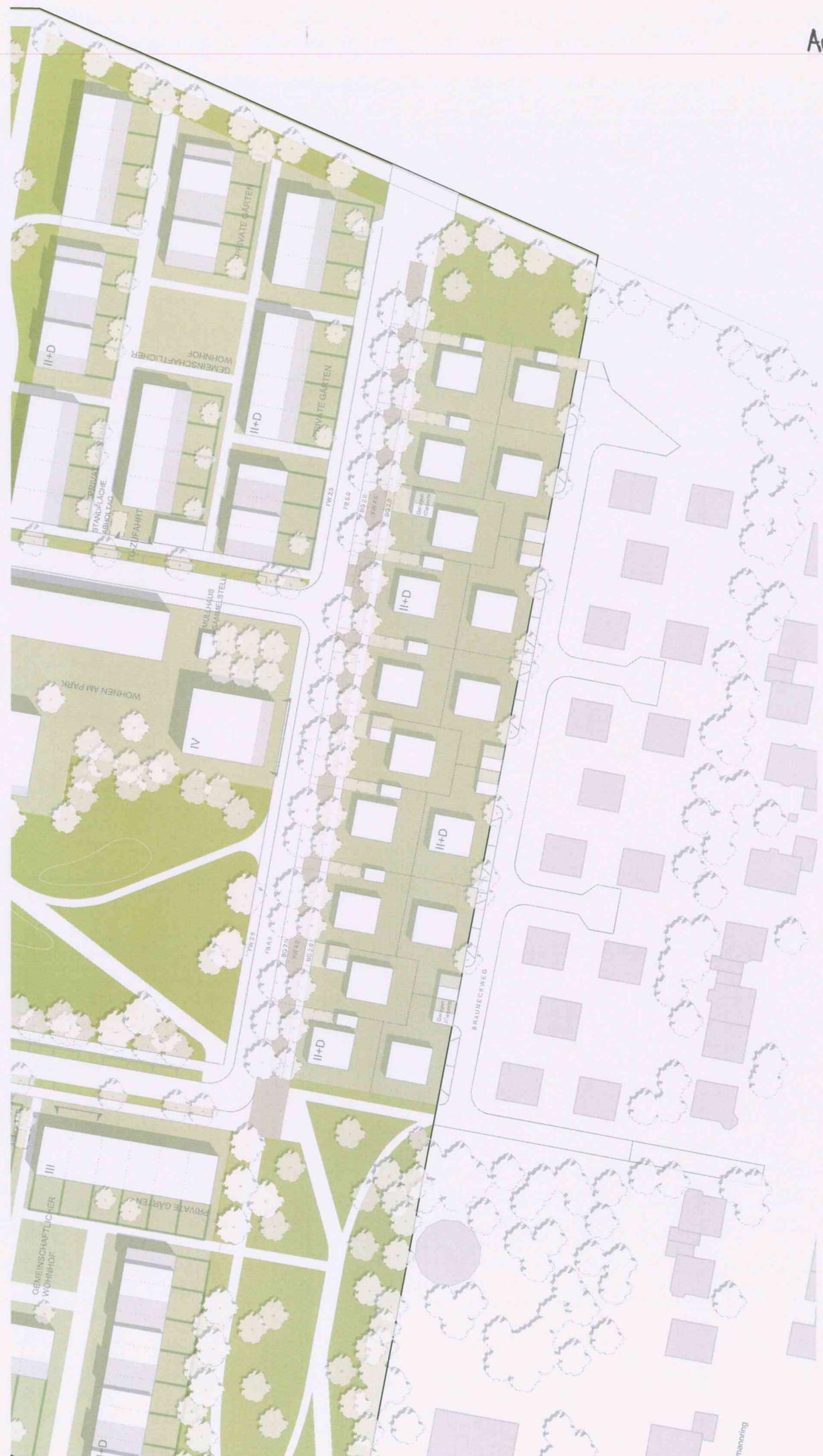


Schematische Darstellung einer möglichen Verbreiterung als „Magistrale“









6. Nutzungskonzept Nahversorgung

Nutzungskonzept Nahversorgung in der Übersicht

cima.

Fläche 1

Der Supermarkt als Lebensmittelvollsortimenter sollte einen Standort erhalten, der neben der Grundversorgung des neuen Wohngebietes auch der Optimierung der Lebensmittelversorgung in ganz Garching dient. Daher die Lage an der St2350 am Rande der „Kommunikationszone“.

Flächen 2 und 3

Von den vorgesehenen Gewerbeflächen sind diese die am zentralsten gelegenen. Gemeinsam ergänzen sich beide Flächen zu einem maßvoll dimensionierten Nahversorgungszen-trum. Zugleich sind sie auch von der St2350/Freisinger Landstraße aus gut erreichbar, was die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe unterstützt.

Fläche 4

Ein Tagescafé an dieser Stelle wäre zentral sowie durch die Nähe zur benachbarten Schule und der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung auch nachfragegerecht gelegen.



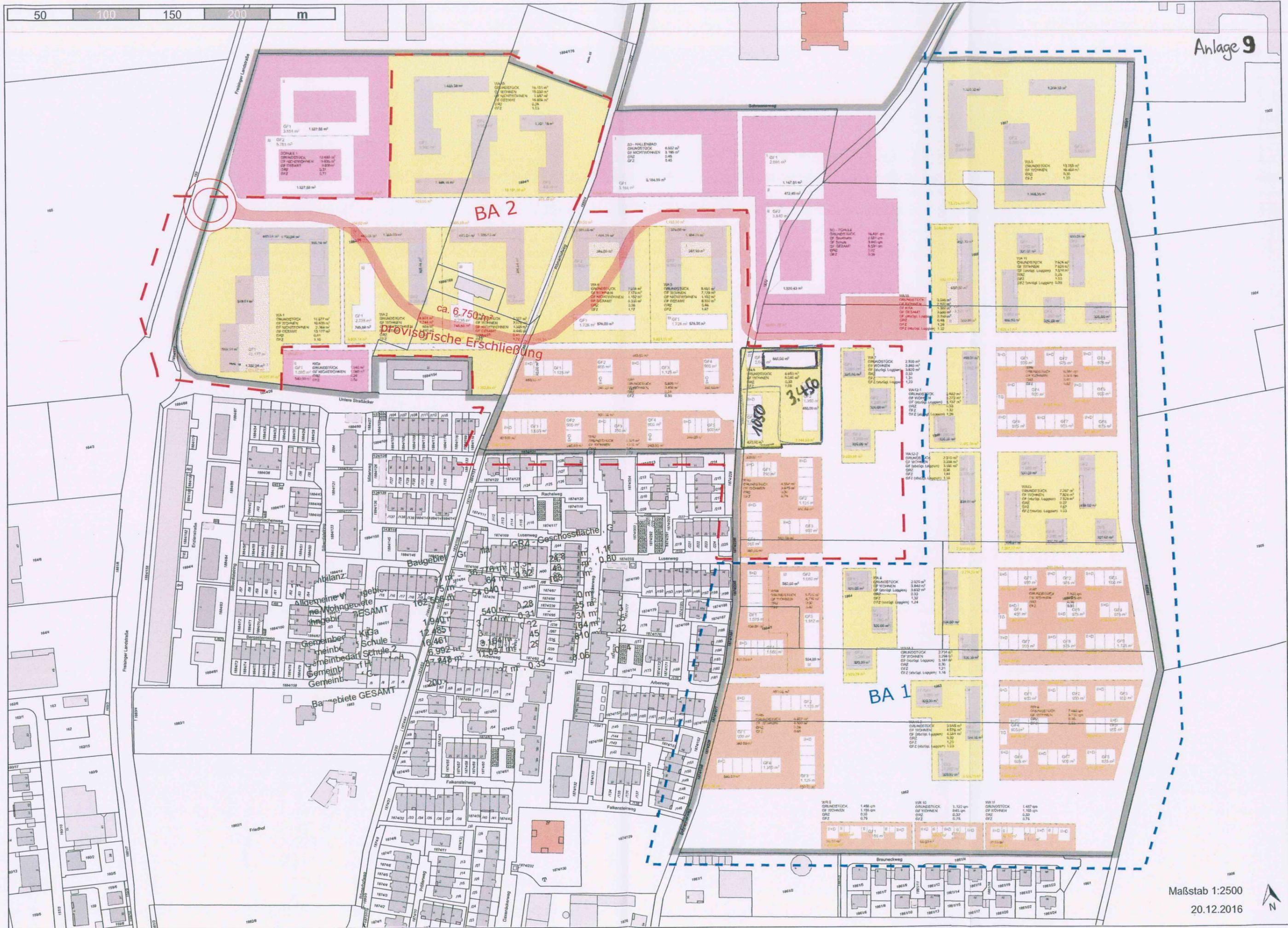
Quartier WR2



Quartier WR9-11







BA 2

ca. 6.750 m²
provisorische Erschließung

3.450
1050

BA 1



