

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 56. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 28.03.2019

SITZUNGSTERMIN:	Donnerstag, 28.03.2019
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	21:04 Uhr
ORT, RAUM:	Ratssaal des Rathauses, Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München

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

VORSITZENDER: Herr Dr. Dietmar Gruchmann

ANWESENHEIT

Herr Dr. Dietmar Gruchmann Erster Bürgermeister - SPD	
Herr Albert Biersack - CSU	
Herr Salvatore Disanto - CSU	Vertretung für: Herrn Ascherl, Jürgen
Herr Christian Furchtsam - CSU	
Herr Manfred Kick - CSU	
Herr Dr. Götz Braun - SPD	
Frau Dr. Ulrike Haerendel - SPD	
Herr Jochen Karl - SPD	Vertretung für: Herrn Dr. Krause, Joachim
Frau Dr. Gerlinde Schmolke - SPD	
Herr Florian Baierl - Unabhängige Garchinger	
Herr Harald Grünwald - Unabhängige Garchinger	
Herr Josef Euringer - Bürger für Garching	
Herr Alfons Kraft Zweiter Bürgermeister - Bürger für Garching	
Herr Dr. Hans-Peter Adolf - Bündnis 90 / Die Grünen	
Herr Werner Landmann - Bündnis 90 / Die Grünen	Vertretung für: Frau Wundrak, Ingrid
Herr Oliver Balzer - Verwaltung	
Herr Michael Kubon	
Herr Felix Meinhardt - Verwaltung	

Weitere Anwesende:

Herr Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Herr Felix Meinhardt
Schriftführer(in)

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 Vorstellung der Energieverbrauchsdaten der öffentlichen Einrichtungen der Stadt Garching
- 2 BPl. 171 Kommunikationszone, alternatives Konzept für das Quartier WA1: Änderung des Bau-
raumes
- 3 Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße"
der Gemeinde Oberschleißheim im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 4 Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in der Blütenstraße 3, Fl.nr.
1062/59, Gem. Garching
- 5 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Balkons und einer Dachgaube in der Einsteinstr. 13, Fl.Nr.
220/18
- 6 Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Zweifamilienhauses mit
Studentenappartement in der Hohe-Brücken-Str.-7, Fl.Nr. 1482/223
- 7 Antrag auf Nutzungsänderungen und Einbau einer Hausmeisterwohnung und Studentenzim-
mern in der Dieselstraße 5, Fl.Nr. 1772/6
- 8 Auftragsvergabe Sanierung Kinderkrippe Nachbarskinder - Gewerk Baumeister
- 9 Auftragsvergabe Sanierung Kinderkrippe Nachbarskinder - Gewerk Elektroarbeiten
- 10 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 11 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 11.1 Anfrage Stadtrat Biersack: Änderung Bebauungspläne

PROTOKOLL:

TOP 1 Vorstellung der Energieverbrauchsdaten der öffentlichen Einrichtungen der Stadt Garching

I. SACHVORTRAG:

Die Stadt Garching führt seit dem Jahr 1996 eine Energiedatenbank, in der die Heizenergie-, Strom- und Wasserverbräuche der öffentlichen Einrichtungen der Stadt Garching erfasst werden. Die Daten werden in Excel-Dateien erfasst und auf Jahreswerte interpoliert, um einen jährlichen Vergleich der Verbrauchsdaten der jeweiligen Einrichtung und auch einen Verbrauchstrend in Form von Tabellen und Diagrammen darstellen zu können.

Im Weiteren werden sogenannte „Energiekennwerte“ ausgewiesen, die wiederum einen Vergleich der Verbräuche der Einrichtungen untereinander erlauben. Allerdings sollten solche Vergleiche nur angestellt werden, wenn auch die Gebäudenutzung ähnlich ist. Mithilfe von „Emissionsfaktoren“ können die Verbrauchsdaten in Kohlenstoffdioxid (CO₂)-Emissionen umgerechnet werden. Die Emissionsfaktoren für die jeweiligen Energieträger wurden vom Landratsamt München im Rahmen des Integrierten Klimaschutzkonzepts vorgegeben (siehe Anhang).

Die Darstellung in CO₂-Emissionen (in Mg) bzw. deren Reduzierung ist maßgebend für die Klimaschutzbemühungen, die sich der Landkreis München und seine Kommunen im Rahmen ihrer Klimaschutzinitiative zum Ziel gesetzt haben.

Die im Rahmen der Initiative formulierte Klimaschutzzerklärung beinhaltet folgende Zielsetzung (Auszug):

„Wir, der Landkreis München und seine 29 Kommunen mit allen Bürgerinnen und Bürgern, übernehmen Verantwortung für unsere Klimapolitik. Wir gestalten gemeinsam die Klima- und Energieinitiative 29++ des Landkreises München und treiben damit die Energiewende vor Ort entschlossen voran.Dies wollen wir erreichen, in dem wir uns konkrete Ziele setzen, bei deren Umsetzung wir den technischen Fortschritt berücksichtigen und die Umsetzung in 3 Jahresschritten beginnend ab 2017 einer Prüfung und Fortschreibung unterziehen.

Bis 2030 wollen wir die jährlichen pro-Kopf-Emissionen im Landkreis München um 54% von 13 t CO₂ im Jahre 2010 auf 6 t CO₂ reduzieren.

Aus dieser Zielvorgabe sollen konkrete Zwischenziele, auch als Prüfungsmaßstab der regelmäßigen Prüfung und Fortschreibung, entwickelt und verfolgt werden.

Basierend auf dem Maßnahmenkatalog des integrierten Klimaschutzkonzeptes des Landkreises München aus dem Jahr 2013, könnten bei „ambitionierter Ausschöpfung der technischen Potenziale sowie einem bewussten und sparsamen Umgang mit Energie“ die Emissionen bis zum Jahr 2030 um 56 % gemindert werden.

Unter Berücksichtigung eines prognostizierten Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums des Landkreises von 17 % bis zum Jahr 2030 reduziert sich dieses Szenario auf eine Minderung der CO₂-Emissionen auf 48 % gegenüber dem Jahr 2010.“

Im Hinblick auf die vom Landkreis München angestoßene Klimaschutzinitiative wurde die Energiedatenbank bis einschließlich 2017 auf den neuesten Stand gebracht. Im Anhang ist in Form einer Präsentation eine Vielzahl von Diagramme zu finden, die die Verbrauchsentwicklungen der einzelnen Gebäude bzw. Einrichtungen hinsichtlich Heizenergie, Strom und Wasser der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte aufzeichnen. Ziel ist es, sinnvolle und nachhaltige Maßnahmen zur Energieeinsparung an den kommunalen Gebäuden zu diskutieren und nach Möglichkeit für die nächsten Jahre einzuplanen, um die oben genannten Klimaschutzziele zu erreichen.

Wie die CO₂-Bilanz zeigt, ist die Stadt Garching dank der seit dem Jahr 2010 kontinuierlich vorgenommenen Umstellung der Heizenergiebereitstellung mit der Tiefengeothermie als Energieträger und der Installation von regenerativen Energieerzeugern (Photovoltaikanlagen, Klärgas-BHKW) auf einem guten Weg, dieses Klimaschutzziel zu erreichen. So zeigt die CO₂-Bilanz aller städtischen Einrichtungen einen Rückgang des CO₂-Ausstosses gegenüber 2010 von 25,9 %. Berücksichtigt man den „Solarpark Garching“, der 2010 auf einem Teil der Städtischen Dachflächen errichtet wurde, steht sogar ein Rückgang von 36,2 % zu Buche.

Eine Herausforderung in den nächsten Jahren wird es aber dennoch sein, insbesondere auf dem Stromverbrauchssektor eine Trendwende herbeizuführen. Die Stadt Garching beabsichtigt daher, unterstützt von externen Energieberatern ein entsprechendes Konzept zur Energiereduzierung – insbesondere des Stromverbrauchs – erarbeiten zu lassen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz nimmt die Darstellung der Energieverbrauchsdaten der öffentlichen Einrichtungen der Stadt Garching bis zum Jahr 2017 zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird einen externen Energieberater damit beauftragen, in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbereichen ein Konzept zur effektiven Energieverbrauchsreduzierung in den öffentlichen Einrichtungen zu erarbeiten.

TOP 2 BPl. 171 Kommunikationszone, alternatives Konzept für das Quartier WA1: Änderung des Bauraumes

I. SACHVORTRAG:

Zur Anordnung des Bauraumes im WA1 der Kommunikationszone ging ein Antrag auf Änderung ein. Es wurden mehrere Varianten zu vorstellbaren Gebäudeanordnungen besprochen, nach genauerer Prüfung wird die Anordnung eines quadratischen Gebäudes mit Innenhof präferiert. Zur städtebaulichen Begründung wird ausgeführt:

„Nach Prüfung der alternativen Planungen soll am geschlossenen Quadrat festhalten werden. Hierdurch kann eine wirtschaftliche Planung entsprechend der Anforderungen an studentisches Wohnen realisiert werden. Die Ausbildung der südlichen Ecke sehen wir aufgrund der vorgelagerten begrünten Wallgarage im Süden als nicht so stark prägend an. Die „Grüne Wand“ der Wallgarage wirkt raumbildender als die deutlich zurückversetzte Bebauung der Studentenwohnungen. Die Grünstruktur wird mit offenen, parkartig ausgebildeten Außenanlagen mit lockerer Baumbepflanzung aufgenommen. Die Baulinie im Norden und die Baugrenze im Osten bleiben erhalten, die Baugrenze im Osten verschiebt sich geringfügig in Richtung Westen. Im südöstlichen Bereich wird die bisherige Baugrenze um 50 cm weiter nach Süden verschoben. Im Süden würde eine Bebauung zugunsten einer Grünanlage mit lockeren Baumpflanzungen in Anlehnung an die Grünstrukturen südlichen des Kreisverkehrs aufgegeben. Die Integration der TG-Zufahrt im Nordosten in den Hauptbaukörper wirkt sich positiv aus. Auf die Festsetzung der überbaubaren Flächen hierfür im Nordosten kann verzichtet werden.“

Grundsätzlich ist festzustellen, dass an der Gebietsfestsetzung „WA“ keine Änderungen erfolgen sollen. Zum Entwurf hat die Verwaltung die planerstellenden Architekten beteiligt (s. Anlage). Im wesentlichen wird städtebaulich angemerkt, dass der lang gestreckte Baukörper zwischen den Kreisverkehren den Bauraum definiert, am südlichen Kreisverkehr eine gewünschte städtebauliche Ecksituation schafft, und Schutz des hinterliegenden Bereichs vor Lärm gewährleisten soll.

Der quadratische Baukörper würde die bisherige südwestliche Grenze um 0,5 m überragen, d.h. hier käme es zu einer geringfügigen Überlappung der Abstandsflächen. Eine solche Überlappung findet sich auch an anderer Stelle im Plangebiet und wird von der Verwaltung als städtebaulich akzeptabel beurteilt.

Hinsichtlich der Bauräume ist zu ergänzen, dass der bisher dargestellte Bauraum im WA1 auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs beruht. Der Wettbewerbsbeitrag ging von großflächigem Einzelhandel im EG aus. Im laufenden Bauleitplanverfahren wurde davon Abstand genommen, Einzelhandelsflächen können nun in den Quartieren WA5-1 und 5-2 in den tieferen EG-Bereichen realisiert werden.

Zur Abfolge der zurückspringenden, langgezogenen Bauräume entlang der St2350 (= Gemeinbedarf Schwimmbad und WA1) ist anzumerken, dass durch die Festsetzung von Baugrenzen keine zwingende Vorgabe erfolgt.

Ein wesentlicher Belang ist die vom Antragsteller gewünschte Realisierung von Freisportflächen für Beachvolleyball, Soccer-Five (Bolzplatz) und Pool und deren immissionsrechtliche Einstufung. Zu berücksichtigen ist die angrenzende Bebauung, südlich die Wohnnutzung Untere Straßäcker, östlich das WA2, sowie südöstlich die Kindertagesstätte Untere Straßäcker mit Bedienstetenwohnungen. Auch ist zu klären, ob ggf. die eigene Nutzung (Studentenwohnen = Wohnen) zu berücksichtigen ist. Dem Antragsteller wurde aufgegeben hierzu eine Einschätzung vorzulegen, darüber hinaus hat die Verwaltung eine Prüfung und Stellungnahme des in Wettbewerb und Bauleitplanverfahren beteiligten Fachgutachters angefordert.

Nach Stellungnahme des Fachgutachters (s. Anlage) ist zwischen den Beurteilungszeiträumen Ruhezeit morgens (Sonn-, Feiertage 7 - 9 Uhr), abends (20 - 22 Uhr) und Sonntag 13 - 15 Uhr zu unterscheiden. Zur Beurteilung sind folgenden Richtwerte relevant:

- Allgemeine Wohngebiete
Ruhezeit morgens 50 dB(A) sonst 55 dB(A) nachts 40 dB(A)
- Mischgebiete
Ruhezeit morgens 55 dB(A) sonst 60 dB(A) nachts 45 dB(A)

Zusammenfassung:

- An der Fassade des Studentenwohnens selbst wird jeder Richtwert erheblich überschritten, zur Beurteilung wird davon ausgegangen, dass die Geräusche der Nutzung Studentenwohnen zuzurechnen sind und damit keiner immissionsschutzrechtlichen Betrachtung unterliegen. Es ist festzustellen, dass Geräuschimmissionen auftreten die das Wohnen stören könnten.
- An der südlichen Wohnbebauung Untere Straßäcker treten Beurteilungspegel für Bolzplatz und Pool auf die den morgendlichen Richtwert, insbes. an Sonn- und Feiertagen, überschreiten.
- In den Abendruhezeiten kann es an der südlichen Wohnnutzung bei gleichzeitigem Betrieb aller Nutzungen zu Überschreitungen kommen. Dies könnte vermieden werden, wenn die besonders laute Nutzung des Pools dann nicht mehr stattfindet.
- An der Nordwestecke der Gemeinbedarfsfläche Kita überschreitet der Beurteilungspegel die Richtwerte eines WA. Eine schalltechnisch verträgliche Nutzung wäre gegeben, wenn für die Kita im Bebauungsplan die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets, in dem auch Wohnen zulässig ist, angenommen würde. Die Überschreitung des MI-Richtwerts der morgendlichen Ruhezeit durch die Poolnutzung lässt sich durch Hausordnung ausschließen.
- An den westlich benachbarten Fassaden im WA2 können Richtwertüberschreitungen nur bei Zusammenwirken aller Nutzungen in der morgendlichen Ruhezeit auftreten. Da jedoch zum Schutz der südlichen Wohnnutzung der Betrieb der Sportanlagen eingeschränkt werden muss, kann ein Geräuschkonflikt nicht mehr entstehen.

Aus Sicht der Verwaltung ist zu bilanzieren, dass der Betrieb der drei geplanten Freisportflächen in der südlichen Freifläche für die angrenzenden Wohnnutzungen nur unter der Auflage möglich ist, dass Beschränkungen in der morgendlichen und abendlichen Ruhezeit notwendig sind.

Zudem wird von der Verwaltung empfohlen, den Pool als immissionsrechtlich lauteste Nutzung anderweitig zu verorten, um Lärmkonflikte zu vermeiden. Wie der beiliegenden Immissionsprognose zu entnehmen, würde die Verschiebung der lautesten Nutzung Pool eine deutliche Entspannung des Geräuschniveaus bedeuten. Die Gesamtbelastung wäre dann nochmals neu zu bewerten. Aus Sicht des Planers wäre eine Anordnung auf bzw. in der nord-westlichen Dachfläche des Gebäudes vorstellbar. Der Standort wird auch aus Sicht der Verwaltung befürwortet. Alternativ wäre auch eine Anordnung westlich des Gebäudes und nördlich des Bolzplatzes denkbar.

In den vorgelegten Grundrissen werden zwei Varianten zur Gestaltung des Erdgeschosses, mit nach Süden geschlossenem bzw. offenem Hof, vorgelegt. Die städtebauliche durchlässigere und optisch hochwertigere Variante stellt aus Sicht der Verwaltung Variante B - Offener Hof dar. Die Verwaltung empfiehlt daher diese Variante als Grundlage der weiteren Planung.

Insgesamt empfiehlt die Verwaltung dem Antrag auf alternative Anordnung des Bauraumes im WA1, mit vorstehenden Maßgaben, zuzustimmen und in die Entwurfsplanung von BPl. 171 aufzunehmen.

II. BESCHLUSS:

Es wird kein Beschluss gefasst. Der TOP wird zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.

TOP 3 Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße" der Gemeinde Oberschleißheim im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

I. SACHVORTRAG:

Für das Planungsgebiet bestehen mehrere Bebauungspläne, die sich in ihren jeweiligen Geltungsbereichen ergänzen, teilweise aber auch überlagern. Da die Bebauungspläne für das Planungsgebiet vereinzelt aus den 1960er-Jahre stammen und unterschiedliche Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO) zu berücksichtigen sind, traten vermehrt Erschwernisse hinsichtlich der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit neuer Vorhaben auf. Mit dem Bebauungsplan Nr. 79 sollen einerseits die Festsetzungen der für das Gebiet geltenden Bebauungspläne inhaltlich überprüft und ggf. angepasst werden und diese mit der aktuellen Rechtslage in Einklang gebracht werden. Es soll zukünftig eine aus planungsrechtlicher Sicht belastbare Grundlage vorliegen, mit der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes östlich der Mittenheimer Straße eindeutig geprüft werden kann. Mit diesem Bebauungsplan soll auch die potenzielle Konfliktlage hinsichtlich der Lärmemissionen des Gewerbegebietes auf das nördlich angrenzende reine Wohngebiet näher betrachtet werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen der Standort und die bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes östlich der Mittenheimer Straße nachhaltig gesichert werden.

Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgt die aufgeführten städtebaulichen, grünplanerischen und sonstigen Ziele:

- Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gewerbegebietes mit Schwerpunkt auf dem produzierenden Sektor.
- Umsetzung der im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziele mit entsprechender Steuerung der Art der Nutzung durch Ausschluss einzelner Nutzungen, die Konflikte auslösen könnten.
- Ermöglichung einer moderaten Nachverdichtung im Sinne eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung.
- Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen.
- Schaffung von nachhaltigen Grünstrukturen durch Sicherung und Ergänzung des bereits vorhandenen Rahmens aus Gehölz- und Vegetationsflächen mit Neupflanzungen in festgesetzten Grünkorridoren.

Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Auf Grundlage der schon vorhandenen Bebauungsstruktur werden großzügige Bauräume festgesetzt, in denen neben den Bestandsgebäuden auch neue Gebäude integriert werden können. Durch eine leichte Erhöhung der maximal möglichen Geschossflächenzahl können die einzelnen Baugebiete moderat verdichtet werden, wobei der Schwerpunkt der Verdichtung in die Höhe, weniger in die Fläche gehen soll. Zur Strukturierung des Planungsgebietes und als Gegenpol zu den großzügigen Bauräumen werden die vorhandenen Grünstrukturen entlang der Flurstücksgrenzen durch Festsetzung von Grünkorridoren und entsprechenden Neupflanzungen gestärkt. Mit diesem Planungskonzept wird dem Bedarf an Gewerbeflächen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der ökologischen Belange Rechnung getragen.

Das Planungsgebiet ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt und weitgehend bebaut. Die Gemeinde Oberschleißheim verfügt derzeit über keine weiteren frei verfügbaren Gewerbeflächen. Deshalb soll der Gewerbestandort östlich der Mittenheimer Straße in seiner Funktion gesichert und gestärkt werden. Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Protokoll über die öffentliche 56. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses
am 28.03.2019

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte GFZ von 1,4 hält die nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal mögliche Obergrenze für Gewerbegebiete (max. GFZ 2,4) ein. Durch diese Festsetzung wird die bisher im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzte GFZ von 1,2 leicht erhöht.

Aus Sicht der Verwaltung sind keine Belange der Stadt Garching betroffen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0; ohne StR Euringer):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt keine Stellungnahme abzugeben und sofern sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, auch im weiteren Verfahren keine Stellungnahme abzugeben.

TOP 4 Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in der Blütenstraße 3, Fl.nr. 1062/59, Gem. Garching

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses in der Blütenstraße 3, Fl.Nr. 1062/59.

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit einer Wandhöhe von 5,65 m, einem Satteldach (DN 22°) und einem parallel zur Blütenstraße laufenden First. Zudem sind 2 Stellplätze im nordwestlichen Grundstücksbereich geplant.

Im Zuge des Antrags werden folgende Fragen gestellt:

1. Ist die Errichtung eines Einfamilienhauses an der im Lageplan dargestellten Situierung möglich?
2. Ist die Größe des Hauses mit den Maßen 7,6 m x 8,3 m unter Einhaltung der Abstandsflächen zulässig?
3. Ist die dargestellte Dachneigung und Firstrichtung sowie die Wandhöhe zulässig?
4. Ist die Erschließung über die Blütenstraße möglich?

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplans Nr. 27 „Gartenstraße/Danzerweg“. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den Regelungen des §34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan setzt Baulinien, eine Traufhöhe von 5,8 m und eine 46°-53°. Der First ist senkrecht zur Straße zu errichten.

Die Verwaltung nimmt zu den Fragen wie folgt Stellung:

Frage 1:

Das Gebäude soll vollständig außerhalb des Bauraums errichtet werden. Aus Sicht der Verwaltung sind hier die Grundzüge der Planung berührt. Zudem würde ein Vergleichsfall für die Bebauung entlang der Gartenstraße und des Danzerwegs bedeuten. Auch das Landratsamt München äußerte sich im Vorfeld kritisch gegenüber der Planung. Das Landratsamt schlägt einen Anbau an das bestehende Gebäude (Blütenstraße 3) vor. Damit würde der Bauraum wohl nur im Maße der Vergleichsfälle im Bebauungsplangebiet überschritten werden. Eine Befreiung kann aus Verwaltungssicht mit der aktuellen Planung nicht erteilt werden. Die Frage sollte verneint werden.

Frage 2:

Die Größe des Hauses fügt sich aus Verwaltungssicht grundsätzlich in die Umgebungsbebauung ein. Da im Bebauungsplan keine GRZ/GFZ festgesetzt ist, kommt es auf die optische Größe an. Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück kann hier als Maßstab genommen werden. Dieses ist weitaus größer als der geplante Neubau. Die Frage sollte daher bejaht werden.

Frage 3:

Sowohl die Dachneigung als auch die Firstrichtung stellen Befreiungstatbestände dar. Aus Sicht der Verwaltung kann diesen zugestimmt werden, da bereits eine Vielzahl von Befreiungen in Bezug auf die Firstrichtung und die Dachneigung im Bebauungsplangebiet erteilt wurden. Die Firsthöhe ist eingehalten, da die Wandhöhe der Schnittpunkt von Oberkante Gelände zur Dachhaut und die Traufhöhe der Schnittpunkt von Fußpfette zur Oberkante und damit einen niedrigeren Punkt darstellt. Sollte jedoch aufgrund der unzulässigen Bauraumüberschreitung ein Anbau an das bestehende Wohnhaus angedacht werden, so sollte der Neubau sich an die Höhe und Dachneigung des Bestandsgebäudes anpassen.

Frage 4:

Die Erschließung ist nicht an eine bestimmte Straße gebunden. Daher ist die Erschließung über die Blütenstraße zulässig. Die beiden notwendigen Stellplätze sollen jedoch auch außerhalb des Bau- raums errichtet werden. Auch hier würde eine Befreiung benötigt werden. Dieser kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da es sich bei Stellplätzen um grundsätzlich genehmigungsfreie Vorhaben handelt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorbescheidsantrag aufgrund der Bauraumüberschreitung durch das Haus insgesamt nicht zugestimmt werden.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (8:7; StR Disanto, StR Kick, StR Furchtsam, StR Biersack, StR Kraft, StR Euringer, StRin Dr. Haerendel):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in der Blütenstraße 3, Fl.Nr. 1062/59, nicht zu erteilen. Die Frage 1 wird verneint. Die Fragen 2-4 werden bejaht.

**TOP 5 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Balkons und einer Dachgaube in der Einsteinstr. 13,
Fl.Nr. 220/18**

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage auf Errichtung eines Balkons und einer Dachgaube in der Einsteinstr. 13, Fl.Nr. 220/18.

Geplant ist, an der Westseite des Gebäudes einen Balkon mit den Maßen 3 m x 5,1 m über die bestehende Terrasse anzubauen. Dieser soll über eine Gaube mit einer Höhe von 2,47 m und einer Breite von 1,8 m erschlossen werden. Die Gaube soll ein gewölbtes Dach erhalten.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 „Am Egerfeld“ und Nr. 79a „Am Egerfeld, 1. Änderung“. Diese setzen einen Bauraum fest. Dieser darf durch Balkone um 1,50 m überschritten werden. Zudem wird festgelegt, dass Gauben an Schmalseiten nur mit den Außenmaßen 1,3 m x 1,5 m zulässig sind.

Es werden Befreiungen wegen der Bauraumüberschreitung durch den Balkon und wegen der Überschreitung der maximalen Gaubenmaße benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauraumüberschreitung zugestimmt werden. Grundsätzlich sind Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3 m genehmigungsfrei. Der Balkon unterscheidet sich von der Terrassenüberdachung nur durch die Brüstung. Daher ist die Befreiung städtebaulich vertretbar.

Der Befreiung wegen der Überschreitung der maximalen Gaubenmaße kann aus Verwaltungssicht auch zugestimmt werden, da die Maße für einen ausreichend großen Ausstieg auf den Balkon benötigt werden. Zudem gelten für andere Teilbereich im Bebauungsplan andere Festsetzungen für Gauben, weshalb hier auch kein klassischer Vergleichsfall geschaffen wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, der Bauvoranfrage mit den Befreiungen zur Bauraumüberschreitung durch den Balkon und der Überschreitung der Gaubenmaße zuzustimmen.

TOP 6 Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Zweifamilienhauses mit Studentenappartement in der Hohe-Brücken-Str.-7, Fl.Nr. 1482/223

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Zweifamilienhauses mit Studentenappartement in der Hohe-Brücken-Str.-7, Fl.Nr. 1482/223.

Geplant ist, das bestehende Zweifamilienhaus so umzubauen, dass das Erd- und Obergeschoss eine Wohneinheit, das Dachgeschoss eine Wohneinheit und das Kellergeschoss ein Studentenappartement wird. Im Bestand sind Erd- und Obergeschoss jeweils eine Wohneinheit. Um die Dachgeschosswohnung separat zu erschließen, soll an die Südostfassade eine Außentreppe angebaut werden. Zudem soll an der Nordostseite des Gebäudes eine Abböschung mit einer Tiefe von 2,17 m auf einer Länge 7,23 m entstehen, um den 2. Rettungsweg des Studentenappartements zu sichern und für eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu sorgen. Für die 3 Wohneinheiten sind insgesamt 4 KFZ- und 6 Fahrradstellplätze nachzuweisen. 2 der KFZ-Stellplätze sind in der bestehenden Garage vorhanden. Ein Stellplatz soll vor der Garage nachgewiesen werden. Der 4. Stellplatz ist im südwestlichen Bereich vor dem Haus geplant. Aus der Planung gehen 4 Fahrradstellplätze in der Bestandsgarage und 4 Fahrradstellplätze im Abstellkeller hervor. Die GFZ beträgt unter Einrechnung der Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen (KG und DG) 0,68. Die GRZ beträgt 0,21.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 93 „Kirch-, Frieden-, Heimatstraße“ vom 10.04.1987. Es findet somit die BauNVO von 1977 Anwendung. Bei der GRZ-Berechnung werden die Flächen von Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen nicht berücksichtigt und bei der Ermittlung der GFZ die Flächen der Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen einschließlich deren Treppenräume mitgerechnet. Die GRZ/GFZ wird im Bebauungsplan mit 0,25/0,4 festgesetzt. Zur GFZ-Ermittlung ist darauf hinzuweisen, dass sich die Ermittlung des Maßes der Nutzung seit Einführung der BauNVO 1990 geändert hat. Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen sind nicht mehr automatisch anzurechnen, sondern nur wenn dies im Bebauungsplan festgesetzt wird. Dies ist im Bebauungsplan Nr. 93 nicht der Fall. Durch die Anrechnung der nicht Vollgeschosse würde für den Bauherrn eine Verschlechterung entstehen, was im Sinn der innerörtlichen Nachverdichtung eine ungewollte Härte darstellt. Dies wiederum stellt nach § 31 Abs. 2 BauGB den Tatbestand einer zulässigen Befreiung vom Bebauungsplan dar. Zudem werden Bauräume für Gebäude und Garagen festgesetzt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der GFZ-Überschreitung und der Bauraumüberschreitungen der Abböschung, der Außentreppe und der Stellplätze benötigt.

Der GFZ-Überschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese ausschließlich durch die Anrechnung der Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen auftritt. Die Ablehnung würde wie bereits beschrieben eine ungewollte Härte nach sich ziehen.

Der Bauraumüberschreitung durch die Abböschung sollte aus Verwaltungssicht nicht zugestimmt werden. Die Befreiung würde einen ungewollten Vergleichsfall für die Errichtung solcher Abböschungen im Bebauungsplangebiet darstellen. Zudem kann die Abstandsfläche zum nordöstlichen Nachbarn nicht eingehalten werden (geplanter Abstand: 1,83 m). Die Abstandsfläche in diesem Bereich müsste mindestens 3 m betragen. Weder eine Abstandsflächenübernahme-erklärung, noch eine Zustimmung des Nachbarn liegen vor.

Der Überschreitung des Bauraums durch die Außentreppe sollte aus Verwaltungssicht nicht zugestimmt werden. Trotz der Einhaltung der Abstandflächen würde auch hier ein nicht gewollter Vergleichsfall geschaffen werden. Zumal die Außentreppe nur als zusätzliche Erschließung angedacht ist.

Der Bauraumüberschreitung durch die beiden KFZ-Stellplätze kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese grundsätzlich genehmigungsfrei sind. Zudem wird der Stellplatzbedarf durch die wegfallende Kellergeschosswohnung so reduziert, dass nur noch der Stellplatz in der bestehenden Einfahrt vor der Garage nachgewiesen werden muss.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage nicht zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, der Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Zweifamilienhauses mit Studentenappartement in der Hohe-Brücken-Str.-7, Fl.Nr. 1482/223 zuzustimmen. Den Befreiungen hinsichtlich der GFZ-Überschreitung, sowie der Bauraumüberschreitung durch die Stellplätze und der Außentreppe wird zugestimmt. Der Überschreitung des Bauraums durch die Abböschung wird nicht zugestimmt.

TOP 7 Antrag auf Nutzungsänderungen und Einbau einer Hausmeisterwohnung und Studentenzimmern in der Dieselstraße 5, Fl.Nr. 1772/6

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt Nutzungsänderungen, den Einbau einer Hausmeisterwohnung und den Errichtung von Studentenzimmern in der Dieselstraße 5, Fl.Nr. 1772/6.

Bei einer Ortseinsicht mit dem Landratsamt München am 21.11.2018 wurde festgestellt, dass die Nutzungen in allen Geschossen des Gebäudes nicht mehr dem genehmigten Stand entsprechen. So sind beispielsweise anstelle der Lagernutzungen Büroeinheiten oder Werkstätten errichtet worden. Auch wurde im 1. OG eine Studenten-WG mit 6 Zimmern eingerichtet. Zudem ist im Dachgeschoss eine Hausmeisterwohnung eingebaut worden. Eine Liste der ggü. dem Bestand geänderten Nutzungen wurde bisher noch nicht eingereicht. Auch der Stellplatznachweis für die neuen Nutzungen nach GaStellV (laut BPlan Berechnungsgrundlage) fehlt. Zudem wurden kein Freiflächenplan und keine Befreiungsanträge eingereicht. Die Wohnnutzungen wurden inzwischen vor allem wegen Brandschutzmängeln untersagt. Um den zweiten Rettungsweg für die Hausmeisterwohnung zu gewährleisten, ist eine Notleiter von der Dachterrasse auf das Dach des darunterliegenden Geschosses geplant.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 119 Teil C „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter können Ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zusätzlich sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Ein Nachweis hierzu ist mit dem Bauantrag einzureichen. Weiter Festsetzungen können aufgrund fehlender Unterlagen nicht beurteilt werden.

Es wird eine Befreiung von der Art der Nutzung wegen des Einbaus der Studenten-WG, sowie eine Ausnahme wegen des Einbaus der Hausmeisterwohnung benötigt.

Der Befreiung von der Art der Nutzung kann aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Hier würden aus Verwaltungssicht die Grundzüge der Planung berührt. Zudem geht aus dem Ausnahmetatbestand für Betriebsleiterwohnungen hervor, dass eine Wohnnutzung in Gewerbegebieten nur in bestimmten Fällen zugelassen werden kann.

Der Ausnahme zum Einbau der Hausmeisterwohnung kann aus Verwaltungssicht vorbehaltlich der Einhaltung der Brand- und Schallschutzbedingungen zugestimmt werden. Die Wohnung ist der Gewerbenutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet.

Aus Sicht der Verwaltung sollte das Einvernehmen zum Antrag nicht erteilt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderungen und Einbau einer Hausmeisterwohnung und Studentenzimmern in der Dieselstraße 5, Fl.Nr. 1772/6 nicht zu erteilen. Das Einvernehmen zur Befreiung hinsichtlich der Art der Nutzung für die Studenten-WG wird nicht erteilt. Das Einvernehmen zur Ausnahme bzgl. der Hausmeisterwohnung wird erteilt, wenn die Brand- und Schallschutzbedingung erfüllt sind.

TOP 8 Auftragsvergabe Sanierung Kinderkrippe Nachbarskinder - Gewerk Baumeister

I. SACHVORTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner 53. Sitzung am 15.01.2019 die Verwaltung mit der Ausschreibung der einzelnen Gewerke der Baumaßnahme Sanierung Kinderkrippe Nachbarskinder beauftragt.

Das Bestandsgebäude der Kinderkrippe Nachbarskinder, in der Mühlgasse 20 wurde auf den Rohbauzustand zurückgesetzt.

Für das Gewerk Baumeisterarbeiten gingen zum Submissionstermin am 06.03.2019 zwei gültige Angebote ein:

1. Fa. Max Jung GmbH & Co. Bauunternehmung München
2. Zweitangebot in Höhe von 224.597,45 €.

Die Fa. Max Jung GmbH & Co. Bauunternehmung München hat ein Angebot in Höhe von 175.983,02 € abgegeben.

Die Kostenberechnung des Architekturbüros beläuft sich auf 115.906,00 €.

Das Angebot wurde von unserem Architekturbüro geprüft, wirtschaftlich, sowie technisch entspricht es den marktüblichen Anforderungen.

Haushaltsmittel stehen bei der Haushaltsstelle 46420.5000 in ausreichender Höhe zur Verfügung.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt, Fa. Max Jung mit den Baumeisterarbeiten in der Kinderkrippe Nachbarskinder in Höhe von 175.983,01 € zu beauftragen.

Es sind im Haushalt 2019 700.000,00€ inklusive Nebenkosten für die Sanierungsmaßnahme angesetzt.

TOP 9 Auftragsvergabe Sanierung Kinderkrippe Nachbarskinder - Gewerk Elektroarbeiten

Der TOP wurde abgesetzt.

TOP 10 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

TOP 11 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 11.1 Anfrage Stadtrat Biersack: Änderung Bebauungspläne

Herr Biersack fragt im Zuge der Diskussion um den Bebauungsplan Nr. 27 „Gartenstraße / Danzerweg“ (TOP 4) nach, wie Änderungen von älteren Bebauungsplänen vorgenommen werden könnten. Der Vorsitzende antwortet, dass dieses Thema beim nächsten Treffen der Fraktionsvorsitzenden besprochen werden soll.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:04 Uhr die öffentliche Sitzung.

Herr Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Herr Felix Meinhardt
Schriftführer(in)

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

Bürgermeisterbüro
Geschäftsbereich I
Geschäftsbereich II
Geschäftsbereich III

Sylvia May
Madlen Groh
Klaus Zettl
Heiko Janich

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 29.04.2019