UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 61. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 23.07.2019

SITZUNGSTERMIN:	Dienstag, 23.07.2019
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	21:10 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 Jürgen Ascherl CSU-Fraktions- und Ortsvorsitzender - CSU	
Herr Albert Biersack - CSU	
Herr Christian Furchtsam - CSU	
Herr Manfred Kick - CSU	
Herr Dr. Götz Braun - SPD	
Frau Dr. Ulrike Haerendel - SPD	
Herr Dr. Joachim Krause - SPD	
Frau Dr. Gerlinde Schmolke - SPD	
Herr Florian Baierl - Unabhängige Garchinger	
Frau Michaela Theis - Unabhängige Garchinger	Vertretung für: Herrn Grünwald, Harald
Herr Josef Euringer - Bürger für Garching	
Herr Alfons Kraft Zweiter Bürgermeister - Bürger für Garching	
Frau Carmen Dietrich - Verwaltung	
Frau Annette Knott - Verwaltung	
Frau Olga Stein - Verwaltung	
Süddeutsche Zeitung Redaktion Nord - Presse	

Weitere Anwesende:

Herr Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Herr Oliver Balzer
Schriftführerin

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	Flächennutzungsplanneuaufstellung; Empfehlungsbeschluss, die im Rahmen der Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den Feststellungsbeschluss für den so geänderten Plan (Stand 25.07.2019) zu fassen
2	Wohnen am Schleißheimer Kanal; Empfehlungsbeschluss zur Durchführung eines Wettbewerbs
3	Bebauungsplan Nr. 177 "Gewerbegebiet am Graf-Zeppelin-Platz"; Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
4	Bebauungsplan Nr. 180 "Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße"; Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
5	Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache westlich B471alt"; Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
6	Neubau Feuerwache in Garching; Vorstellung Vorentwurf; weiteres Verfahren
7	Neubau eines Doppelhauses in der Pf.-Seeanner-Str. 25 u. 25a, Fl.Nrn. 1119/42 u. 1119/75
8	Antrag auf Abgrabung zur Grundstücksaufbereitung im Römerhofweg 63, Fl.Nrn. 1884/1 und 1884/168
9	Sanierung Restaurant Bürgerhaus - Vorstellung des geänderten Entwurfs und der angepassten Kostenberechnung
10	Sanierung Restaurant Bürgerhaus - Bekanntgabe Auftragsvergabe Baumeisterarbeiten nach Eilhandlung
11	Mitteilungen aus der Verwaltung
12	Sonstiges; Anträge und Anfragen
12.1	Anfrage Stadtrat Dr. Braun: Sperrung Isar-Brücke
12.2	Anfrage Stadtrat Kraft: Sperrung Bgm.-Amon-Straße
12.3	Anfrage Stadtrat Furchtsam: Asthaufen in Hochbrück

PROTOKOLL:

TOP 1 Flächennutzungsplanneuaufstellung; Empfehlungsbeschluss, die im Rahmen der Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und den Feststellungsbeschluss für den so geänderten Plan (Stand 25.07.2019) zu fassen

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 28.11.2013 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanneuaufstellung zu fassen. Der Flächennutzungsplanentwurf i. d. F. vom 28.11.2013 wurde mit Satzung und Begründung sowie den Anlagen und Gutachten in der Zeit vom Mittwoch, 25.12.2013 bis Montag 10.02.2014 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in derselben Zeit statt.

Der Stadtrat würdigte am 23.10.2014 die im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangen Anregungen und Bedenken und erteilte die Freigabe für den geänderten und überarbeiteten Planentwurf für die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum Mittwoch, 22.04.2015 bis Freitag, 05.06.2015 durchgeführt. Der Stadtrat würdigte am 31.05.2016 die im Rahmen der Auslegung eingegangen Stellungnahmen und erteilte die Freigabe für den geänderten und überarbeiteten Planentwurf für die Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom Mittwoch, 19.10.2016 bis Freitag, 02.12.2016. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom Mittwoch, 23.11.2016 bis Montag, 09.01.2017 statt. Der Stadtrat würdigte am 18.05.2017 die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und erteilte die Freigabe gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB zu den geänderten oder ergänzten Teilbereichen. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fanden im Zeitraum vom Mittwoch, 12.07.2017 bis Montag, 07.08.2017 statt. Der Stadtrat würdigte am 19.10.2017 die eingegangenen Stellungnahmen und fasste den Feststellungsbeschluss für den neu aufgestellten Flächennutzungsplan.
Im Nachgang ist die Würdigung den Trägern öffentlicher Belange zugesandt worden. Das Landratsamt München als Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan hat angemerkt, dass die Ausweisung der Bauhof- und Wertstoffhoffläche dem Landesentwicklungsprogramm widerspricht. Zur Lösung dieses planungsrechtlichen Belangs sowie um seither sich ergebende Planänderungen mit in das Verfahren aufzunehmen, ist der Feststellungsbeschluss in der Sitzung am 26.09.2018 aufgehoben worden und erteilte die Freigabe gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB zu den geänderten oder ergänzten Teilbereichen. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlichen Belange fanden im Zeitraum vom Mittwoch, den 20.02.2019 bis Montag, den 25.03.2019 statt.

Die Stellungnahmen sind im Rahmen des Sachvortrags zusammengefasst worden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind daher der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

A Bürgerinnen und Bürger und Öffentlichkeit
Voith Group, St. Pöltener Straße, 43, 89522 Heidenheim
Sachvortrag:
Das Unternehmen verlangt, dass sichergestellt wird, dass ausgehend vom Flächennutzungsplan entsprechende Maßnahmen in Bezug auf sowohl den Schallschutz als auch den Geruchsschutz getroffen werden, sodass es unter keinen Umständen (Nacht-, oder Tagbetrieb, etwaige/jegliche Geruchsemissionen, insbesondere Ammoniakemissionen, Gerüche aus den Abluftkaminen, Gerüche aus Abbauprozessen in der Bio Kläranlage, Gerüche beim Abpumpen von Altemulsion und Altöl aus den Lagertanks bzw. des Lösemittelablagebehälters in der Entsorgungshalle, Gerüche infolge von geringfügigem Anteil organischer oder anorganischer Stoffe, bzw. Lärmemissionen, Bestands-, Neu- bzw. Anbauten betreffend usw.) zu Beschwerden/Belästigungen begründet durch unser Unter- nehmen von den Anwohnern des Wohnbaugebiets Hochbrück kommen kann beziehungsweise wird. Sie bitten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens um entsprechend belegte und nachvollziehbare Gutachten für Lärm- und Geruchsemissionen sowie um die Ausarbeitung daraus resultierender und benötigter Lärmschutz- und Geruchsschutzmaßnahmen beziehungsweise um die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes des Wohngebietes zu unserem Unternehmen (Voith Group insbesondere VTM, VOC und VODG). Die Firma Voith wird unter keinen Umständen bauliche Änderungen an ihren Gebäuden vornehmen, die Bestandsschutz genießen, eventuell in Zukunft geplante Neubauten etwaigen Schall- bzw. Geruchsschutzmaßnahmen unterziehen, beziehungsweise ihren Betrieb aufgrund möglicher aus dem Wohngebiet Hochbrück resultierender/kommender Beschwerden in Folge von Lärm- beziehungsweise Geruchsbelästigungen einschränken sowie keinerlei Kosten für eventuell benötigte Schutzmaßnahmen o. ä. übernehmen.

Stellungnahme:
Die Ausweisung des Wohngebiets Hochbrück war nicht Bestandteil der Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB. Bestandteil der Auslegung war das Lärmschutzgutachten für die Ausweisung des Wohngebiets. Darauf bezieht sich die Stellungnahme aber nicht.
Weiterhin werden die Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung des Wohngebiets Hochbrück werden die für die Ausweisung erforderlichen Gutachten in Auftrag gegeben werden.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung wird nicht vorgenommen.

B Träger öffentlicher Belange
Regierung von Oberbayern, 80534 München
Sachvortrag:
Sondergebiet Photovoltaik-Anlage
Die Ausweisung des Sondergebiets Photovoltaik-Anlage westlich der Bundesautobahn A9 wird begrüßt. Der geplante Ausbau der Energiegewinnung mittels Photovoltaik an der A9 entspricht dem Ziel 6.2.1. des LEP.

Zum Sondergebiet Sportplatz, Bolzplatz, Spielplatz, Tennisplatz
Da sich die geplante Darstellung des Sondergebiets mit Zweckbestimmung "Sportplatz, Bolzplatz, Spielplatz und Tennisplatz" an einem bereits bestehenden Nutzungsspektrum orientiert, kann ihr aus landesplanerischer Sicht zugestimmt werden. Die Regierung weist daraufhin, dass der östliche Teil des geplanten Sondergebiets gemäß Karte 2 des Regionalplans München im Randbereich des Schwerpunkts des regionalen Biotopverbundes "Biotopverbundachse Heideflächen" liegt.

Nach RP 14-Ziel BI 1.3.3 ist der regionale Biotopverbund durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt. Im Zuge der Intensivierung der Nutzung ist daher darauf zu achten, dass hierdurch keine nennenswerte Beeinträchtigung für die Funktion der Biotopverbundachse resultiert.

Zur Gemeinbedarfsfläche Bau- / Wertstoffhof westlich der Autobahnausfahrt Garching Nord
Mit Blick auf Lage, Funktion und Umfeld des Planareals ist nicht zu erwarten, dass mit der geplanten FNP-Darstellung der Gemeinbedarfsfläche für den Bau- und Wertstoffhof auf Fl.-Nr. 1826 ein neuer Ansatzpunkt für eine Zersiedelung geschaffen wird. Der Standort ist durch die Lage an der BAB A9 landschaftlich vorbelastet und durch Straßen stark eingefasst. In der Gesamtschau dieser spezifischen Fallgestaltung lässt sich deshalb ein nennenswerter Konflikt mit dem Schutzwerk von LEP-Ziel 3.3 nicht herausstellen.
Die geplante Darstellung der Gemeinbedarfsfläche im FNP kann als mit den Erfordernissen der Raumordnung zu vereinbaren bewertet werden.

Stellungnahme:
Die Aussagen zur Ausweisung des Sondergebiets Photovoltaik-Anlage werden zur Kenntnis genommen.
Die Aussagen im Rahmen zur Ausweisung des Sondergebiets Sportplatz, Bolzplatz, Spielplatz, Tennisplatz zum Biotopverbundachse Heideflächen werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung des Sondergebiets "Photovoltaik-Anlage" mit berücksichtigt werden.
Die Aussagen zur Ausweisung der Bau- / Wertstoffhofs werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zum "Biotopverbundachse Heideflächen" fließen in das nachfolgende Bebauungsplanverfahren mit ein.

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, 80534 München
Sachvortrag:
Aus bergrechtlicher Sicht, bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Neuaufstellung Flächennutzungsplanung.
Das Bergamt bittet im Rahmen zukünftiger Ausweisungen und Planverfahren um Beteiligung, da sich über das Gemeindegebiet Bewilligungsfelder "Geothermie Garching", "Geothermie Ismaning" sowie "Unterschleißheim" befinden.

Stellungnahme:
Das Bergamt wird an Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Anhörung "Träger öffentlicher Belange" beteiligt.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München
Abteilung Bauen
Sachvortrag:
In der vorgelegten Planzeichnung fehlen für die geplante Weiterführung der Westumgehung mit Straßenkorridor in der Legende die entsprechenden Erläuterungen mit Planzeichen.

Stellungnahme:
Die Weiterführung der Westumgehung war nicht Bestandteil der Auslegung. An der Legende hat sich in diesem Zusammenhang seit Beginn des Aufstellungsverfahrens nichts geändert. In der Legende wird die Westumgehung als einzelner Punkt als "künftig geplante Straßenführung" mit aufgenommen.

Beschluss:
Die Legende wird im Sinne des Sachvortrags angepasst.

Sachvortrag:
In Hochbrück ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ohne Zweckbestimmung angegeben. Sie weisen darauf hin, dass der Zweck der Anlage oder Einrichtung aufgrund des Bestimmtheitsgebots grob anzugeben ist.

Stellungnahme:
Ziel der Stadt Garching ist es, diese Gemeinbedarfsfläche zu sichern. Sollte dies nicht möglich sein, so soll der notwendige Flächenbedarf im neuen Wohngebiet gesichert werden. Aus diesem Grund ist die Zweckbestimmung nicht eingetragen gewesen. Dem Einwand des LRA kann nur entgegengekommen werden, wenn alle möglichen Gemeinbedarfseinrichtungen als Option eingetragen werden (Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke). Damit wird auch dem Entwicklungsgebot, dass der Flächennutzungsplan die Grundlage der städtebaulichen Entwicklung bildet, Rechnung getragen.

Beschluss:
Die Gemeinbedarfsfläche wird, wie im Sachvortrag beschrieben, um die entsprechenden möglichen Zweckbestimmungen ergänzt.

Sachvortrag:
Die Fläche für den Waldkindergarten sollte als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" dargestellt werden. Die in der Planzeichnung vorgenommene Darstellung auf der Fläche für die Landwirtschaft ist planungsrechtlich nicht möglich.

Stellungnahme:
Das pädagogische Konzept des Waldkindergartens soll zunächst für einen Zeitraum von 2 Jahre auf dem Grundstück umgesetzt werden. Im Anschluss besteht Sicherheit, ob das pädagogische Konzept Anklang findet und das Grundstück für diese Art der Nutzung geeignet ist. Daher konnte zwischenzeitlich mit dem LRA abgestimmt werden, dass für die befristete Baugenehmigung keine planerische Grundlage auf Basis des FNP vonnöten ist.

Beschluss:
Auf der Fläche für den Waldkindergarten wird das Symbol Kinderbetreuungseinrichtung herausgenommen.

Sachvortrag:
Im letzten Verfahrensschritt war die Anlage "Bau einer Sportanlage in Garching Hochbrück" den Verfahrensunterlagen beigefügt. Sie bitten, das Anlagenverzeichnis zu ergänzen.

Beschluss:
Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Sachvortrag:
Sie bitten um Überprüfung der Angabe, der letzten rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung. Nach ihren Unterlagen ist inzwischen die 48. Flächennutzungsplanänderung seit 07.05.2013 rechtswirksam.

Beschluss:
Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Sachvortrag:
Das Landratsamt bittet die Tabellen auf Seite 12 den Auflockerungsbedarf in Einwohner mit 3.000 anzugeben und im Text die Aussage bis zum Jahr 2020 Wohnungen für 1820 Einwohner zusätzlich zu schaffen.

Stellungnahme:
Die Tabellen werden im Sinne des Sachvortrags angepasst.

Beschluss:
Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Sachvortrag:
Das Bebauungsplanverfahren "Wohnen am Bürgerpark" soll gemäß § 13 b BauGB durchgeführt werden. Sie weisen vorsorglich daraufhin, dass die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB nicht als erfüllt ansehen, da das Plangebiet nicht unmittelbar an eine bestehende Wohnbebauung angrenzt, sondern durch eine Ortsrandbegrünung abgetrennt ist.

Stellungnahme:
Durch die Flächennutzungsplanänderung steht es der Stadt anschließend offen, das Bebauungsplanverfahren "Wohnen am Bürgerpark" entweder weiter als Verfahren nach § 13 b BauGB oder als Regelverfahren zu betreiben. Diese Entscheidung ist im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens nicht verbindlich zu treffen, weshalb der Hinweis entgegengenommen und im Bebauungsplanverfahren gewürdigt wird.

Sachvortrag:
Bei den Ausführungen zur "Kommunikationszone" auf Seite 13 wird gebeten zu ergänzen, dass das entsprechende Bebauungsplanverfahren bereits durchgeführt wird.

Beschluss:
Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Sachvortrag:
Auf Seite 17 zum Kapitel "Splittersiedlung" ist auf die Darstellung der bestehenden Wohngebäude als Wohnbaufläche zu ergänzen, um klarzustellen, dass hinsichtlich dieser Ausweisung kein landesplanerischer Verstoß vorliegt. Weiterhin wird angemerkt, dass in wohl in Satz 3 anstelle von "ansiedeln" wohl "aussiedeln" bzw. "umsiedeln" heißen müssen.

Stellungnahme:
In der Begründung wird auf die östlich der ST2350 gelegene Splittersiedlung noch eingegangen. Diese ist als Wohnbaufläche dargestellt, obwohl sie landesplanerisch zunächst nicht angebunden zu sein scheint. Daher wird in der Begründung ausgeführt, dass die Ausweisung der Wohngebietsfläche nicht den Zielsetzungen des LEP widerspricht.
Die Bezeichnung "ansiedeln" stellt in diesem Kontext den Oberbegriff dar, unter dem sich "aussiedeln" bzw. "umsiedeln" subsumieren lassen. Damit ist aber auch die Aussage getroffen, dass ggf. neue Betriebe angesiedelt werden können.

Beschluss:
Die Begründung zur Darstellung des Wohngebiets wird ergänzt. In der Begründung wird das Wort "ansiedeln" beibehalten.

Sachvortrag:
Die Abbildungen auf den Seiten 18 und 19 stimme nicht mit der vorgelegten Planzeichnung überein. Sie bitten auch um Überprüfung der möglichen Auswirkungen auf die Einwohnberechnung.

Stellungnahme:
Die Abbildungen auf den Seiten 18 und 19 werden nach der Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs aktualisiert in die Begründung aufgenommen. Änderungen bzw. Auswirkungen auf die Einwohnberechnung ergeben sich dadurch nicht.

Beschluss:
Die Begründung wird entsprechend korrigiert.
Sachvortrag:
Bei der Darstellung der Sondergebietsfläche "Windkraft" verweisen sie auf die erforderliche Dokumentationspflicht zur Abstimmung mit der Nachbargemeinde. Dies muss bereits auf Flächennutzungsplanebene erfolgen. Diesbezüglich sei ein Beschluss des Stadtrates vom 19.10.2017 nicht umgesetzt worden.
Stellungnahme:
Der seinerzeitige Würdigungsbeschluss vom 19.10.2017 ist umgesetzt worden. Die Gemeinde Eching war in dem Verfahren stets als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Hierdurch ist dem Gebot der formellen interkommunalen Abstimmung genügte getan.
Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachvortrag:
Im Kapitel "Verhältnis Wohnen / Arbeitsplätze" wird auf die Neuausweisung von Gewerbeflächen mit 44.533 m² ausgeführt. Im Folgenden werden die Neuausweisungen angegeben, es fehlen aber in der Begründung Aussagen zu verbleibenden 23.333 m². Weiterhin wird angemerkt, dass die Einwohnerzahl falsch angegeben worden sei.

Stellungnahme:
Die Angaben zu den m² werden vollständig aus der Begründung herausgenommen. Die zusätzlichen 23.333 m² ergeben sich aus dem Nachverdichtung- und Aufwertungspotenzial des bestehenden Gewerbegebiets. Da nicht vorhersehbar ist, welche Grundstücke wann durch die Nutzer neu genutzt werden, werden die Bezugszahlen herausgenommen. Die Detailschärfe, die das LRA fordert, ist in einem prosperierenden Wirtschaftsraum, der auch vom starken Zuzug geprägt ist, nicht möglich.
Auch die Einwohnerzahl wird daher herausgenommen.

Beschluss:
Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München
Abteilung Naturschutz
Sachvortrag:
Die Darstellung der Bau- und Kompensationsflächen im Bereich der ESO entspricht den Absprachen.

Beschluss:
Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Bauhof /Wertstoffhof:
Die geplante Situierung des Bau- und Wertstoffhofes südlich der Ortsumfahrung wird aus landschaftsplanerischer Sicht kritisch bewertet. Im bisherigen Strukturkonzept ist es vorgesehen, südlich der verlängerten Ludwig-Prandtl-Straße einen Grünzug bis zum Sportgelände und NSG Mallertshofer Holz zu führen.
Es wird als Fehlentwicklung betrachtet, da es u. a. zu Entsorgungsfahrten führen wird.

Stellungnahme:
Auf die Würdigung der Stellungnahme vom 19.10.2017 wird verwiesen. Es wird zudem Bezug genommen auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde. Neue Argumente werden nicht vorgebracht.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachvortrag:
Im Bereich des Bebauungsplans "Business Campus" ist entlang der B471 und der Gemeindeverbindungsstraße eine Heideverbundachse als Ausgleichsfläche vorgesehen, die im FNP als Grünfläche dargestellt ist.

Stellungnahme:
Die im Bebauungsplan festgesetzte Heideverbundachse widerspricht nicht der im FNP dargestellten Grünfläche sondern entsprechen vielmehr dem unterschiedlichen Detailierungsgrad der unterschiedlichen Bauleitplänen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachvortrag - stark verkürzt -
Anbindung der Gemeindeverbindungsstraße und der Dieselstraße an der B13, Interessenskollision mit der Saatkrähenkolonie

Stellungnahme:
Dieser Bereich war nicht Bestandteil der Auslegung gem. § 4 a BauGB. Nachdem keine neuen Argumente vorgebracht werden, wird auf die bisherigen Würdigungsbeschlüsse verwiesen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachvortrag.
Grünfläche südlich des Schleißheimer Kanals
Für den Bereich zwischen den Gehölzinseln und dem Schleißheimer Kanal wurde südlich des Bolz- und Spielplatzes eine Ausgleichsmaßnahme u. a. für die Errichtung des Sportplatzes eingebracht und festgesetzt. Im Flächennutzungsplanentwurf sind die Bereiche als allgemeine Grünfläche dargestellt.

Stellungnahme:
Die Ausgleichsfläche ist als Nr. 48 in dem Lageplan der Ausgleichsflächen dargestellt. Dieser war Bestandteil der Auslegung. Die Ausgleichsfläche ist auch im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt. Möglicherweise ist durch die drohende Überfrachtung des Plans die Ausweisung der Fläche schwer erkennbar.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachvortrag:
Die Zielsetzung der Ausgleichsfläche der LH München nördlich der Deponie (Wald / Heideverbund) ist nicht im FNP aufgenommen worden. Dort wird weiterhin eine Aufforstungsfläche dargestellt.

Stellungnahme:
Die Ausgleichsflächen sind in dem Lageplan der Ausgleichsflächen dargestellt und nicht in den Flächennutzungsplanentwurf übernommen worden.

Beschluss:
Der Flächennutzungsplanentwurf wird entsprechend angepasst.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München
Abteilung Immissionsschutz
Sachvortrag:
Zum Gutachten von der Firma Steger & Partner wird Stellung genommen, dass weder die Ausgangsdaten für die Berechnung noch die zugehörigen Bilder vorlägen. Es seien nur Verkehrslärmberechnungen beigefügt. Die Stadt Garching solle in einem einigermaßen sinnvollen Aufwand die Lärmsituation sorgfältiger gutachterlich untersuchen und nicht nur verschiedene Stellungnahmen ergänzen. Nach Einschätzungen des SG Immissionsschutz sei das Wohngebiet wesentlich zu verkleinern. Es ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Die notwendige Höhe für eine Lärmschutzwand kann bei bis zu 10 m liegen. Weiterhin wird ausgeführt, dass bei betriebstechnischer Sicht Nachtbetrieb möglich ist. Genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 4 BImSchG haben Bestandsschutz.

Stellungnahme:
Die in der Stellungnahme zum Ausdruck kommende Kritik an der Vorgehensweise im Rahmen der Ermittlung der Immissionsbelastung wird zurückgewiesen. Die Begutachtung erfolgte sukzessive, da unterschiedliche Nachfragen des SG Immissionsschutzes beantwortet werden sollten, weit über den für Flächennutzpläne üblichen und erforderlichen Detailierungsgrad hinausgingen. Das Gutachten vom Büro Steger & Partner mit seinen Ergänzungen kommt zum Ergebnis, dass die Ausweisung des Wohngebiets unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner des künftigen Wohngebiets einerseits und den Belangen der vorhandenen Gewerbebetriebe an der Ausübung des eingerichteten und ausgeübten Gewerbegebietes andererseits grundsätzlich möglich ist, sei dies durch die Errichtung von Lärmschutzwällen bzw. - Wand-Wall-Kombinationen oder durch spezielle Lärmschutzbebauung oder Kombinationen hiervon. Hierzu wird auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens anhand der Planung eine konkrete Untersuchung der erforderlichen und im Bebauungsplan festsetzsetzenden Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sein.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28b, 80331 München

Sachvortrag:
In ihrer Stellungnahme geht die LHM auf den Straßenkorridor einer Westumfahrung parallel zur U-Bahntrasse mit Anschluss an die B11 sowie an das Straßensystem der Allianz ein.
Weiterhin sind die Ausgleichsflächen der Allianz-Arena mit Entwicklungsziel Wald dargestellt. Die konkrete Darstellung hat als Magerrasenstandort zu erfolgen.
Weiterhin empfehlen sie, die Auswirkungen des Bebauungsplans im Bereich des U-Bahnhofs Garching-Hochbrück - vor allem die Lärmemissionen - auf die anliegenden städtischen Grundstücke mit Entwicklungspotenzial zu prüfen.

Stellungnahme:
Bezüglich des Straßenkorridors wird auf die vorausgegangenen Würdigungsbeschlüsse, insbesondere beispielhaft auf den Beschluss vom 18.05.2017 verwiesen. Der Sachverhalt ist unverändert.
Die Ausgleichsflächen sind in dem Lageplan der Ausgleichsflächen dargestellt und nicht in den Flächennutzungsplanentwurf übernommen worden.

Beschluss:
Der Flächennutzungsplanentwurf wird entsprechend angepasst.

Gemeinde Eching, Fürholzener Straße 14, 85386 Eching

Sachvortrag:
Die Gemeinde Eching hat am 22.05.205 bereits eine Stellungnahme zur Neuaufstellung abgegeben auf die weiterhin verwiesen wird. Die Anregungen und Bedenken von damals werden auch heute noch aufrechterhalten.

Stellungnahme:
Die Bereiche, auf die sich die Stellungnahme bezieht, waren nicht Bestandteil der Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB. Weiterhin wird auf die Würdigungsbeschlüsse im Rahmen des Verfahrens verwiesen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Freising, Postfach 1942, 85319 Freising

Sachvortrag:
Das Staatliche Bauamt kann der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nur unter der Maßgabe zustimmen, wenn entlang der freien Strecke und im Verknüpfungsbereich von Staatsstraßen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - das Bauverbot eingehalten wird. Die Anbauverbotszone ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Stellungnahme:
Die gesetzlichen Vorgaben des Art. 23 Abs. 1 BayStrWG sind der Verwaltung bekannt und werden im Rahmen der Bauleitplanung eingehalten.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt München, Heßstraße 128, 80797 München
Sachvortrag:
Das Wasserwirtschaftsamt stimmt dem Flächennutzungsplan zu und hat keine weiteren Einwände oder Forderungen.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Autobahndirektion Südbayern, Postfach 20 01 31, 80001 München
Sachvortrag:
Grundsätzlich bestehen seitens der Autobahndirektion mit der Neuaufstellung FNP keine Einwände: Es wird jedoch darum gebeten im Bereich des Betriebshofes, der PV-Anlagen und den AS Rampen die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen gem. § 9 FStrG in den Plan einzuzeichnen.

Stellungnahme:
Die Ausweisung der Gemeindebedarfsfläche "Bauhof / Wertstoffhof" und des Sondergebiets "Freiflächenphotovoltaik-Anlage" berücksichtigen die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen gem. § 9 FStrG. Das Planzeichen 6.2. "Bauverbots- / Baubeschränkungszone" ist zwischen der A9 und den ausgewiesenen Planungsgebieten zu ergänzen.

Beschluss:
Im Flächennutzungsplanentwurf wird das Planzeichen 6.2. zwischen der A9 und den ausgewiesenen Planungsgebieten ergänzt.

Bundesamt für Flugsicherung, Robert-Bosch-Straße 28, 63225 Langen
Sachvortrag:
Das Bundesamt nimmt auf seine Stellungnahme vom 09.07.2017 Bezug. Die dort gemachten Aussagen gelten weiterhin vollumfänglich.

Stellungnahme:
Der Bereich, auf dem die Stellungnahme Bezug nimmt, war nicht Bestandteil der Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB. Weiterhin wird auf die Würdigungsbeschlüsse im Rahmen des Verfahrens verwiesen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Flugsicherung, Postfach 1243, 63202 Langen
Sachvortrag:
Die Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung bezieht sich auf das Sondergebiet Windkraft. Die Radaranlage München Süd ist gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) von dieser Gebietsausweisung betroffen. Sie empfehlen, innerhalb von Anlagenschutzbereichen keine Vorrang- und Eignungsgebiete zur Windenergienutzung auszuweisen, da die im Genehmigungsverfahren gem. § 18 LuftVG erwartenden Einschränkungen bezüglich Anzahl und Höhe der geplanten
Windenergieanlagen dem eigentlichen Ziel von Vorrang- und Eignungsgebieten entgegenstehen.

Beschluss:
Der Bereich, auf dem die Stellungnahme Bezug nimmt, war nicht Bestandteil der Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB. Weiterhin wird auf die Würdigungsbeschlüsse im Rahmen des Verfahrens verwiesen.

Bundeswehr für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Postfach 2963, 53123 Bonn

Sachvortrag:
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.
Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet der LV-Radar-Anlage Freising. Weiterhin befindet es sich in einer Lärmschutzzone des StOÜbPl München. Liegenschaften der Bundeswehr sind generell als Sondergebiete einzustufen, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung des Platzes und somit unabhängig von den zurzeit vom Platz verursachten Immissionen sowohl tagsüber als auch nachts, zugrunde zu legen. Der Richtwert gilt für die Flächen des TrÜbPl, das bedeutet, bis an die jeweilige Platzgrenze.

Beschluss:
Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sophienstraße 6, 80333 München

Sachvortrag:
Die Stadt Garching plant den Grundstücksbereich südlich des Sanitätszentrum entlang der Ingolstädter Landstraße 100 künftig nicht mehr als Sondergebiet sondern als Grünfläche auszuweisen. Von dieser Planung bittet die BIMA Abstand zu nehmen und begründet dies wie folgt:
Für die genannte Grundstücksfläche (gelb markiert) liegt der BImA eine konkrete Bedarfsmeldung der Generalzolldirektion zur Errichtung eines Einsatz- und Trainingszentrums Zoll vor. Das Grundstück stellt für die Zollverwaltung die einzig verfügbare und optimal geeignete Alternative im Immobilienbestand der Bundesanstalt dar. Aus Bundessicht könnte die Ausbildung der Zollbediensteten in der Region dauerhaft gesichert werden.
Parallel besteht darüber hinaus Bedarf zur Unterbringung von Dienststellen der Bundeswehr. Die Prüfung der einzelnen Bedarfe betrifft das gesamte Areal und gestaltet sich auf Grund der sich ändernden Bedingungen im In- und Ausland sehr komplex und damit langwierig.
Die BImA bittet darum die Nutzungsart "Sondergebiet" zu belassen und von der Widmung als "Grün- und Waldfläche" Abstand zu nehmen.

Stellungnahme:
Der Bereich war nicht Bestandteil der Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2013 den Beschluss zur Ausweisung des Gebiets als Waldfläche gefasst. In den bisherigen Anhörungen Träger öffentlicher Belange hat die BImA keine Stellungnahme abgegeben.

Die künftigen Planungsabsichten der BImA werden zur Kenntnis genommen. Gem. § 37 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme des Bundes und der Länder, die eine besondere öffentliche Zweckbestimmung zum Inhalt hat. Insofern ist im Rahmen der Konkretisierung des Vorhabens zu prüfen, inwieweit die Stadt Garching im Rahmen ihrer Planungshoheit überhaupt zu beteiligen oder tätig werden muss. Weiterhin ist zu klären, ob Gutachten etc. zur Ausweisung dieser Nutzung erforderlich sind und zu einer Verzögerung des Gesamtverfahrens führen würden.

Beschluss:
Die Planungsziele der BImA werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Konkretisierung des Vorhabens ist zu prüfen, ob eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie ein nachgeordnetes Bebauungsplanverfahren notwendig sind.

Technische Universität München, Arcisstraße 21, 80333 München, vertreten durch Rechtsanwälte Wagensonner, Nymphenburger Straße 70, 80335 München

Sachvortrag:
Die TUM nimmt zur Ausweisung der Wohnbaufläche südlich des Heizwerks Stellung. In der Begründung sind keinerlei Aussagen zum Immissionsschutz enthalten. Die Einwendungen vom 28.11.2016 werden aufrechterhalten. Die TUM führt weiter aus, dass es zwar denkbar ist, dass Wohnbebauung in derartiger Nähe zum Heizkraftwerk unterzubringen, ohne dass dessen Betrieb beeinträchtigt / gefährdet wird. Es sind hierzu umfangreiche Schallschutzmaßnahmen vor allem passiver Art vorzunehmen. Der Schutz der Außenwohnbereiche ist noch nicht geklärt. Sie verweisen auf ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 171 "Kommunikationszone" vom 07.09.2017.

Stellungnahme:
Auf Planungsebene des Flächennutzungsplans ist der Nachweis erfolgt, dass die Ausweisung eines Baugebietes grundsätzlich möglich ist. Auf Ebene des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens ist der mögliche Abstand zwischen Heizwerk und dem angrenzenden Wohngebiet zu konkretisieren. Insofern wird auf den Würdigungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 171 vom 05.06.2018 verwiesen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachvortrag:
Der Römerhofweg ist als Fuß- Radweg dargestellt und in der Begründung als wichtige Fuß- und Radwegebeziehung bezeichnet. Weiterhin wird auf einen Plan "Infrastruktur Campus" verwiesen, der den Römerhofweg als Straße mit Baumreihe darstellt. Es sei daran gedacht, den Römerhofweg als öffentlichen Verkehrsweg auszuweisen.
Ihre Einwendungen haben sie bereits vorgetragen und begründen sie mit hoher Belastung der vorhandenen Ausfahrten, weitere Belastung der zentralen Campus-Zufahrt und Gefährdung der sehr kurzen Eingreifzeit der TUM-Feuerwehr.

Stellungnahme:
Auch zu diesem Argument hat die Stadt Garching bereits Stellung bezogen. Insofern wird auf die vorausgegangenen Würdigungsbeschlüsse verwiesen.
Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird die grundsätzliche Ortsentwicklung mit ihrer Zielsetzung abgebildet. An der Zielsetzung einer Erschließung der Kommunikationszone durch zwei Zufahrtsmöglichkeiten wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung festgehalten. Inwieweit und im welchem Umfang die Erschließung über den Römerhofweg notwendig ist, wird im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachvortrag:
Die Grenze zwischen Sondergebiet / FFH-Gebiet / Biotopkartierung im Osten der Forschungsneutronenquelle sie nicht richtig übernommen worden.

Stellungnahme:
Wie bereits in den vorausgegangenen Würdigungen ausgeführt, bezieht die Stadt Garching ihre Daten über die dargestellten Abgrenzungen auf der Datengrundlage des LfU, weches insoweit die maßgebliche Behörde für die Stadt ist.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Heideflächenverein Münchener Norden e. V., Bezirksstraße 27, 85716 Unterschleißheim
Die Anmerkungen sind als sonstige fachliche Information und Empfehlung gegliedert
Sachvortrag:
Fröttmaninger Heide:
Die Fröttmaninger Heide Süd ist seit dem 09.05.2016 als amtliches Naturschutzgebiet ausgewiesen. Dies ist auf Seite 43 der Begründung und der Flächennutzungsplankarte anzupassen.

Stellungnahme:
Die Begründung zum FNP wird entsprechend angepasst. In der Planzeichnung wird das Naturschutzgebiet nachrichtlich aufgenommen. Eine Änderung der Planung ist damit nicht verbunden.

Beschluss:
Die Begründung und die Planzeichnung werden im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Sachvortrag:
Mallertshofer Holz:
Im Umgriff NSG Mallertshofer Holz mit Heiden sind zwei Flächen als Grünflächen kenntlich gemacht, die als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden sollen, da auch nach Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen die Flächen landwirtschaftlich genutzt werden und dieser zur Verfügung stehen sollen.

Stellungnahme:
Der Sachvortrag bezieht sich auf einen Bereich, der nicht Bestandteil der Auslegung gem. § 4 a BauGB war. Die Darstellung als Grünfläche soll in diesem Fall trotz der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche aufrechterhalten werden, da es sich um Flächen innerhalb eines NSG handelt, die nicht für jede landwirtschaftliche Nutzung (Errichtung baulicher Anlagen, Intensivtierhaltung etc.) zur Verfügung stehen. Die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens als Acker ist durch die Darstellung der Grünfläche nicht ausgeschlossen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachvortrag:
Der Bebauungsplan Nr. 168 "Naturerbeflächen" ist durch aufgehoben worden. Auf Seite 44 der Begründung wird diese noch erwähnt.

Stellungnahme:
Die Stadt Garching führt das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 168 nicht mehr weiter und hat insofern einen Aufhebungsbeschluss für das Verfahren gefasst. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Beschluss:
Die Begründung wird angepasst.

Sachvortrag:
Der Flächenumgriff der Nationalen Naturerbeflächen ist nicht dargestellt, ebenso fehlt eine textliche Erläuterung. Dies sollte dringend ergänzt werden. Grund hierfür sind die besonderen Verpflichtungen aus der Übertragungsvereinbarung heraus ergeben, da diese dauerhaft für den Naturschutz gesichert werden müssen. Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Nationalen Naturerbes sollten in der Legende des FNP noch mit dem Zusatz "mit besonderer Biotopverbund" unabhängig von Ausgleichsflächenplanungen versehen werden. Damit wird die Bedeutung des Gebiets nochmal besser herausgestellt.

Stellungnahme:
Die Stellungnahme bezieht sich auf einen Bereich der nicht Bestandteil der Auslegung gem. § 4 a BauGB war. Der Flächenumgriff des Nationalen Naturerbes ist nicht im Flächennutzungsplan dargestellt worden, da es zu einer Überfrachtung des Plans führt, zumal es sich bei dem Begriff der Naturerbeflächen weder um einen planungsrechtlichen Begriff handelt noch um ein besonderes Schutzregime nach dem BNatSchG welches planungsrechtlich relevant wäre. Weiterhin bilden die besonderen vertraglichen Verpflichtungen, die im Rahmen der Übertragung vereinbart wurden, die Basis für den Umgang der Flächen selbst und sind somit der nachgeordneten Verfahrensebene zuzuordnen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachvortrag:
Folgende Planungsgrundlagen sind zu ergänzen:
Pflege- und Entwicklungskonzept Fröttmaninger Heide (PAN, lohrer hochreiner 2007)
Pflege- und Entwicklungsplan für das NNE Mallertshofer Holz (Schober 2019)

Die oben genannten Gewerbe bilden die Basis des Flächenmanagements auf diesen Gebieten.

Stellungnahme:
Die Planungsgrundlage wird nicht ergänzt. Die Konzepte sind der Umsetzung zuzuordnen und damit der nachgeordneten Planung. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden nur grundsätzliche Aussagen zu der Entwicklung eines Gebiets getroffen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachvortrag:
Auf dem Lageplan "Bestehende Ausgleichsflächen und ausgewählte Flächen für ein Ökokonto" wäre der Satz "Anteil der anrechenbaren Ausgleichsflächen in der Fröttmaninger Heide für die Stadt Garching = 3,1912 ha" herauszunehmen. Eine exakte Nennung von Flächengrößen könnte sich ungünstig auswirken.

Stellungnahme:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Diese Flächenberechnung basiert aus der Zeit, bevor die Flächen "Nationales Naturerbe" erworben werden konnten. Daher ist ggf. der Flächenanteil in der "Fröttmaninger Heide" anzupassen.

Beschluss:
Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Sachvortrag:
Die Darstellung des Punktes "Herstellung Kalkmagerrasen durch Oberbodenabtrag" sollte nicht flächenscharf dargestellt werden. Grund hierfür ist, dass die tatsächlichen Abtragungsflächen noch nicht definiert sind. Diese werden erst im Zuge der Ausführungsplanung entsprechend des Bodenprofils in flachgründige Bereiche gelegt.

Stellungnahme:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Planung dar und ist nicht flächenscharf. Die Ziele des FNP bilden die Grundlage, aus der sich die nachfolgenden Planungen und Bodenbewirtschaftungen ergeben sollen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Regionaler Planungsverband München, Arnulfstraße 60, 80335 München
Sachvortrag:
Der Planungsverband teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden, wenn gewährleistet ist, dass im Änderungsbereich 5/östlicher Teil die Funktionen die regionale Biotopverbundachse Heideflächen erhalten bleiben.

Stellungnahme:
Die Anregung des Planungsverbandes fließt in das nachfolgende Bebauungsplanverfahren ein.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zum "Biotopverbundachse Heideflächen" fließen in das nachfolgende Bebauungsplanverfahren mit ein.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Wasserburger Straße 2, 85560 Ebersberg
Sachvortrag:
Nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs (§ 1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
Auch nach den Aussagen des Regionalplans für die Region München ist es von besonderer Bedeutung, die Land- und Forstwirtschaft für die Versorgung der Bevölkerung, sowie für die Pflege und den Erhalt der Kulturlandschaft zu sichern (B IV Wirtschaft und Dienstleistungen - Nr. G 2.9.1)).
Der vorliegende Flächennutzungsplan weist einen sehr großen Flächenverbrauch auf (z.B. Fläche 1 mit 21,2 ha, Fläche 2 mit 30,4 ha) und damit eine erhebliche Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzfläche zur Gewerbenutzung/Wohnbaunutzung etc. auf.
Damit entspricht er nicht den o.g. Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
Er sollte deshalb nochmals überdacht werden.
Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände aber folgender Hinweis zu den möglichen Ausgleichsflächen - und Maßnahmen bzw. Flächen für ein Ökokonto. Bei der Planung und Entwicklung dieser Flächen die Wald betreffen, insbesondere bei Waldumbau zu Mischwald mit lichter Bestandsstruktur, Herstellung Eichen - Hainbuchen-wald mit Beweidung, Neubegründung Eichen-Hainbuchen-Kiefernwälder mit Sukzessionsflächen und Waldrandgestaltung ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg und das zuständige Forstrevier Aschheim frühzeitig zu beteiligen.

Stellungnahme:
Die allgemeinen Hinweise zu Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr werden zur Kenntnis genommen.
Der Bereich, auf dem die Stellungnahme Bezug nimmt, war nicht Bestandteil der Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 10 02 03, 80076 München
Sachvortrag:
Sie verweisen auf ihre Stellungnahme vom 06.02.2014 und bitten um angemessene Berücksichtigung des aktuellen Denkmalbestands in der Begründung, Umweltbericht und dem zughörigem Planwerk. Zudem bitten sie nicht von "Bodendenkmalverdachtsflächen" sondern korrekt von "Bodendenkmälern" zu sprechen.
Sachvortrag: Unter Punkt 12.7. ist in der Legende die Bezeichnung "Bodendenkmal" verwendet worden.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

SMW Infrastruktur GmbH & Co. KG, 80287 München
Sachvortrag:
Gegen die Planungen bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Planverfasser weisen darauf hin, dass die detaillierten Pläne der Versorgungsanlagen auch in digitaler Form bezogen werden können. Sie weißen darauf hin, dass die Erdgashochdruckleitungen im Flächennutzungsplan dargestellt werden müssen. Weiterhin bitten sie bei der Aufstellung von Bebauungs- und Straßenbauplänen um möglichst frühzeitige Verfahrensbeteiligung.

Stellungnahme:
Die Erdgashochdruckleitungen sind im Flächennutzungsplan mit dem Zeichen unter Punkt 4.6. der Legende dargestellt. Der Hinweis zur Verfahrensbeteiligung wird bereits umgesetzt und wird auch künftig so gehandhabt werden.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bayernwerk Netz GmbH, Arnulfstraße 203, 80634 München
Sachvortrag:
Die Bayernwerk Netzt GmbH weisen in ihrer Stellungnahme auf den Leitungsschutzzonen der beiden Freileitungen hin. Bis zur Inbetriebnahme des neuen, bzw. Abbau der Leitungen gilt der derzeitige Leitungsbestand.
De neu festgelegten Trassenverläufe mit Schutzzonen für die Erdverkabelung müssen im Rahmen der Bebauung berücksichtigt werden.
Entlang der St2350 im Bereich der nördlichen Ortseinfahrt, befindet sich, in der zurückgenommen Anbauverbotszone / Grünstreifen die 110-kv Freileitung Garching - Eching - Unterschleißheim und zudem verläuft in diesem Bereich das geplante 110-kv- Kabelsystem.
Umspannwerk Garching
Die Zufahrt zum bestehenden und zum neuen Umspannwerk erfolgt über den Römerhofweg, welcher zum Fuß- und Radweg ausgewiesen wird. Die Nutzung des Weges mit Schwertransportfahrzeugen muss weiterhin gewährleistet sein. Insbesondere dürfen Kurvenradien und Wegbreite nicht verringert oder die Nutzung durch Poller beschränkt werden.
Weiterhin rückt die Wohngebietsausweisung der südlichen Fläche direkt an das neue Umspannwerk heran. Der letzte Flächennutzungsplanentwurf zeigt zwischen dem Wohngebiet und der Versorgungsfläche eine Grünfläche. Für die Ausweisung des Wohngebiets ist die TA-Lärm zu beachten.
Es wird gebeten in der Begründung und in den Planunterlagen das genannte Versorgungsunternehmen von "E.ON Netz" und "Bayernwerk AG" in "Bayernwerk Netz GmbH" umzubenennen.

Stellungnahme:
Der Verlauf der Leitungen mit ihren Schutzzonen wird auf Bebauungsplanebene mit allen Beteiligten Sparten abgestimmt. Weiterhin wird dadurch sichergestellt, dass die entsprechenden erforderlichen Schutzzonen eingehalten und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden können.
Die Zufahrt zum Umspannwerk kann auch künftig von Norden erfolgen. Sofern - um die Durchfahrt zu verhindern - ein Poller gesetzt werden soll -kann diese südlich der Abzweigung zum neuen Umspannwerk gesetzt werden. Somit kann dem Belang Rechnung getragen werden.
Weiterhin wird auf die südlich direkt angrenzenden Wohnbaufläche hingewiesen. Das Wohngebäude rückt vom Umspannwerk soweit ab, dass die Grenzwerte nach TA-Lärm eingehalten werden können. Jedoch handelt es sich bei der Grünfläche um eine private Flächen und nicht um eine öffentliche Grünfläche. Daher erfolgt die Ausweisung als Wohnbauland.
Der Hinweis zu den Leitungsschutzzonen innerhalb der Anbauverbotszone wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.
Die Umbenennung in "Bayernwerk Netz GmbH" wird redaktionell in den Unterlagen angepasst.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der redaktionellen Änderung wird nachgekommen.

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Fehrbellinger Platz 3, 10707 Berlin
Sachvortrag:
Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben empfehlt die Bundesnetzagentur, bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit Höhen über 20m (z.B. Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitungen, Masten, hohen Gebäuden, Gasdruckregel- und Gasmessanlagen, Industrie- und Gewerbeanlagen etc.) sowie für Photovoltaikanlagen mit einer Fläche ab ca. 200 m², das Referat 226 der Bundesnetzagentur zu beteiligen. Das entsprechende Formblatt ist beigefügt.

Beschluss:
Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Dingolfinger Straße 1-15, 81673 München
Sachvortrag:
Die Telekom weist daraufhin, dass der bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikations-Linien weiterhin gewährleistet bleiben muss. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen, die die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berühren könnten, sind zurzeit nicht vorgesehen.

Beschluss:
Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastraße 6-8, 85774 Unterföhring
Sachvortrag:
Vodafone hat mitgeteilt, dass in unserem Planbereich sich Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens befinden. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden sie hierzu eine Stellungnahme über ihren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Stellungnahme:
Die Verwaltung beteiligt Vodafone im Rahmen der Anhörung der Beteiligung der Träger und sonstigen Beteiligten am Verfahren.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Energieagentur Ebersberg-München gGmbH, Bahnhofsweg 8, 82002 Unterhaching
Sachvortrag: Die Agentur bedankt sich für das Angebot, eine Stellungnahme zum Flächennutzungsplan abgeben zu können und teilt mit, dass aufgrund nicht vorhandener Zeitressourcen sie es nicht schaffen, eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:
Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände vorgebracht haben:
Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt, 80534 München
Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, Mariahilfplatz 17, 81541 München
Handwerkskammer für München und Oberbayern, Postfach 34 01 38, 80098 München
IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, Postfach 40 06 49, 80706 München
Erzbischöfliches Ordinariat München, Postfach 33 03 60, 80063 München
Bayernets GmbH, Poccistraße 7, 80336 München

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, die eingegangen Stellungnahmen entsprechend zu würdigen und dem Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan (Stand: 25.07.2019) zu fassen.

TOP 2 Wohnen am Schleißheimer Kanal; Empfehlungsbeschluss zur Durchführung eines Wettbewerbs

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entschieden, in Hochbrück, am Schleißheimer Kanal, die Grundstücke Fl. Nr. 1232/0 und eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1231/0 als Wohnbaufläche auszuweisen. Gleichzeitig wurde beschlossen, im nördlichen Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 1255/3, 1253/0, 1232/0, 1231/0 und 1250/2 eine neue Ost-West-Verbindungsstraße zwischen Voithstraße und Daimler Straße aufzunehmen. Das Grundstück Fl. Nr. 1255/3 wurde als Fläche für Gemeinbedarf für Schule, Kindertageseinrichtungen und Sondergebiet Ladengeschäfte/Praxen ausgewiesen.

Die Grundstückseigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 1232/0 und 1231/0 waren an die Stadt Garching mit dem Wunsch herangetreten, diese Grundstücke einer Bebauung zuzuführen.

In seiner Sitzung am 15.12.2016 hat der Stadtrat entschieden, die Verwaltung zu beauftragen, alle erforderlichen Maßnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen zur Aufstellung eines Bebauungsplans, zur Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages und zur Umsetzung der Verbindungsstraße einzuleiten.

Bereits in dieser Sitzung wurde der Stadtrat informiert, dass zur Erzielung einer optimalen städtebaulichen Lösung, Überlegungen zur Durchführung eines Wettbewerbs angestellt werden sollten.

Auf Grund der Größe des Gebietes, der Bedeutung des öffentlichen Raumes und der Qualität für die Umwelt sollte aus Sicht der Verwaltung ein städtebaulicher Wettbewerb für dieses Gebiet durchgeführt werden, um die beste Lösung für die städtebauliche und architektonische Aufgabenstellung zu erhalten. Wettbewerbe zielen darauf, alternative Ideen und optimierte Konzepte von Planungsaufgaben und den geeigneten Planer für die weitere Planung zu finden.

Der Investor der Grundstücke Fl. Nr. 1232/0 und 1231/0 ist mit der Durchführung eines Wettbewerbs auf seine Kosten einverstanden. Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München einen ersten Auslobungsentwurf, der als Anlage 1 beigefügt ist, erarbeitet. Der Investor hat sich zur Übernahme der dadurch entstehenden Kosten verpflichtet.

Der Wettbewerb soll nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführt werden. Nach dieser Richtlinie kann der Auslober eines Wettbewerbs auch ein privater Auftraggeber sein. Um das Verfahren zu beschleunigen und nicht durch die vielen bürokratischen Hindernisse aufgehalten zu werden, sollte aus Sicht der Verwaltung ein Einladungswettbewerb, d. h. die Teilnehmer werden vom Auslober direkt bestimmt, durchgeführt werden. Einen solchen Einladungswettbewerb können nur private Auslober durchführen. Deshalb und um das Verfahren weiter zu beschleunigen, schlägt die Verwaltung vor, den Wettbewerb durch den Investor, auf der Grundlage der von der Stadt Garching vorbereiteten Unterlagen und Auslobung auf dessen Kosten durchführen zu lassen. Auf die Mitwirkung und Entscheidung der Stadt Garching hat dies keine Auswirkungen. Der Investor hat sich auch hierzu bereit erklärt.

Es wird vorgeschlagen, jeweils 5 Planungsbüros durch den Investor und die Stadt Garching zu bestimmen. Vorgesehen ist, dass die Bewerber zwei Fachrichtungen vertreten: Architekt/-in und Landschaftsarchitekt/-in.

Die Stadt Garching schlägt vor, folgende fünf Planungsbüros zu benennen:

1. Goergens Miklautz Partner, Architekten und Stadtplaner München
2. bauchplan, München
3. bogevichs büro architekten & stadtplaner, München
4. Hild und K Architektur, München
5. deffner voitländer architekten stadtplaner, Dachau

Sofern eines dieser Büros kein Interesse bzw. keine Kapazitäten für eine Wettbewerbsteilnahme hat, werden folgende Büros als Nachrücker vorgeschlagen:

- pp a/s pesch partner architekten, Stuttgart
- Zwischenräume Architekten + Stadtplaner, München,
- Beer Bembe Dellinger Architekten und Stadtplaner, München

Seitens des Investors sollen diese fünf Planungsbüros benannt werden:

6. Mühlich, Fink & Partner, Ulm
7. leupold brown goldbach architekten, München
8. Eike Becker Architekten, Berlin
9. wup_wimmerundpartner, Wien, Österreich
10. -Prof. Wulf Daseking, Architekt und Stadtplaner, Freiburg

Eine Referenzliste der Planungsbüros liegt als Anlage 2 bei.

Der als Anlage 1 beiliegende Wettbewerbsentwurf soll die Grundlage für den Wettbewerb sein. Der Entwurf enthält noch einige Punkte, die vorab einer Entscheidung des Stadtrates bedürfen.

Aufgabe des Wettbewerbes ist es, den Ortsteil Hochbrück durch Ergänzung um ein hochwertiges Wohngebiet mit ergänzenden Infrastruktureinrichtungen, die sowohl dem neuen Quartier als auch dem bestehenden Ort dienen, qualitätsvoll weiterzuentwickeln.

Der Wettbewerbsentwurf sieht, entsprechend des Stadtentwicklungskonzeptes, die Schaffung von Wohnraum für ca. 1000 Personen vor. Ein Maß der Nutzung wurde nicht vorgegeben, lediglich die Höhe der Bebauung wurde auf max. fünf Geschosse begrenzt. Im Geschosswohnungsbau soll die mittlere Wohnungsgröße rd. 90 qm Geschossfläche betragen.
Wie ebenfalls im Stadtentwicklungskonzept vorgegeben, sollen rd. 70% der entstehenden Geschossfläche für den Geschosswohnungsbau und rd. 30% für verdichteten Einfamilienhausbau in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen werden. Gebiete mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sollen zu etwa 50% mit Einfamilien- und Doppelhäusern und zu weiteren 50% mit Reihenhäusern bebaut werden.

Nicht-Wohnnutzungen, wie Einzelhandel, Büros, Praxen, Cafes und Restaurants sollen nur in geringem Umfang und allenfalls punktuell an besonders geeigneten Standorten vorgesehen werden.

Die verkehrsmäßige Haupterschließung soll von Osten über die Daimler Straße über eine in Norden des Plangebietes neu zu planende und bauende Straße erfolgen.

In der Sitzung am 06.04.2017 hat der Haupt- und Finanzausschuss die Verwaltung beauftragt, für die im Zusammenhang mit der Erschließungsstraße erforderlichen Grundstücksgeschäfte die entsprechenden Verträge vorzubereiten und mit den Eigentümern auszuhandeln. Der Erste Bürgermeister wurde bevollmächtigt, die Beurkundungen vorzunehmen.

Direkt an der Südgrenze des Gewerbegebiets soll ein ca. 6 m hoher Lärmschutzwall für den ein 11,50 m breiter Streifen zur Verfügung steht, entstehen.

Nach Rücksprache mit Herrn Steger vom Büro Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung ist der Wall am wirkungsvollsten, wenn er direkt an die Südgrenze des GE-Hochbrück gebaut wird. Die Straße selbst wird lt. Herrn Steger ab einem Verkehrsaufkommen von 3000KfZ/24h erfahrungsgemäß lärmschutztechnisch relevant (geringfügige Überschreitung der Lärmrichtwerte). Dies bedeutet, dass im Entwurfsverfahren bzw. im Bauleitplanverfahren entsprechend darauf einzugehen ist.

Ein in anderem Zusammenhang in Auftrag gegebenes Gutachten von Prof. Dr. Kurzak vom 14.11.2016 erwartet auf dieser Straße eine Verkehrsbelastung von 2800 KFZ täglich. Aus dem Baugebiet selbst werden 4000 KFZ Bewegungen erwartet.

Die Erschließungsstraße soll in Richtung Westen fortgesetzt werden und über die Fl. Nr. 1254 sowie den südlichen Teil der Fl. Nr. 1255/3 an die Hohe-Brücken-Straße anschließen. Diese Erschließung ist noch in Verhandlung. Es ist derzeit nicht absehbar, ob sie tatsächlich umgesetzt werden kann. Eine weitere Anbindung an die Hohe-Brücken-Straße soll über die Heidenheimer Straße erfolgen.

In nördlicher Richtung ist ein Durchstich zur Daimlerstraße geplant.

Dem Fuß- und Radwegeverkehr soll ein besonders hoher Stellenwert eingeräumt werden.

Durch die Planung von Wohnraum für ca. 1000 Personen wird ein Raumbedarf für 2 Krippengruppen, 2 Kindergartengruppen und 2 Hortgruppen oder Ganztagesklassen ausgelöst.

Das Grundstück Fl. Nr. 1255/3 wurde zwar im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf für Schule, Kindertageseinrichtungen und Sondergebiet Ladengeschäfte/ Praxen ausgewiesen, steht aktuell aber für Planungen nicht zur Verfügung. Deshalb ist der soziale Bedarf grundsätzlich im Plangebiet nachzuweisen.

Im Rahmen weiterer Planungen wurden seitens der Verwaltung Überlegungen angestellt, die neu zu planende Grundschule außerhalb des Plangebietes, aber auf dem direkt dort anschließenden östlichen Grundstück unterzubringen. Der Grundstückseigentümer dieser Fläche wäre bereit, die erforderliche Fläche, ebenso wie zusätzliche Flächen für eine weiterführende Schule an die Stadt Garching zu veräußern. Der Nutzflächenbedarf für die 2-zügige Grundschule wurde in beiliegender Anlage 3 zusammengestellt.

Hierzu ist eine Grundsatzentscheidung des Stadtrates zur Klärung der Aufgabenstellung notwendig, d. h. eine Entscheidung, ob die Grundschule im Plangebiet verbleiben soll.

Sollte der Stadtrat entscheiden, die Grundschule außerhalb des Plangebietes zu errichten, wird der betreffende Passus des Ausschreibungstextes gestrichen.

Entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und zur Erhebung infrastruktureller Folgelasten sieht der Auslobungsentwurf derzeit vor, dass im Geschosswohnungsbau 30% der Geschossflächen für sozialgerechte Bodennutzung vorzusehen sind (davon 12,5% für Wohnungen im Einheimischenmodell, 7,5% für Genossenschaften und 5% für sozialen Wohnungsbau, 5% für …..). Während der Gespräche wurde den Investoren und dem Vertreter der Grundstückseigentümer kommuniziert, dass die Quote für soziale Bodennutzung bei 25 % liegt, sie jedoch damit rechnen müssen, dass der Stadtrat diese Quote erhöht.

Der immissionsschutzrechtliche Textteil wird noch mit Fachgutachter besprochen und eventuell entsprechend der Vorschläge des Gutachters abgeändert oder ergänzt.

Die Höhe der Wettbewerbssumme muss der Bedeutung und Schwierigkeit der Aufgabe und der geforderten Leistung angemessen sein. Sie entspricht in der Regel mindestens dem Honorar der Vorplanung nach der jeweils geltenden Honorarordnung. Die Wettbewerbssumme kann teilweise als Aufwandsentschädigung ausgeschüttet werden.

Es ist vorgesehen, eine Wettbewerbssumme von insgesamt 100.000 € netto durch den Investor zur Verfügung zu stellen. Um Anreize zur Teilnahme am Wettbewerb zu stellen, sollen 50.000 € netto als Bearbeitungshonorar auf alle Teilnehmer aufgeteilt werden.

Die Aufteilung der Preissumme in Höhe von 50.000 € ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis 25.000 €
2. Preis 15.000 €
3. Preis 10.000 €

Sofern die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Teilnehmer Mehrwertsteuer abführen, wird diese zusätzlich vergütet. Das Preisgericht ist berechtigt, eine andere Aufteilung der Preissumme durch einstimmigen Beschluss vorzunehmen.

Das Wettbewerbshonorar des Siegerentwurfes wird auf das Honorar angerechnet, falls weitere Leistungen zum Städtebaulichen Entwurf zu beauftragen sind.

Das Preisgericht soll aus 6 Fachpreisrichtern und aus 5 Sachpreisrichtern mit ebenso vielen Stellvertretern bestehen.

Die Fachpreisrichter stehen noch nicht fest. Sie werden nach der Stadtratssitzung am 25.07.2019 angefragt und dem Stadtrat, wenn möglich, in der Sitzung am 26.09.2019 mitgeteilt.

Als Sachpreisrichter sind 1. BGM Dr. Gruchmann, 1 Vertreter der GSW und 3 Vertreter aus dem Stadtrat sowie jeweils 1 Stellvertreter vorgesehen.

Die Beurteilung des Wettbewerbes soll nach folgenden Kriterien erfolgen:

" Städtebauliche und landschaftliche Leitidee
" Innovation
" Einbindung ins Umfeld
" Funktionalität der geforderten Nutzungen
" Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
" Robustheit der Baustrukturen
" Sozialverträglichkeit
" Raumbildung und Identifikation
" Wirtschaftlichkeit

Es ist folgende Zeitschiene geplant:

TERMINÜBERSICHT

Diskussion Auslobung mit Stadtrat	23. Juli 2019
Preisrichtervorgespräch	Mitte September 2019
Beschluss Auslobung im Stadtrat	26. September 2019
Verbindliche Teilnahmeerklärung bis	04. Oktober 2019
Ausgabe der Unterlagen	11. Oktober 2019
Rückfragen / Kolloqium	04. bis 08. November 2019
Abgabe der Wettbewerbsarbeit	13. Dezember 2019
Sitzung Preisgericht	Mitte bis Ende Januar 2020
Ausstellungseröffnung	Ende Januar / Anfang Februar 2020

Die Verwaltung wird beraten und unterstützt durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftraum München. Die Kosten hierfür trägt der Investor.

Die Durchführung und alle Regelungen hierzu sind noch in einer Grundzustimmungserklärung/einem Städtebaulichen Vertrag zu verankern. Diese werden noch in Zusammenarbeit mit Herrn Rechtsanwalt Reitberger erarbeitet.

Der Investor ist mit der Durchführung eines Ideenwettbewerbs einverstanden und bereit, die Kosten hierfür zu übernehmen. Er hat zudem seine Bereitschaft signalisiert, alle im Rahmen eines Bauleitverfahrens entstehenden und bereits entstandenen Kosten sowie die Infrastrukturellen Folgelasten zu tragen. Er ist zudem bereit, Flächen für den sozialen Wohnungsbau und im Einheimischenmodell zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund von Zeitmangel konnten die Grundzustimmungserklärung und der Städtebauliche Vertrag noch nicht erarbeitet werden. Dies soll jedoch über die Sommerpause erfolgen. Um das Verfahren nicht weiter zu verzögern, wird dem Stadtrat deshalb erst einmal der Wettbewerb zur Entscheidung vorgestellt.

Der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 1255/3 hat kein Interesse an einem Bauleitplanverfahren.

Aufgrund der Komplexität und der erst im September zu treffenden Entscheidung hinsichtlich des Schulstandorts schlägt die Verwaltung eine Entscheidung in der Stadtratssitzung im September vor.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat für die Septembersitzung folgende Beschlüsse zu empfehlen:

1. Für die Ausweisung eines neuen Baugebietes in Hochbrück wird ein städtebaulicher Wettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbes im Namen und auf Kosten des Investors durchgeführt.

2. Die genannten Planungsbüros werden gemäß Verwaltungsvorschlag angefragt und zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss fasst für folgende Punkte keinen Empfehlungsbeschluss:

3. Die Wettbewerbssumme beträgt 100.000 € netto und ist vom Investor zur Verfügung zu stellen.

4. Die Grundschule soll ins Baugebiet integriert werden/ außerhalb des Plangrundstücks auf dem östlichen Nachbargrundstück geplant werden.

5. Die Quote für sozialgerechte Bodennutzung beträgt im Baugebiet Hochbrück-Wohnen am Schleißheimer Kanal 30 %.

6. Mit dem Auslobungstext besteht Einverständnis. Die Verwaltung wird ermächtigt, noch erforderliche Ergänzungen oder Änderungen vorzunehmen.

7. Der so überarbeitete und ergänzte Auslobungstext wird für die Durchführung des Wettbewerbs freigegeben.

8. Der Stadtrat benennt 3 weitere Sachpreisrichter mit Stellvertreter.

9. Die Verwaltung wir beauftragt, alle erforderlichen Maßnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages einzuleiten.

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 177 "Gewerbegebiet am Graf-Zeppelin-Platz"; Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

I. SACHVORTRAG:

Die Firma Zeppelin hat mit Schreiben vom 28.06.2019 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt.
Die Firma Zeppelin plant in unmittelbarer Nähe ihrer jetzigen Konzernzentrale die Erweiterung der Hauptverwaltung mit einem Neubau. Hierfür konnte sie auf der gegenüberliegenden Straßenseite der bestehenden Konzernzentrale das Eckgrundstück an der Daimlerstraße erwerben.
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zu sichern, soll das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, welches ausschließlich das Vorhabensgrundstück umfasst. Sofern für das Vorhaben nachzuweisende Stellplätze auf dem Grundstück der jetzigen Hauptverwaltung nachgewiesen werden, wären diese durch eine Dienstbarkeit abzusichern.

Vertreter der Firma Zeppelin und der Architekten haben in der Sitzung am 18.12.2018 das Planungskonzept vorgestellt. Diesem hat der Stadtrat einstimmig zugestimmt

Im Weiteren hat die Firma Zeppelin die Planungen konkretisiert sowie die erforderlichen Gutachten in Auftrag gegeben.
Die Wandhöhe beläuft sich auf 25,50 m. In den Unterlagen am 18.12.2018 war im Schnitt Technikaufbauten dargestellt. Diese sind jetzt um 2 m zurückversetzt, verkleidet und mit einer Höhe von 28,85 m geplant. Um Wartungsarbeiten an der Technik durchführen zu können, ist in dem Bereich ein Dachaufbau mit 29,60 m vorgesehen.

Durch die Erhöhung der Wandhöhe reduziert sich die versiegelte Fläche. Die attraktive Freiflächenplanung führt zu einer Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes des Gewerbegebiets und trägt damit zum positiven Erscheinungsbild des Gebiets bei.

Damit wird die seit der Erstellung des Stadtentwicklungsplans im Jahr 2006 angestrebte Zielsetzung, eine Aufwertung des gesamten Gewerbegebiets auch in diesem Gebiet konsequent fortgesetzt.

Das Lärmschutzgutachten hat die Wohngebietsentwicklung Hochbrück berücksichtigt und sieht kein zusätzliches Konfliktpotenzial.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Gewerbegebiet am Graf-Zeppelin-Platz“ (Planstand 25.07.2019) und erteilt die Freigabe für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB.
Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor den Städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

TOP 4 Bebauungsplan Nr. 180 "Wohngebiet zwischen ST2350 und Neufahrner Straße"; Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

I. SACHVORTRAG:

Die Modern Wohnbau GmbH beantragt mit Schreiben vom 11.06.2019 für die Grundstücke Fl.Nrn. 160/5, 160/2, 160/10, 160/9, 162/15, 162 und 163, Gemarkung Garching, Freisinger Landstraße 39 – 43, die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück statt der bisherigen Mischnutzung (GE und Wohnen) einen Geschoßwohnungsbau realisieren. In den Geltungsbereich sind Teilflächen der FlNr. 1881/7/Teil und 169/3 aufzunehmen. Geplant ist ein viergeschossiges Gebäude mit zusätzlich zurückgesetztem Dachgeschoß mit ca. 65 Wohnungen und einer Tiefgarage. Die aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne sind mit dem Vorhaben nicht vereinbar, da sie die Grundzüge der Planung berührt. Deshalb sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.
Aus Sicht der Verwaltung werden die Planungsziele unterstützt, da damit ein weiteres Wohnungsangebot in Garching geschaffen werden könnte. Die L-förmige Anordnung der Baukörper lässt für die Hinterliegerbebauung eine deutliche Reduzierung der Lärmbelästigung der ST 2350 erwarten. Auch der Gartenbereich liegt im geschützten Bereich des Grundstücks. Der Stellplatznachweis erfolgt weitestgehend in einer Tiefgarage. Auch oberirdische Besucherstellplätze sind an der Westgrenze entlang des Neufahrner Weges vorgesehen. Die Tiefgaragenein und -ausfahrt ist über die ST 2350 vorgesehen. Hier wird sich im Bauleitplanverfahren zeigen, ob dies so möglich ist. An der Süd- und Nordgrenze sind öffentliche Verbindungswege vom Neufahrner Weg zur ST 2350 vorgesehen. Die geplante Geschoßfläche entspricht einer GFZ von rund 1,0.
Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB handelt, kann dieser im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der Bebauungsplan kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch dann aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dem Antragsteller sind sowohl die Richtlinien der Sozialgerechten Bodennutzung sowie Infrastrukturfolgekosten bekannt. Aufgrund der beschränkten Anzahl an Wohneinheiten schlägt die Verwaltung in diesem Fall vor, von der Sobon-Quote 30 % abzuweichen. Für dieses Vorhaben erscheint es der Verwaltung sinnvoll, auf die Anteile sozialer Wohnungsbau und genossenschaftlichen Wohnungsbau zu verzichten. Ferner wird aufgrund der bereits Ende 2018 geführten Gespräche empfohlen, die SoBon-Quote auf die bis dahin geltenden 25 % zu beschränken.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Stadtrat befürwortet das Planungsziel für die im Sachverhalt genannten Flächen einen Geschoßwohnungsbau zu ermöglichen. Die Verwaltung wird beauftragt, hierfür ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren durchzuführen.
Mit der Durchführung darf erst nach Abschluss einer Grundzustimmungserklärung begonnen werden. Die SoBon-Quote wird mit 25 % für Einheimischenmodell festgelegt.
Sobald dies vorliegt, wird die Verwaltung die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchführen.

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 179 "Neubau Feuerwache westlich B471alt"; Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der TOP wird abgesetzt.

TOP 6 Neubau Feuerwache in Garching; Vorstellung Vorentwurf; weiteres Verfahren

I. SACHVORTRAG:

Nach Durchführung des Planungswettbewerbs, das Ergebnis wurde im Stadtrat am 25.09.2018 vorgestellt, und den beschlossenen Vergaben der Planerleistungen vom 22.11.2018 und 11.04.2019, wurde in Abstimmung mit der FF Garching der Wettbewerbsbeitrag des Architekturbüros Reinhard Bauer angepasst und in einigen Bereichen nach Anfordernissen der Feuerwehr überarbeitet. Mit den Fachplanern erfolgten dann weitere Vorentwurfsabstimmungen.
Nunmehr liegt der größtenteils abgestimmte Vorentwurf sowie die Kostenschätzung vor.

Beschreibung des Vorentwurfs AB Reinhard Bauer:

Gebäudeorganisation:
Die einzelnen Nutzungen der neuen Wache entwickeln sich von Osten her mit der Eingangssituation und dem Stüberl nach Westen hin zu dem großen Umkleidebereich, der Fahrzeughalle und den Werkstätten. Im 1. Obergeschoss sind der große Schulungsraum, die Büros, der Jugendraum und die Fitnessräumlichkeiten angeordnet. Die Wohnungen werden als Maisonetten im 2. und 3. Obergeschoss entwickelt. Das Untergeschoss beherbergt einige Werkstätten, verschiedene Lager, die Atemschutzübungsstrecke und die Technikräume.

Konstruktion:
Die tragenden Teile des Bauwerks werden als konventionelle Stahlbetonkonstruktion errichtet.
Die Decken sind, je nach Erfordernis, als Flachdecken, Spannbetondecken oder Halbfertigteildecken ausgebildet. Bodenplatte und die Umfassungswände des Untergeschosses werden als Weiße Wanne erstellt.

Materialität:
Eingefriedet wird das Grundstück von einer Natursteinmauer. Die geschlossenen Fassadenteile des Gebäudes werden in Sichtbeton hergestellt und die verglasten Flächen erhalten öffenbare Holz-Aluminium-Fenster, bzw. im Bereich der Fahrzeughalle Sektionaltore aus Aluminium mit einer Isolierverglasung.
Die Innenräume prägen der Sichtbeton der tragenden Bauteile und das geschlämmtes Mauerwerk der nichttragenden Trennwände als robuste und der Nutzung angemessene Materialen. In den Sozialbereichen kommen Holz- und Glasflächen als zusätzliche Akzente hinzu.
Das Dach des Bauwerks wird extensiv begrünt. In einem Teilbereich über der Fahrzeughalle befindet sich außerdem eine PV-Anlage, die zur Abdeckung des Eigenbedarfs des Gebäudes ausgelegt ist.
Veränderungen gegenüber dem Wettbewerbsbeitrag
Das Gebäude wurde Richtung Westen um eine Stellplatzachse verlängert. So können sämtliche zwingend im Erdgeschoss anzuordnenden Lager- und die zu vergrößernden Umkleideflächen untergebracht werden.
Gegenüber dem Wettbewerbsstand wird auch ein zusätzliches Treppenhaus an der Umgehungsstraße eingeführt, das ausschließlich der Erschließung der Wohnungen dient.
Der Verteilerflur im Arbeits- und Umkleidebereich wird auf ein Minimum reduziert. Die Umkleiden können so, wie gewünscht, vergrößert werden. Zugleich wird die Schwarz-Weiß-Trennung im Bereich der Fahrzeughalle und der anliegenden Räume nun konsequent ausformuliert.
Wegen der zusätzlich zum Raumprogramm notwendig gewordenen Nutz- und Technikflächen wird das Untergeschoss vergrößert.

Gegenüber dem verabschiedeten Raumprogramm vom 15.03.2018 und der Auslobung zum Wettbewerb haben sich im Vorentwurf folgende Änderungen bei den Räumen oder den Flächen ergeben (Flächenberechnung als Anlage 2 beigefügt):

Gliederung nach Bauteilen und Geschossen:
1.1 Feuerwache - Untergeschoss

- zusätzlicher Raum: Lüftungszentrale West, 29,8 m²
- zusätzlicher Raum: Wasserzentrale West, 7,5 m²
- zusätzlicher Raum: Jugend 1, 15,7 m²
- zusätzlicher Raum: Jugend 2, 15,7 m²
- zusätzlicher Raum: Wasserzentrale West, 15,0 m²
- zusätzlicher Raum: Heizung, 40,9 m²
- zusätzlicher Raum: Lüftungsanlage Ost, 152,3 m²
- zusätzlicher Raum: ELT-Anschluss, 15,6 m²
- Mehrfläche Atemschutzübungsstrecke, wegen zusätzlicher Toiletten, inkl. Gang, 8,3 m²
- Mehrfläche Notstrom, 7,4 m²
- Raum entfällt: Waschanlage für CSA, 30,0 m²

Flächenmehrung der Nutz- bzw. Technikfläche im UG: 263,2 m²
Die lichte Flurbreite von 3 m für die gewünschte komfortable Handhabung des Staplers und Bewegungen im Gebäude ist eine Anforderung der Feuerwehr

1.2 Feuerwache - Erdgeschoss

Mehrfläche Umkleiden, wegen zusätzlichem Platzbedarf für Sanitärflächen, den großzügigen Bewegungsräumen entlang der Fassade und der Wand zur Fahrzeughalle, sowie der großzügige Abstand zwischen den Spinden. Die Spinde werden gegenüber dem Raumprogramm etwas breiter gewünscht (Thematik Schwarz-Weiß-Trennung)
Resultierender erhöhter Flächenbedarf gegenüber dem Raumprogramm: 165,2 m²
- Mehrflächen durch WC-Anlagen; im Raumprogramm ohne Flächenansatz

Flächenmehrung der Nutzfläche im EG: 199,8 m²

- Die Anordnung und direkte Anbindung der Bereiche Umkleiden, Fahrzeughalle, Waschhalle und Arbeitsbereiche ist für das Funktionieren des Gebäudes zwingend. Unter Berücksichtigung der Raumtiefe der Fahrzeughalle, und der nördlich und südlich gelegenen, notwendigen Erschließungsflächen im Außenbereich, ergibt sich durch die Größe der Umkleiden eine 10 m tiefe Spange mit räumlichen Konsequenzen für das 1. Obergeschoss. Siehe nachfolgender Gliederungspunkt.
- Statisch ergibt sich ein erhöhter Aufwand bei der Deckenkonstruktion über dem EG, da sich das 1. Obergeschoss strukturell nicht im EG abzeichnen soll, also zum Beispiel über durchgehende Wandscheiben. Diese würden den Abstand zwischen den Spinden verringern, was nicht gewünscht ist.

1.3 Feuerwache - 1. Obergeschoss

- Die nördliche Raumspange aus Flur und Büroräumen ergibt sich aus den Zwängen des Erdgeschosses und ist mit 10 m sehr tief. Die Büros werden mit einer Tiefe von 6,6 m ausgebildet und sind im Vergleich zum Raumprogramm etwas größer; insgesamt ca. 40 m².
- Mehrflächen durch WC-Anlagen; im Raumprogramm ohne Flächenansatz
- Mehrflächen durch Aufzugsüberfahrt; im Raumprogramm ohne Flächenansatz

Flächenmehrung der Nutz- bzw. Technikfläche im 1. OG: 89,0 m²

- Die lichte Flurbreite für die Büroerschließung, ausgelegt mit 3 m, folgt dem Aufbau des Erdgeschosses, welches die geforderten Raumbeziehungen abbildet.
- Statisch ergibt sich ein erhöhter Aufwand bei der Deckenkonstruktion über dem 1. OG, da sich das 1. Obergeschoss strukturell nicht im EG abzeichnen soll, also zum Beispiel über durchgehende Wandscheiben. Diese würden den Abstand zwischen den Spinden verringern, was nicht gewünscht ist.

1.4 Feuerwache - 2. / 3. Obergeschoss

Veränderung des Wohnungsschlüssels mit aktuell drei Stück 3-Zimmer-Wohnungen und einem Appartement, Wohnfläche gesamt 261,1 m². Hinzu kommen Abstellflächen für die Mieter.
Ursprünglich wurde im Raumprogramm eine 4-Zimmer-Wohnung, zwei 3-Zimmer-Wohnungen und zwei Appartements gewünscht. Wohnfläche gesamt 300 m².
Flächenminderung der Nutzfläche im 2. / 3. OG: 26,9 m²

- Wie gewünscht werden die Wohnungen von allen Flächen der Feuerwehr abgewandt, nach Osten, orientiert. Durch die Erschließung der Wohnebene über ein autarkes Treppenhaus entfällt eine Schotte im Norden und mindert so die nutzbare Wohnfläche.
- Da der Saal im 1. OG liegt und weitgehend ohne Stützen ausgebildet werden soll, ergibt sich ein statisch erhöhter Aufwand für die Abfangung der Lasten aus den darüber liegenden Wohngeschossen. Dies betrifft die Bauteile Decke über 1. OG, Bereich Saal und Wandartiger Träger im 2. / 3. OG.

Zusammenfassung Flächenmehrungen bei Nutz- und Technikflächen:

263,2 m² (UG) + 199,8 m² (EG) + 89,0 m² (1. OG) - 26,9 m² (2. / 3. OG)
= 525,1 m² zusätzliche Nutz- bzw. Technikfläche

2 Außenanlagen und Freiflächen
- zusätzliche Fläche: Übungsplatz Löschschaum, Mehraufwand für Flächenversiegelung und Kanalanschluss
- zusätzliche 2 Stück Übungsgruben

3 Turm
- Zu Übungszwecken soll der Turm verraucht werden können und erhält somit eine geschlossene Fassade. Damit einher geht ein erhöhter statischer Aufwand, im Bereich der Gründung, um die zusätzlichen Windlasten der geschlossenen Flächen abzutragen.

Für die Nutzflächen des Raumprogramms Auslobung wurde eine Bruttogeschossfläche von 5.427,50 m² angesetzt. Mit diesem Vorentwurf wird eine BGF von 7.410 m² abgebildet.

Zur Kostenschätzung:

Zur Durchführung des Wettbewerbs und der Vergabeverfahren wurde ein nach BKI (statistische Kostenkennwerte realisierter Maßnahmen) ermittelter Kostenrahmen von rd. 15 Mio. € angesetzt. Diese Zahlen lagen auch der Finanzplanung und den Haushaltsansätzen der vergangenen Jahre zugrunde. Angesetzt wurde ein Mittelwert von 1.928 €/m² BGF (12/2017)

Die vorliegend ermittelte Kostenschätzung über alle Kostengruppen beläuft sich derzeit auf: 22.210.687 € (Anlage 3).

Damit ergibt sich ein Kostenkennwert von 2.285 €/m², der regionalisiert im Rahmen liegt (statistische regionalisierte Obergrenze bei 2.439 €/m²) und somit keine überhöhten Ansätze abbildet.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorentwurf und damit auch die Kosten naturgemäß noch eine Unschärfe beinhalten, da noch einige Themen bis zur Entwurfsreife abgestimmt und diskutiert werden.
Die Feuerwehr hat die Abbildung ihrer benötigten Bedarfe mit diesem Vorentwurf bestätigt.

Weiteres Vorgehen:
Nach Freigabe dieses Vorentwurfs zur weiteren Bearbeitung, soll der Entwurf mit Kostenberechnung voraussichtlich im September gemäß Geschäftsordnung zur Freigabe vorgelegt und zeitnah der Bauantrag eingereicht werden. Gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan (Baueingabe ca. im Juli/August)wäre man damit noch im Rahmen.

Architekt Herr Bauer wird in der Sitzung den Vorentwurf und die Kosten erläutern.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (12:1; StR Kick):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat dem Vorentwurf mit den aufgezeigten Raum- und Flächenänderungen und dem aufgezeigten Budget zuzustimmen und zur weiteren Bearbeitung freizugeben.

TOP 7 Neubau eines Doppelhauses in der Pf.-Seeanner-Str. 25 u. 25a, Fl.Nrn. 1119/42 u. 1119/75

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Wohnhauses in der Pf.-Seeanner-Str. 25,25a, Fl.Nrn. 1119/42 u. 1119/75.

Geplant ist, ein Wohnhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten. Dabei sollen im östlichen Teil des Gebäudes 4 Wohneinheiten und im westlichen Teil eine Wohneinheit entstehen. Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen und einem Mansarddach (Dachneigung 18° bzw. 48°) geplant. An der Nordseite sollen 3 Dachgauben (Breite jeweils 1,5 m), auf der Südseite zwei Gauben und ein Zwerchgiebel errichtet werden. Die notwendigen Stellplätze für KFZ und Fahrräder werden oberirdisch in Garagen, offenen Stellplätzen und einem Fahrradschuppen nachgewiesen. Die GRZ soll 0,24 betragen. Die GFZ mit Dachgeschoss soll 0,71, die GFZ ohne Dachgeschoss soll 0,48 betragen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 „Pfarrer-Stain-Str. / Pfarrer-Seeanner-Str.“ vom 17.03.1986. 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 im Dachgeschoss einschließlich deren Treppenräume mitgerechnet. Der Bebauungsplan setzt einen Bauraum mittels Baugrenzen und die GRZ/GFZ auf 0,25 bzw. 0,4 fest. Garagen dürfen auch außerhalb des Bauraums an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Es wird ein Satteldach mit einer Neigung von 23°-35° festgelegt. Dachgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig. Dachflächenfenster sind unzulässig. Zufahrten zu Garagen dürfen maximal 3 m breit sein. Zudem wird eine geschlossene Bauweise zum nördlichen Nachbarn festgesetzt. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ, des Bauraums nach Norden und Süden durch das Gebäude, der Errichtung von Garagen teilweise außerhalb des Bauraums, der Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite von 3 m, der Errichtung eines Dachflächenfensters, der geänderten Dachneigung und Dachform und der geschlossenen Bauweise benötigt.

Den Befreiungen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. In der Vergangenheit wurden Befreiungen im selben Umfang erteilt. Beispiele hierfür sind u. A. die Pf.-Seeanner-Str. 27a, b, c (Dachform und Dachneigung), die Pf.-Stain-Str. 14, 14 a-c (GFZ, Bauraumüberschreitung, Zufahrtsbreite). Die geschlossene Bauweise ist aufgrund der Nachbarbebauung nicht möglich.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass beim Vollgeschossnachweis die Dachgauben und der Zwerchgiebel nicht mitgerechnet wurden, da diese laut Plan eine Höhe von unter 2,30 m aufweisen. Diese Höhe wird um 2 cm unterschritten. Da im Bereich der Gauben und des Zwerchgiebels eine geringere Wärmedämmung geplant ist, ist der Vollgeschossnachweis rechnerisch richtig. In der Realität ist die Einhaltung von 2 cm jedoch schwierig. Es könnte schnell ein drittes Vollgeschoss entstehen. Dadurch wäre der Antrag nicht mehr genehmigungsfähig. Daher sollte das Landratsamt München gebeten werden, den Vollgeschossnachweis kritisch zu hinterfragen und die Ausführung zu überprüfen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben vorbehaltlich der Einhaltung der Vollgeschosszahl zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses in der Pf.-Seeanner-Str. 25,25a, Fl.Nrn. 1119/42 u. 1119/75 zu erteilen. Das Einvernehmen zur den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ, des Bauraums nach Norden und Süden durch das Gebäude, der Errichtung von Garagen teilweise außerhalb des Bauraums, der Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite von 3 m, der Errichtung eines Dachflächenfensters, der geänderten Dachneigung und Dachform und der geschlossenen Bauweise wird erteilt. Das Einvernehmen wird vorbehaltlich der Einhaltung der Geschosszahl erteilt.

TOP 8 Antrag auf Abgrabung zur Grundstücksaufbereitung im Römerhofweg 63, Fl.Nrn. 1884/1 und 1884/168

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt eine Abgrabung zur Grundstücksaufbereitung im Römerhofweg 63, Fl.Nrn. 1884/1 u. 1884/168.

Derzeit befindet sich noch das alte Umspannwerk auf den Grundstücken. Dieses soll nun abgebrochen werden, da die Grundstücke im Zuge der Planungen für die Kommunikationszone überplant wurden. Der Boden unter dem Grundstück ist mit Klärschlamm belastet. Der Antragsteller will diesen belasteten Boden austauschen. Dafür soll der belastete Boden abgegraben werden und das Grundstück dann mit unbelasteten Material aufgefüllt werden. Es handelt sich dabei um eine freiwillige Maßnahme, um eine Altlastenfreiheit auf dem Grundstück zu erhalten.

Die Abgrabung soll im Außenbereich stattfinden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, das Vorhaben ist als sog. sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 einzustufen. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weißt das Gebiet als Wohngebiet aus. Es besteht kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Die Erschließung des Grundstücks ist hier nicht notwendig.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Abgrabung zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau- Planung- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Abgrabung im Römerhofweg 63, Fl.Nrn. 1884/1 u. 1884/168 zu erteilen.

TOP 9 Sanierung Restaurant Bürgerhaus - Vorstellung des geänderten Entwurfs und der angepassten Kostenberechnung

I. SACHVORTRAG:

Mit Beschluss vom 28.12.2018 hat der Stadtrat die Umsetzung des Entwurfs von AIMZ Architekten sowie die dazugehörige Kostenberechnung in Höhe von insgesamt 2.718.000,00 € freigegeben.
Der Bauantrag wurde auf dieser Grundlage fertiggestellt und eingereicht.

Um eine Fertigstellung der Gaststätte bis September zu gewährleisten, wurde mit dem ursprünglichen Planungsteam innerhalb der Vorgaben der VOB und Vergaberichtlinien, eine pragmatische Herangehensweise abgestimmt. Dies hatte zur Folge, dass die Leistungsbilder in den technischen Gewerken reduziert wurden, da der bauliche Umfang als überschaubar dargestellt wurde.

Aufgrund der Tatsache, dass die für den Entwurf verantwortlichen Planer den Vorgaben der Stadt Garching weder zeitlich noch qualitativ gerecht werden konnten, wurden die Verträge mit dem ursprünglichen Planungsteam nicht über die LP 4 hinaus verlängert.

Mit Beschluss vom 04.06.2019 beschloss der BPU dem Stadtrat zu empfehlen den Ersten Bürgermeister Herrn Dr. Gruchmann zu ermächtigen, für Architekten- und Ingenieurleistungen für die Leistungsphasen 2-8 bei der Gebäudeplanung und 2-3 und 5-8 bei der Technischen Gebäudeausstattung zur Verkleinerung des Restaurants Bürgerhaus neue Verträge abzuschließen.

ENTWURF:
Nach ausführlicher Untersuchung der vorliegenden Planungen wurde durch das neue Planungsteam festgestellt, dass in erster Linie bei den Gewerken Heizung, Lüftung, Sanitär und Kältetechnik, nicht auf den bestehenden Fachplanungen aufgebaut werden konnte.

Aufgrund nicht ausreichender Berechnungen, z.B. der Luftmengen, müssen die notwendigen Anlagenteile erheblich größer dimensioniert werden als in der ersten HLSE-Planung angenommen. Dies hat zur Folge, dass die geplante Raumaufteilung im Untergeschoss aufgrund des Platzbedarfs nicht umsetzbar ist und die Grundrisse sowie Leitungsverläufe von Grund auf neu geplant werden mussten. Das Erdgeschoss mit dem Restaurantbereich, den Clubräumen und der Küche sind von diesen Änderungen nicht betroffen, ebenso wenig der Ratskeller. In diesen Bereichen müssen keine relevanten Änderungen am Grundriss vorgenommen werden.

Die Änderung im Kellergeschoss betreffen die Technikräume, die Lagerräume und den zum Restaurant zugehörigen Bereich mit Vorbereitungsküche, Kühlräumen und Sozialbereich mit Dusche und WC.

Das Prinzip der neuen Grundrissgliederung besteht darin, die Technik- und Lagerräume komplett vom Küchenbereich und Ratskeller zu trennen. Dies hat zum einen den Vorteil, dass nun Speisen nicht mehr über den Technikflur transportiert werden müssen und weder Nutzer der Lagerräume noch Haustechniker durch den Restaurantbereich laufen müssen. Die Erschließung der Technik- und Lagerräume erfolgt über die neu geplante und bereits im letzten Entwurf enthaltene Außentreppe. Der Zugang zum Küchenbereich im Keller und dem Ratskeller erfolgt weiterhin über die in Norden angegliederten Treppenräume.

Die Größen der einzelnen Räume ändern sich nur marginal, einer der Lagerräume muss aufgrund des Platzbedarfs der technischen Anlagen als Technikraum fungieren. Es wird momentan noch überprüft, ob diese so an der Decke angeordnet werden können, dass weiterhin Lagerfläche erhalten bleibt.

KOSTEN:

Die Kosten wurden ebenfalls den neuen und unabdingbaren Erkenntnissen angepasst. Die neue Kostensituation stellt sich folgendermaßen dar:

Kostenberechnung vom 16.07.2019:		freigegebene KoBe vom 12.12.2018:
KG 200:	7.278,96 €	22.569,50 €
KG 300:	1.019.256,47 €	1.058.356,73 €
KG 400:	1.352.311,75 €	724.558,88 €
KG 460: Küche:	359.666,97 €	406.169,25 €
KG 500:	73.210,29 €	0,00 €
KG 600: Kostenansatz:	10.000,00 €	10.000,00 €
Baukosten KG 200-600:	2.821.724,44 €	2.221.654,36 €
KG 700:	795.000,00€	496.000,00€
Gesamtkosten:	**3.616.724,44€**	**2.717.654,36 €**

Es entsteht eine Kostenmehrung von 600.070,08 € in den Kostengruppen 200-600 und von 299.000,00 € in der Kostengruppe 700.
Die gesamte Kostenmehrung beläuft sich auf 899.070.08 € ➔ 900.000 € brutto.

Die neu ermittelten Kosten für die baulichen Leistungen werden folgendermaßen begründet:

Heizung
- Zusätzliche Systemtrennung für Fußbodenheizung (im Bestand)notwendig
- Glykolkreisläufe für außenliegende Lüftungsgeräte (erforderlich wegen Frostschutz)
- Hydraulische Veränderungen
  - -u.a. Heizkreis und Heizkörper sind jetzt getrennt von Heizkreis Lüftung
  - -Aufteilung gemäß geforderter und geordneter Verbrauchskostenabrechnung
- Grundausstattung für Wärmemengenabrechnung (nicht in ursprünglicher Planung berücksichtigt)
- Gastronomie: Erneuerung der Konvektoren

Lüftung
- Küche und Restaurant
  - -ursprünglich: eine gemeinsame Lüftungsanlage
  - -jetzt: getrennte Lüftungsanlagen
  - -zusätzlich: Fort- und Außenluftführung angepasst an verschobene Grundrisssituation und Brandschutz
- Catering
  - -deutlich erhöhter Volumenstrom / Anlagengröße
  - -zusätzlich: Fortluft über Dach mit Promatverkleidung für den Brandschutz
- Kälte
  - -erhöhte Kälteleistung durch erhöhten Lüftungsbedarf (u.a. Erzeuger, Verrohrung)
  - -verbesserte Positionierung der Kälteerzeugung

Sanitär
- Aufteilung der Kreise nach Verbrauchskosten (erforderlich durch unterschiedliche Nutzer)
- Grundleitungen (deutlich erhöhter Bedarf, nicht in ursprünglicher Planung berücksichtigt und nur zum Teil saniert)

Kanal
- größerer Fettabscheider (erhöhter Bedarf)
- außenliegende Hebeanlage (war nicht enthalten)
- Sanierung der Kanalleitungen im Außenbereich

MSR
- Erhöhter Regelaufwand für Heizung
- Regelung für zusätzliche Lüftungsanlage
- Aufschaltung Verbrauchsmessungen
- Modernisierung der Bestandsverteiler
- Dezentrale Bedientableaus für die jeweiligen Nutzungseinheiten

Kältetechnik Gastronomie
- bisher: Kühlzellen saniert
- neu: Neue Kühlzellen, auch wegen geänderter Raumaufteilung
- erhöhter Leistungsumfang bzw. zu geringer bisheriger Kostenansatz

Elektro:
Folgende Anlagen sind gegenüber den ursprünglich geschätzten Kosten dazugekommen, da die Anlagen nur teilweise oder überhaupt nicht berücksichtigt waren:
- Brandmeldeanlage (wurde erst mit Brandschutzkonzept bekannt, dass diese gefordert ist)
- Erdungsanlage
- Sicherheitsbeleuchtung in einen Umfang der den Anforderungen des Brandschutznachweises entspricht.
- Baustromversorgung
- Reparatur Wandschlitze Mauerwerk
- Abbruch der Bestandsverkabelung
- MSR Verkabelung HLSK Geräte und Anlagen
- Netzwerkverkabelung und Anschlüsse nach Erfordernissen Nutzer

Einsparmöglichkeiten:
Die nun vorliegende Planung der technischen Anlagen bildet den absolut vollumfänglichen Standard nach heutigem Stand ab.

Als Einsparmöglichkeit könnte man im Bereich des Gastraums und der Clubräume auf die Lüftung mit dazugehörigem Kälteanschluss verzichten. Die Verwaltung geht davon aus, dass die raumklimatischen Bedingungen in diesen Bereichen zumutbar wären. Zum einen, da im Bestand auch keine Lüftungsanlage vorhanden war und es keine Kenntnis über negative Erfahrungen gibt, zum anderen, da die mechanische Lüftung über die Fenster ständig gegeben ist.
Dem entgegen steht die Tatsache, dass ein Einbau entsprechender Anlagen zum jetzigen Zeitpunkt aus baulicher Sicht problemlos möglich ist, eine nachträgliche Ausführung hingegen kaum umsetzbar. Das Einsparpotential liegt bei schätzungsweise 30.000,- €

Eine weitere Einsparmöglichkeit bietet sich bei den Konvektoren im Gastraum und den Clubräumen. Diese sind funktionstüchtig und könnten nach Fertigstellung der Leistungen wieder eingebaut und in Betrieb genommen werden. Da es sich um ca. 30 Jahre alte Heizkörper handelt, die demontiert, zwischengelagert und wieder montiert werden müssen, ist hier das Einsparpotential mit ca. 1.300,-€ relativ gering. Des Weiteren ist die weitere Lebensdauer der Konvektoren nicht mit Gewissheit vorherzusagen und angesichts des optischen Zustands wird demnach eher zu einem Austausch geraten.

Zeitlicher Ablauf:
Die Zielsetzung ist eine Fertigstellung der Maßnahme bis Ende Februar 2020, wobei die Cateringküche mit erhöhter Priorität behandelt und bereits Ende 2019 fertiggestellt werden soll. Diese Zeitschiene ist nur mit einer unterbrechungsfreien Bauzeit und auf Anhieb erfolgreichen Ausschreibungsergebnissen erzielbar.

Der Ablaufplan sieht deshalb vor, möglichst alle Gewerke zeitnah auszuschreiben, wodurch die Firmen nach derzeitigem Stand in der sitzungsfreien Zeit beauftragt werden müssen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Entwurf zur Umsetzung entsprechend der angepassten Planung freizugeben, die weitere Projektbearbeitung zu genehmigen und das aufgezeigte Budget freizugeben.

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Ersten Bürgermeister ermächtigen, die Aufträge für alle erforderlichen Gewerke nach erfolgter Ausschreibung an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben, sofern sich die Angebote in Bereich der genehmigten Kosten befinden.

TOP 10 Sanierung Restaurant Bürgerhaus - Bekanntgabe Auftragsvergabe Baumeisterarbeiten nach Eilhandlung

I. SACHVORTRAG:

Mit Beschluss vom 28.12.2018 hat der Stadtrat die Umsetzung des Entwurfs von AIMZ Architekten sowie die dazugehörige Kostenberechnung in Höhe von insgesamt 2.718.000,00 € freigegeben.

Das Gewerk Baumeisterarbeiten wurde im Rahmen einer freihändigen Vergabe ausgeschrieben, hierzu wurden 3 Firmen angefragt, es gingen 2 wertbare Angebote ein.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 16 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Büro wörner traxler richter Architekten geprüft.

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

Nach der formalen und technischen Prüfung ist die Fa. Innovo Bau GmbH aus 85221 Dachau mit einer Brutto-Angebotssumme von 107.073,18 € der wirtschaftlichste Bieter.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 98.285,53 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 8.787,65 € überschritten. Diese Mehrkosten begründen sich aufgrund der notwendigen Versetzung eines Sickerschachtes, eine Maßnahme, deren Notwendigkeit in der Planung noch nicht erkennbar war. Diese Kosten werden auch von der neuen, überarbeiteten Kostenberechnung bestätigt.

Mit den ersten Bauarbeiten sollte in der KW 31 begonnen werden, um den geplanten Fertigstellungstermin im Februar 2020 einhalten zu können. Daher sollte die Beauftragung schnellst möglich erfolgen. Aus diesem Grund wurde die Fa. Innovo Bau GmbH aus 85221 Dachau mit einer vorläufigen Brutto-Angebotssumme von 107.073,18 € in Eilhandlung am 22.07.2019 beauftragt.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.76200.94900 in ausreichender Höhe vorhanden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (13:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Beauftragung der Fa. Innovo Bau GmbH aus 85221 Dachau mit den Baumeisterarbeiten mit einer vorläufigen Brutto-Auftragssumme von 107.073,18 € zur Kenntnis.

TOP 11 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

TOP 12 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 12.1 Anfrage Stadtrat Dr. Braun: Sperrung Isar-Brücke

Stadtrat Braun regt an, sich mit dem MVV und dem Straßenbauamt ins Benehmen zu setzen, ob der Bus zwischen Garching und Ismaning nicht doch in beide Richtungen verkehre könne. Hierzu bedarf es der Aufstellung einer Ampel, die alle 20 Minuten ermöglicht, dass der Bus die Brücke überqueren kann. Derzeit ist geplant, dass der Bus ebenfalls die Umleitungsstrecke fährt und sich eine Fahrzeitenverlängerung auf bis 45 – 60 Minuten ergebe.

TOP 12.2 Anfrage Stadtrat Kraft: Sperrung Bgm.-Amon-Straße

Stadtrat Kraft regt an, die Bürgermeister-Amon-Straße nach Fertigstellung der Bushaltestelle am Mühlfeldweg für den Verkehr zu sperren und nur noch Anliegerverkehr zuzulassen, bis die Straßenbaumaßnahme weitergeführt werden kann.

Erster Bürgermeister Dr. Gruchmann informiert darüber, dass die Verwaltung die Maßnahme erneut ausgeschrieben habe. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor.

TOP 12.3 Anfrage Stadtrat Furchtsam: Asthaufen in Hochbrück

Stadtrat Furchtsam erkundigt sich nach dem Sachstand „Abfuhr der Asthaufen“.

Erster Bürgermeister Dr. Gruchmann berichtet, dass der Abstransport begonnen wurde und in den nächsten Tagen abgeschlossen sein wird.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:10 Uhr die öffentliche Sitzung.

Herr Dr. Dietmar Gruchmann Vorsitzender	Herr Oliver Balzer Schriftführerin

Verteiler:

SPD-Fraktion	Dr. Joachim Krause
CSU-Fraktion	Jürgen Ascherl
BfG-Fraktion	Josef Euringer
Unabhängige Garchinger	Florian Baierl
Bündnis 90/Die Grünen	Dr. Hans-Peter Adolf
FDP	Bastian Dombret
Bürgermeisterbüro	Sylvia May
Geschäftsbereich I	Madlen Groh
Geschäftsbereich II	Klaus Zettl
Geschäftsbereich III	Heiko Janich

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 12.09.2019