

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 65. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 03.12.2019

SITZUNGSTERMIN:	Dienstag, 03.12.2019
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	20:34 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	
Herr Bastian Dombret - FDP	Vertretung für: Frau Dr. Schmolke, Gerlinde
Herr Florian Baierl - Unabhängige Garchinger	
Herr Harald Grünwald - Unabhängige Garchinger	
Herr Josef Euringer - Bürger für Garching	
Herr Alfons Kraft Zweiter Bürgermeister - Bürger für Garching	
Herr Dr. Hans-Peter Adolf - Bündnis 90 / Die Grünen	
Herr Felix Meinhardt - Verwaltung	
Frau Julia-Salome Veit - Verwaltung	
Herr Klaus Zettl - Verwaltung	

Weitere Anwesende: -

Herr Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Herr Felix Meinhardt
Schriftführer

TAGESORDNUNGSPUNKTE

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

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

ÖFFENTLICHER TEIL:

- 1 Wurzelaufwürfe durch städtische Bäume entlang öffentlicher Gehwege & Straßen; erforderliche Maßnahmen 2019/2020
- 2 Straßenunterhaltmaßnahmen 2020; Ermächtigung zur Ausschreibung
- 3 Antrag auf Errichtung einer Gas-Tankanlage in der Zeppelinstraße 18, Fl.Nr. 1779/5
- 4 Antrag auf Errichtung einer Wohnanlage mit 2 Reihenhausbauwerken, 2 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage in der Jahnstr. 6, Fl.Nr. 1482
- 5 Antrag auf Errichtung von Boxenüberdachungen, sowie Erweiterung und Ergänzung der Boxenanlage im Lagerbereich in der Ingolstädter Landstr. 89a, Fl.Nrn. 1695 u. 1694
- 6 Antrag auf Neubau eines Studentenwohnheims im Heideweg 2, Fl.Nr. 1203/6
- 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 181 "Parkhaus südlich des Graf-Zeppelin-Platzes"; Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- 8 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 9 Sonstiges; Anträge und Anfragen
 - 9.1 Anfrage Stadtrat Grünwald: Kanaldeckel
 - 9.2 Anfrage Stadtrat Kraft: Flächenwiederherstellung
 - 9.3 Anfrage Stadträtin Dr. Haerendel: Baumaßnahme am Prof.-Angermair-Ring
 - 9.4 Anfrage Stadtrat Furchtsam: lockerer Kanaldeckel
 - 9.5 Anfrage Stadtrat Grünwald: Straßenverschmutzung ST 2350
 - 9.6 Anfrage Stadträtin Dr. Haerendel: Straßenbeleuchtung Am Mühlbach

PROTOKOLL:

TOP 1 Wurzelaufwürfe durch städtische Bäume entlang öffentlicher Gehwege & Straßen; erforderliche Maßnahmen 2019/2020

I. SACHVORTRAG:

1) Veranlassung

Einen großen Anteil des städtischen Baumbestandes bilden die Bäume im Straßenraum. Bei der Planung der Baumstandorte und Auswahl der Baumarten wurden in der Vergangenheit leider folgende Aspekte manchmal außer Acht gelassen:

- Platzbedarf der ausgewachsenen Bäume
- Ausmaß und Aggressivität des Wurzelwerks

Dieser Umstand führt noch immer dazu, dass mittlerweile Gehwege, Straßenbeläge und auch private Grundstücke durch die Wurzeln stellenweise massiv geschädigt sind und in einigen Fällen zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen.

Es ist zwingend notwendig, dass die Verkehrssicherheit der Geh- und Straßenbahnen wiederhergestellt wird.

2) Bewertung

Aufgrund dokumentierter Schäden des Fachbereichs Tiefbau nahm die Stadtverwaltung wiederholt eine Beurteilung der Situation vor Ort vor.

Zunächst wurden die Bäume anhand eines Bewertungsbogens nach der Vitalität des Baumes, sowie nach Art und Ausmaß des Schadens in Bezug auf die Gefährdung der Verkehrssicherheit beurteilt. Die Auswirkungen von Eingriffen auf den Wurzelbereich der Bäume im Rahmen von Instandsetzungsarbeiten können dabei nur unzureichend abgeschätzt werden. Leider lassen sich mögliche Folgen, z.B. Beeinträchtigung der Standsicherheit und Vitalität des Baumes, nur schwer prognostizieren.

Die Stadtverwaltung legte bei der Beurteilung der Schäden Wert darauf, einerseits die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und andererseits die Bäume zu erhalten. Aus diesem Grund musste für jeden Baumstandort separat entschieden werden, welche Maßnahmen ergriffen werden sollten. In direkter Zusammenarbeit mit der Tiefbauabteilung wurde bei der Bewertung der Baumsituation der Umfang der Sanierungsmaßnahmen abgestimmt. Daraus haben sich die vereinzelt drastischen Verschlechterungen der Bäume #2846 – 2848, #805 und #806 ergeben, da eine Sanierung rund um den Baumstandort erforderlich ist.

Die Schadensbeurteilung wurde in 4 Kategorien unterteilt.

Insgesamt wurden 16 Baumstandorte dokumentiert, wo eine akute Gefährdung der Verkehrssicherheit vorliegt. Davon sind 7 Baumstandorte der Kategorie 1, 4 der Kategorie 2, 2 der Kategorie 3 zugeordnet worden.

Der Kategorie 4 sind 3 Baumstandorte zugeordnet, hier ist keine akute Gefahr festzustellen, dennoch werden hier regelmäßige Kontrollen um eine Situationsverschlechterung feststellen zu können.

a) Schäden der Kategorie 1

Diese Bäume müssten zur Behebung des Schadens beseitigt werden. Nötige Eingriffe schädigen das Wurzelwerk derart, dass ein Belassen des Baumes aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht mehr zu vertreten wäre. Aufgrund des Umstandes, dass die Bäume gefällt werden sollten, werden sie hier einzeln vorgestellt. An allen Standorten werden standortgerechte Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die Ersatzpflanzungen werden im Herbst aufgrund der geeigneteren Witterungsverhältnisse durchgeführt.

Bei folgenden Baumstandorten ist die Verkehrssicherheit der Geh- und Fahrwege, aufgrund der Wurzelaufwürfe nicht mehr gegeben. Aufgrund dessen und der Tatsache, dass durch die Wiederherstellung der Verkehrssicherheit die Bäume nicht mehr standsicher sind die Baumfällungen unumgänglich.

Einsteinstraße:

Es handelt sich hier um insgesamt vier stattliche Platanen.

Bei den Platanen #2847 muss aufgrund des Wurzel- und Kronenverbundes auch die Nachbarplatane #2846 gefällt werden. Bei diesen Platanen kommt es zu massiven Wurzelaufwürfen im Fahrbahn- sowie im Gehwegbereich. Diese Aufwölbungen sind so massiv, dass Fahrzeuge bereits aufsitzen können.

Die Platane #2848 erzeugt ebenfalls Wurzelaufwürfe im Straßen- und Gehwegbereich. Diese Wurzelaufwürfe verändern das Gefälle der Straße wodurch es zu Pfützenbildung und damit auch zu Glatteisgefahr im Winter kommt.

Die Platane #2861 in der Einsteinstraße 17 verursacht massive Aufwölbungen im Fußweg und Parkplatzbereich. Durch diese entstehen gefährliche Stolperfallen. Diese Wurzelaufwürfe sind bis zur Mauer der Hausnummer 17 in einem V angeordnet und verlaufen anschließend mehrere Meter entlang des Weges. In der Senke zwischen den Wurzeln wird es im Winter zusätzlich zu Glatteisgefahr kommen. Durch diese Situation ist die Verkehrssicherheit für Fußgänger in diesem Bereich nicht mehr gegeben. Zusätzlich weist die Mauer der Anwohner bereits Risse aufgrund der Wurzeln auf. Aufgrund der massiven Verkehrsgefährdung und der Schädigung des Privateigentums muss dieser Baum beseitigt werden.

Danziger Straße:

Die betroffenen Linden #805 und #806 wurde in die Kategorie 1 erhoben, da bei Besichtigung vor Ort festgestellt wurde, dass nicht nur die Wurzelaufwürfe im Gehwegbereich relevant sind sondern auch im Bereich der Parkplätze. Somit müssen rund um die Baumstandorte jeweils mindestens vier Starkwurzeln gekappt werden, wodurch die Standsicherheit der Linden nicht gewährleistet werden kann.

Hohe-Brücken-Straße:

Aufgrund des Wurzelaufwurfs muss auch hier eine Starkwurzel gekappt werden. Leider ist aufgrund eines Sturmbruches vom Juni diesen Jahres ein Drittel der Krone ausgebrochen. Wegen der Wurzelkappung müsste eine symmetrische Krone hergestellt werden, dies kann aufgrund des Sturmbruches nicht erfolgen. Somit muss aus statischen Gründen der Baum entfernt werden. Im gleichen Baumstandort befindet sich ein weiterer Baum, dieser kann durch eine Kroneneinkürzung erhalten bleiben.

b) Schäden der Kategorie 2

Die Schäden können behoben werden, wobei aber zu erwarten ist, dass die Bäume durch die Eingriffe in das Wurzelwerk erheblich geschädigt werden. Zudem muss vor Beseitigung der Wurzelaufwürfe die Baumkrone eingekürzt werden. Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen müssen deshalb die Kontrollintervalle der Bäume erhöht werden, um die Reaktionen auf die Eingriffe beobachten zu können. Durch die Wurzelkappungen kann eine Verkehrssicherheit aufgrund der Statik nicht mehr voll gewährleistet werden. Zudem ist es durchaus möglich, dass aufgrund der Sanierungsmaßnahmen die Bäume mittelfristig gefällt werden müssen.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass die Schadensbehebung bei einigen Baumarten und Standorten nur kurzzeitig wirksam ist. Um dem entgegenzuwirken ist bei Sanierungen der Einbau von Wurzelsperren zu empfehlen.

Bei Standorten wie beispielsweise der Danziger Straße sollte diese Sanierung der Gehbahn und Parkplätze inklusive Einbau von Wurzelsperren aus wirtschaftlicher Sicht in Betracht gezogen werden. Da der Asphalt in der Vergangenheit bereits ausgebessert wurde und sich erneute Aufwürfe abzeichnen.

c) Schäden der Kategorie 3

Die Schäden können meist durch Angleichen des Belags ohne große Beeinträchtigung der Bäume behoben werden. Vereinzelt müssen auch hier baumpflegerische Maßnahmen vor der Gehweg- oder Straßensanierung durchgeführt werden.

d) Schäden der Kategorie 4

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Verkehrssicherheit nicht gefährdet. Sowohl am Straßenbelag als auch bei den Bäumen sind keine Maßnahmen erforderlich. Allerdings kann mittel- bis langfristig eine Schädigung des Straßenbelags durch Wurzelaufbrüche nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen wird die Standortssituation mindestens einmal jährlich neu beurteilt.

Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich um 15 Standorte in Garching, die zunächst untersucht worden sind und aufgrund dieser Ergebnisse weiter Sanierungs- und Baumpflegermaßnahmen durchgeführt werden. Weiter Schäden durch Wurzelaufwürfe werden – soweit erforderlich – in weiteren Untersuchungsreihen dokumentiert.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (11:3, StRin Dr. Haerendel, StR Dr. Braun, StR Dr. Adolf):

Der Ausschuss für Bau-, Planungs- und Umweltschutz beschließt:

1. dass die Bäume der Kategorie 1 gefällt und durch standortgerechte Pflanzungen ersetzt werden:

- 4 Baumfällungen in der Einsteinstraße
- 2 Baumfällungen in der Danzigerstraße
- 1 Baumfällung in der Hohe-Brücken-Straße

2. dass versucht werden soll, alle bisherigen Bäume der Kategorie 2 mittels drastischen Wurzelkapungen erhalten zu können, obwohl diese dadurch statisch stark beeinträchtigt werden, damit die Sanierungsmaßnahmen des Tiefbaus durchführen werden können.

3. dass die Bäume der Kategorie 2, 3 und 4 aufgrund der Tiefbau-Sanierungen erhalten bleiben.

TOP 2 Straßenunterhaltmaßnahmen 2020; Ermächtigung zur Ausschreibung

I. SACHVORTRAG:

Die im Jahr 2020 vorgesehenen Straßenunterhaltsmaßnahmen liegen aufgrund der zahlreichen Frostaufbrüche und des schlechten Straßenzustandes an oberster Priorität.

Folgende Maßnahmen sollen an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet durchgeführt werden:

- Ausbessern von bituminösen Trag- und Deckschichten
- Herrichten von Bankette
- Sanierung von wassergebundenen Straßen
- Bordsteinerneuerungen (z.B. Heidenheimer Straße)
- Sanierung von Entwässerungsanlagen
- Angleichungen von überstehender Schachtabdeckungen
- Austausch vorhandener Schachtdeckel der Tragfähigkeitsklasse B25to im Fahrbahnbereich gegen Klasse D40to
- Sanierung von schadhafte Bereichen in Rad- und Fußwegen (z.B. Robert-Bosch-Straße)
- Sanierung von Wurzelaufwürfen (z.B. Danziger Straße, Einsteinstraße)

Der Straßenunterhalt berücksichtigt den derzeitigen Stand zum Ausbau des Fernwärmenetzes. In Straßenabschnitten in denen Fernwärmeleitungen vorgesehen sind, wird von einer Sanierung abgesehen. Gefahrenstellen werden jedoch jederzeit beseitigt.

Die Kostenschätzung der auszuschreibenden Straßenunterhaltsmaßnahmen beträgt ca. 400.000 € zzgl. Honorar für Ingenieurleistungen in Höhe von ca. 50.000 €. Die Baumaßnahmen sollen zeitnah beschränkt ausgeschrieben werden, so dass ein Baubeginn im Frühjahr 2020 möglich wird.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt von dem vorstehenden Sachvortrag Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Straßenunterhaltsmaßnahmen 2020 auszuschreiben. Die hierfür erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2020 bereitzustellen.

TOP 3 Antrag auf Errichtung einer Gas-Tankanlage in der Zeppelinstraße 18, Fl.Nr. 1779/5

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Gas-Tankanlage in der Zeppelinstraße 18, Fl.Nr. 1779/5.

Geplant ist, einen Gastank auf einer Fläche von 27 m² an der südöstlichen Gebäudefassade zu errichten. Der Stickstofftank wird für die Laserschneidanlagen benötigt. Zusätzliche Stellplätze werden nicht benötigt. Auf der betroffenen Fläche sind laut genehmigter Bestandsplanung Stellplätze vorhanden. Der eingereichte Freiflächenplan weicht jedoch erheblich vom genehmigten Bestand ab. So fehlen beispielsweise die 21 genehmigten Stellplätze an der Westseite des Grundstücks. Auch sind 3 zusätzliche Stellplätze an der Südgrenze des Grundstücks eingetragen. Diese sind aufgrund der fehlenden Fahrgasse von 6 m gem. GaStellV nicht anfahrbar. Auch fehlt ein Stellplatznachweis. Daher ist es der Verwaltung nicht möglich, zu den Stellplätzen oder den Freiflächen im Allgemeinen Stellung zu nehmen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 119 Teil C „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt Baugrenzen fest. Weitere Festsetzungen können aufgrund der fehlenden Aussagen zu den Stellplätzen und den Freiflächen nicht geprüft werden.

Es wird eine Befreiung bzgl. der Errichtung der Gastankanlage außerhalb des Bauraums benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung durch die Überschreitung nicht berührt werden. Zudem ist die geplante Anlage laut Bauherrn nur an dieser Stelle möglich um eine kurze Verbindung zwischen Tank und Laserschneidanlage, sowie die Anfahrbarkeit des Tanks zu gewährleisten. Es ist jedoch zu beachten, dass in diesem Bereich Stellplätze entfallen. Der Befreiung kann daher aus Verwaltungssicht nur zugestimmt werden, wenn der Stellplatzbedarf erfüllt wird. Ein entsprechender Nachweis ist nachzureichen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben unter der genannten Bedingung zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Gas-Tankanlage in der Zeppelinstraße 18, Fl.Nr. 1779/5 zu erteilen. Das Einvernehmen zur Befreiung hinsichtlich der Errichtung der Gastankanlage außerhalb des Bauraums wird unter der Bedingung erteilt, dass der Gesamtstellplatzbedarf gedeckt wird. Der Stellplatznachweis ist nachzureichen. Zu den Änderungen der Freiflächen gegenüber der genehmigten Planung wird keine Stellung bezogen.

TOP 4 Antrag auf Errichtung einer Wohnanlage mit 2 Reihenhausbäuden, 2 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage in der Jahnstr. 6, Fl.Nr. 1482

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Wohnanlage mit 2 Reihenhausbäuden, 2 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage in der Jahnstr. 6, Fl.Nr. 1482. Insgesamt sollen 27 Wohneinheiten errichtet werden.

Die zwei Reihenhausbäude werden unterteilt in sechs Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen im Westen und sieben sogenannte Splitlevelhäuser mit 3 Vollgeschossen im Norden. Die Dächer sollen jeweils als nicht Vollgeschosse ausgebaut werden. Die Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen sollen eine Wandhöhe von 6 m, die Splitlevelhäuser eine Wandhöhe von 8,55 m erhalten. Beide Reihenhausbäude sind mit einem Satteldach (Dachneigung 38°) geplant. Zudem sollen zwei Mehrfamilienhäuser im Osten errichtet werden. Diese sind mit 2 Vollgeschossen, eine Wandhöhe von 6 m und Mansardendächern geplant. Unter der Wohnanlage soll eine Tiefgarage mit 36 KFZ-Stellplätzen und einem Fahrradraum für 22 Fahrräder hergestellt werden. Die Gesamtgrundfläche beläuft sich auf 1237,8 m² (ohne Nebenanlagen). Dies entspricht einer GRZ von 0,38. Die Gesamtgeschossfläche von 3820,46 m² (mit Dachgeschossen) entspricht einer GFZ von 1,2. In den Vorgärten der Splitlevelhäuser sind jeweils KFZ-Stellplätze geplant. Die 5 nachzuweisenden Besucherstellplätze sollen an der Westseite, im südwestlichen Eck, sowie im nordöstlichen Eck nachgewiesen werden. Südlich der Splitlevelhäuser sind die Tiefgaragenabfahrt, Flächen für Mülltonnen, eine Spielfläche und Fahrradstellplätze geplant. Selbiges soll zwischen den Mehrfamilienhäusern errichtet werden. In den östlichen Vorgärten der Reihenhäuser sollen jeweils die nachzuweisenden 4 Fahrradstellplätze und die Müllboxen hergestellt werden. Zudem sollen 11 Bäume auf dem Grundstück gepflanzt werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 „Friedensstraße/Kirchstraße“ vom 19.09.1969. Es findet somit die BauNVO von 1968 Anwendung. Bei der GRZ-Berechnung werden die Flächen von Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen nicht berücksichtigt und bei der Ermittlung der GFZ die Flächen der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich deren Treppenträume mitgerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück zwingend 3 Vollgeschosse, einen Bauraum mittels Baugrenzen und einer GRZ/GFZ von 0,4/1,0 fest.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung des Bauraums durch die Eingangstreppen der Splitlevelhäuser, der Stellplätze vor den Splitlevelhäusern, der Besucherstellplätze, sowie der Mehrfamilienhäuser nach Osten um 2 m benötigt. Zudem werden Befreiungen bzgl. der Unterschreitung der Geschosszahl und der Überschreitung der GFZ von 1,0 auf 1,2 beantragt.

Der Befreiung hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen durch die Stellplätze kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese grundsätzlich genehmigungsfrei sind und durch die Anordnung der Stellplätze an der Straße die versiegelte Fläche verringert werden kann.

Den Außentreppen außerhalb des Bauraums kann zugestimmt werden, da diese aufgrund des Haustyps notwendig sind. Es handelt sich dabei um vergleichsweise kleine Anlagen, die sich in die Bebauung einfügen und daher städtebaulich vertretbar sind.

Der Überschreitung des Bauraums durch die Mehrfamilienhäuser nach Osten kann aus Verwaltungssicht nur zugestimmt werden, wenn die betroffenen Nachbarn (Kirchstraße 6, Friedensstraße 7) beteiligt werden und ihre Zustimmung erteilen. Die Anordnung des Bauraums 5 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt wurde zum Schutz der Nachbarn aufgenommen. Diesen Nachbarschutz will die Verwaltung aufrechterhalten. Die Bauraumüberschreitung ist notwendig, um die Westgärten der Reihenhäuser zu vergrößern.

Der Befreiung zur Unterschreitung der Geschosshöhe kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese städtebaulich vertretbar ist. Die Dachgeschosse der Reihenhäuser und der Mehrfamilienhäuser sind nur knapp unter der Grenze zum dritten Vollgeschoss. Die Errichtung der Dachgeschosse als Vollgeschosse würde die Außenwirkung der Gebäude daher nicht verändern.

Der Überschreitung der GFZ kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da unter Ausnutzung der GRZ und einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen die GFZ nicht eingehalten werden kann, da die Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen mitgerechnet werden müssen. Zudem ist eine Überschreitung um 20 % im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung vertretbar.

Für das Vorhaben sind 51 PKW-Stellplätze (davon 5 für Besucher) und 84 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Vier Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern weisen 2 Aufenthaltsräume und eine Wohnfläche von 65,97 m² und 68,29 m². Gemäß Stellplatzsatzung müssten hier aufgrund der Überschreitung der Wohnfläche 2 KFZ-Stellplätze je Wohnung und 3 Fahrradstellplätze nachgewiesen werden, obwohl die Wohnungen nur 2 Aufenthaltsräume haben. Hierzu beantragt der Antragsteller eine Abweichung, da die Überschreitung durch die Anrechnung der Terrassen und Balkone zur Wohnfläche erfolgt. Insgesamt möchte der Bauherr 47 KFZ- und 80 Fahrradstellplätze nachweisen. Abweichungen können gem. Stellplatzsatzung von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Garching erteilt werden. Aus Sicht der Verwaltung kann der Abweichung in Bezug auf die KFZ-Stellplätze zugestimmt werden, da die Überschreitung der Wohnflächen geringfügig ist und die Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen eine ungewollte Härte darstellen würde. Die Errichtung der zusätzlichen 4 Fahrradstellplätze würde jedoch nicht zu einer ungewollten Härte führen, weshalb hier der Abweichung aus Verwaltungssicht nicht zugestimmt werden sollte.

Die Abstandsflächen und der Vollgeschossnachweis sollten vom Landratsamt nochmals überprüft werden, da in beiden Fällen die Planung sehr knapp bemessen ist. Die Kosten für die Gehwegabsenkungen im Bereich der Tiefgaragenabfahrt, der Besucherstellplätze und der Stellplätze vor den Splitlevelhäusern hat der Bauherr zu tragen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben mit den genannten Einschränkungen zugestimmt werden.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (1:13; DAFÜR: Vorsitzender Dr. Gruchmann):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Wohnanlage mit 2 Reihenhausbauwerken, 2 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage in der Jahnstr. 6, Fl.Nr. 1482 zu erteilen. Das Einvernehmen zur GFZ-Überschreitung, der Überschreitung des Bauraums durch die Stellplätze, der Eingangstreppen vor den Splitlevelhäusern und der Unterschreitung der Geschosshöhe wird zugestimmt. Der Überschreitung des Bauraums durch die Mehrfamilienhäuser wird zugestimmt, wenn die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen. Das Einvernehmen zur Abweichung von der Stellplatzsatzung wird nur in Bezug auf die KFZ-Stellplätze erteilt. Die Abstandsflächen und der Vollgeschossnachweis sind vom Landratsamt nochmals zu überprüfen. Die Kosten für die Gehwegabsenkungen im Bereich der Tiefgaragenabfahrt, der Besucherstellplätze und der Stellplätze vor den Splitlevelhäusern hat der Bauherr zu tragen.

Der Beschlussvorschlag wird somit mehrheitlich abgelehnt.

**TOP 5 Antrag auf Errichtung von Boxenüberdachungen, sowie Erweiterung und Ergänzung der
Boxenanlage im Lagerbereich in der Ingolstädter Landstr. 89a, Fl.Nrn. 1695 u. 1694**

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung von Boxenüberdachungen, sowie Erweiterung und Ergänzung der Boxenanlage im Lagerbereich in der Ingolstädter Landstr. 89a, Fl.Nrn. 1695 u. 1694.

Geplant ist, die vorhandenen Boxenanlagen in den Lagerbereichen 09 und 15 mit sogenannten Schmetterlingsdächer zu überdachen. Im Lagerbereich 15 soll zusätzlich ein Pultdach an der Nordseite errichtet werden. Die Wandhöhen liegen im Bereich des Pultdaches bei 8,79 m, im Bereich der Schmetterlingsdächer bei 8,75 m bis 8,25 m. Der aktuell nur teilweise gegliederte Lagerbereich 12 soll durch weitere Mauern mit Betonsteinen gegliedert und mit einem Pultdach überdacht werden. Die Wandhöhen liegen hier zwischen 5,6 m und 9,12 m.

Die beiden Grundstücke liegen im Außenbereich. 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 weist das Gebiet als „Sondergebiet Fläche für Abfallentsorgung aus. Es besteht daher ein Widerspruch mit dem Flächennutzungsplan. Auch die Erschließung ist gesichert. Ein zusätzlicher Stellplatznachweis ist nicht notwendig, da sich die Nutzfläche nicht erhöht. Das Regenwasser soll laut Eingabeplanung in das bestehende System eingeleitet werden. Einen entsprechenden Plan und eine Berechnung liegen dem Antrag nicht bei. Auch fehlt ein Abstandsflächenplan Diese Unterlagen sollten nachgereicht werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von Boxenüberdachungen, sowie Erweiterung und Ergänzung der Boxenanlage im Lagerbereich in der Ingolstädter Landstr. 89a, Fl.Nrn. 1695 u. 1694 zu erteilen. Die Planung und Berechnung zur Regenentwässerung, sowie ein Abstandsflächenplan sind nachzureichen.

TOP 6 Antrag auf Neubau eines Studentenwohnheims im Heideweg 2, Fl.Nr. 1203/6

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Studentenwohnheims im Heideweg 2, Fl.Nr. 1203/6.

Geplant ist, ein Studentenwohnheim mit 29 Einheiten und einer Grundfläche von 531,2 m² zu errichten. Das Gebäude ist mit 3 Vollgeschossen (DG wird auf Süd- West- und Ostseite um 2,66 m zurückgesetzt) und einer Wandhöhe von 9,25 m über den dritten Geschoss und 6,34 m über dem zweiten Geschoss geplant. An der Nordseite soll ein 2-geschossiger Anbau erfolgen. Dieser beinhaltet neben dem Eingangsbereich im EG und einem Gemeinschaftsraum im 1. OG die Technikflächen des Gebäudes im Keller. Das Hauptgebäude soll nicht unterkellert werden. Die Dächer sind als Flachdächer geplant. Das Dach über dem dritten Geschoss soll begrünt werden. An der Ostseite des Grundstücks sind 9 KFZ-Stellplätze, die über den Heideweg anfahrbar sind, geplant. Die nachzuweisenden Fahrradstellplätze sollen an der Westseite errichtet werden. An das Fahrradhaus anschließend soll ein Gerätehaus errichtet werden. An der nördlichen Grundstücksgrenze sind zusätzlich 8 Fahrradstellplätze für Besucher und ein Müllhaus geplant.

Da für das betroffene Grundstück derzeit kein Bebauungsplan rechtskräftig ist, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB. Danach sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zur Umgebungsbebauung werden die Grundstücke herangezogen, die eine ähnliche Charakteristik aufweisen und auf denen kein Bebauungsplan gilt. Die Umgebungsbebauung weist zwei Vollgeschosse auf. Die Voraussetzungen für das Einfügen sind aus Sicht der Verwaltung trotz des dritten Vollgeschosses gegeben, da dieses soweit zurücksetzt wird, dass es die Außenwirkung eines Nicht-Vollgeschosses hat.

Für das Wohnheim sind 6 KFZ-Stellplätze und 29 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Das Fahrradhaus und das Gerätehaus an der westlichen Grundstücksgrenze sind abstandsflächenrelevant, da zulässige Grenzbauten eine Länge je 9 m je Grundstückseite und eine Gesamtlänge von 15 m an allen Grundstückseiten nicht überschreiten dürfen. Diese Maße werden durch die Grenzbauten überschritten. Zudem fehlt die Gliederung der KFZ-Stellplätze durch Bäume gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Garching. Auch liegen die Pfosten des Zauns auf der Grenze und damit teilweise auf den benachbarten Grundstücken. Die Stadt Garching ist Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks. Der Zaun sollte aus Verwaltungssicht nur auf dem eigenen Grundstück stehen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden, die Gliederung der Stellplätze durch Bäume nachgewiesen und der Zaun ausschließlich auf dem zu bebauenden Grundstück errichtet wird.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (12:2; StR Biersack, StR Dr. Adolf):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Studentenwohnheims im Heideweg 2, Fl.Nr. 1203/6 zu erteilen. Das Einvernehmen wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Abstandsflächen eingehalten werden, die Gliederung der Stellplätze durch Bäume nachgewiesen und der Zaun ausschließlich auf dem zu bebauenden Grundstück errichtet wird. Ein entsprechend geänderter Freiflächenplan ist nachzureichen.

TOP 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 181 "Parkhaus südlich des Graf-Zeppelin-Platzes"; Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

I. SACHVORTRAG:

Mit Schreiben vom 25.11.2019 hat das Unternehmen den Antrag für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Errichtung eines Parkhauses gestellt.

Das Parkhaus soll auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1255, südlich des Graf-Zeppelin-Platzes errichtet werden. Derzeit ist geplant, dass Parkhaus in zwei Bauabschnitten zu realisieren.

Das Unternehmen plant die KfZ-Stellplätze für die Erweiterung der Konzernzentrale nicht in der Tiefgarage nachzuweisen, sondern im Parkhaus (1. Bauabschnitt). Die Fahrradabstellplätze sind hiervon nicht berührt. Diese werden oberirdisch oder in der Tiefgarage nachgewiesen. Die Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage sind über eine Rampe anfahrbar.

Nach Art. 47 BayBO Abs. (3) kann die Stellplatzpflicht erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück,
2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder
3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).

Diese Alternativen sind rechtlich gleichwertig zu sehen. Aus Sicht der Verwaltung befindet sich das potenzielle Parkhaus-Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks und ist daher für den Stellplatznachweis grundsätzlich geeignet.

Derzeit ist offen, ob das Grundstück langfristig über die Zufahrt des nördlichen Nachbarn oder über die künftige Erschließungsstraße zum Wohngebiet Hochbrück erschlossen wird. Daher besteht ggf. Bedarf, im Rahmen des Verfahrens gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Umgriff anzupassen. Die erforderlichen Grundabtretungen für den Straßenraum mit Geh- und Radweg und Grünstreifen sind in der Planung berücksichtigt.

Fassadengestaltung des Parkhauses:

Das geplante Parkhaus befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet und der geplanten Wohngebietserweiterung in Hochbrück. Im Flächennutzungsplan ist der Grundstücksteil als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Südfassade des Parkhauses soll begrünt werden und ein ansprechendes Erscheinungsbild erhalten. Weiterhin ist insbesondere die Südseite der Fassade baulich so zu gestalten, dass keine Lärmbeeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet entstehen. Der Nachweis ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen. Die weiteren Fassaden orientieren sich am bestehenden Parkhaus des Unternehmens.

Das Parkhaus soll ca. 100 m lang, 33 m breit und ca. 13 m hoch werden. Insgesamt sollen ca. 570 Stellplätze auf 9 Ebenen entstehen. Das Parkhaus ist von einer 6 m breiten Umfahrung umgeben.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 181 „Parkhaus südlich des Graf-Zeppelin-Platzes“ (Planstand 12.12.2019) zu fassen.

TOP 8 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

TOP 9 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 9.1 Anfrage Stadtrat Grünwald: Kanaldeckel

Stadtrat Grünwald weist darauf hin, dass im Bereich der Bushaltestelle am Wasserturm ein Kanaldeckel offen ist. Dieser Zustand ist zu beseitigen.

TOP 9.2 Anfrage Stadtrat Kraft: Flächenwiederherstellung

Stadtrat Kraft bittet darum, die Flächen, die im Zuge des Breitbandausbaus aufgemacht wurden, wieder verkehrssicher herstellen zu lassen. Hier sind Probleme zu erwarten (bspw. beim Winterdienst). Herr Zettl entgegnet, dass die Firmen bisher nur Versprechungen gemacht haben und dann nicht aufgetaucht sind. Auch eine Ersatzfirma zu bekommen gestaltet sich als schwierig.

TOP 9.3 Anfrage Stadträtin Dr. Haerendel: Baumaßnahme am Prof.-Angermair-Ring

Stadträtin Dr. Haerendel bittet darum, während der Baumaßnahme am Prof.-Angermair-Ring ein halbseitiges Halteverbot in der Breslauer Str. zu erlassen, da durch die Umleitung der Verkehr hier sehr zugenommen hat.

Herr Dr. Gruchmann antwortet darauf, dass die Baumaßnahme am Prof.-Angermair-Ring bis Ende der Woche fertig gestellt wird.

Daraufhin nimmt Frau Haerendel ihre Anfrage zurück.

TOP 9.4 Anfrage Stadtrat Furchtsam: lockerer Kanaldeckel

Stadtrat Furchtsam weist darauf hin, dass im Bereich der Bushaltestelle an der Kirchstraße in Hochbrück ein Kanaldeckel locker ist und dadurch Lärm entsteht. Dieser Zustand sollte beseitigt werden.

TOP 9.5 Anfrage Stadtrat Grünwald: Straßenverschmutzung ST 2350

Stadtrat Grünwald merkt an, dass die Staatstraße 2350 im Norden Garchings durch die Bodenarbeiten im Bereich des neuen Strommasten stark verschmutzt ist.

TOP 9.6 Anfrage Stadträtin Dr. Haerendel: Straßenbeleuchtung Am Mühlbach

Stadträtin Dr. Haerendel regt an, eine zusätzliche Beleuchtung am Weg hinter dem Haus Am Mühlbach 13 aufzustellen um die Sicherheit in diesem Bereich zu erhöhen.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:34 Uhr die öffentliche Sitzung.

Herr Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Herr Felix Meinhardt
Schriftführer

Verteiler:

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

Dr. Joachim Krause
Jürgen Ascherl
Josef Euringer
Florian Baierl
Dr. Hans-Peter Adolf
Bastian Dombret

Bürgermeisterbüro
Geschäftsbereich I
Geschäftsbereich II
Geschäftsbereich III

Sylvia May
Madlen Groh
Klaus Zettl
Heiko Janich

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 21.01.2020