

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 8. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 01.12.2020

SITZUNGSTERMIN:	Dienstag, 01.12.2020
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	22:08 Uhr
ORT, RAUM:	Bürgerhaus, Bürgerplatz 9, 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 Zweiter Bürgermeister - 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 Dritter Bürgermeister - SPD	
Herr Bastian Dombret - FDP	
Herr Florian Baierl - Unabhängige Garchinger	Vertretung für: Herrn Grünwald, Harald
Frau Michaela Theis - Unabhängige Garchinger	
Frau Felicia Kocher - Bündnis 90 / Die Grünen	
Frau Daniela Rieth - Bündnis 90 / Die Grünen	Vertretung für: Herrn Kratzl, Walter
Herr Norbert Fröhler - Bürger für Garching	Vertretung für: Herrn Kraft, Alfons
Herr Oliver Balzer - Verwaltung	
Herr Felix Meinhardt - Verwaltung	
Herr Klaus Zettl - Verwaltung	

Weitere Anwesende: zu TOP 2: Hr. Ziehr, Hr. von Aretin

Herr Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

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 Eröffnung der Sitzung
- 2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Windkraftanlage in dem im Flächennutzungsplan dargestellten SO Windkraft; Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.
- 3 Antrag auf Neubau eines Mehrzweckgebäudes in der Telschowstraße, Fl.Nrn. 236/54, 236/60 u. 236/39
- 4 Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Bürogebäudekomplexes mit Tiefgarage und Parkhaus in der Zeppelinstr. 10, Fl.Nr. 1773
- 5 Antrag auf Einbau von zwei Dachgauben im Freimanner Weg 9, Fl.Nr. 1017/138
- 6 Antrag auf Neubau einer LKW-Umfahrung in der Robert-Bosch-Str. 18, Fl.Nr. 1720
- 7 Antrag auf Neubau von 3 Einfamilienhäusern in der Türkenstraße 5, Fl.Nr. 142/3
- 8 Antrag auf temporäre Errichtung eines von Containern für Sozialräume und Umbau des bestehenden Waschhauses zu Toiletten- und Umkleieräumen in der Ingolstädter Landstr. 89a, Fl.Nr. 1695
- 9 Antrag auf Errichtung einer Großflächenwerbetafel im Auweg 2, Fl.Nr. 1080
- 10 Antrag auf Errichtung von 2 Großflächenwerbetafeln in der Schleißheimer Str. 112, Fl.Nr. 1725
- 11 Antrag auf Errichtung eines Betonmischwerks in der Schleißheimer Str. 86, Fl.Nr. 1790/6
- 12 Schäden durch Wurzelaufbrüche im Stadtgebiet Garching 2020
- 13 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 14 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 15 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 15.1 Anfrage Stadtrat Dr. Braun: Antrag der SPD-Fraktion

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

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.

TOP 2 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Windkraftanlage in dem im Flächennutzungsplan dargestellten SO Windkraft; Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.

I. SACHVORTRAG:

Von der Fa. Ostwind wird ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Windkraftanlage mit ergänzender Photovoltaiknutzung vorgelegt. Beantragt wird die Aufstellung als Sondergebiet zur Nutzung erneuerbarer Energien (Windkraft und Photovoltaik).

Die Windkraftanlage soll eine Gesamthöhe von max. 250 m erreichen und innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche „Sondergebiet Windkraft“ errichtet werden. Auf einem der Grundstücke, Fl.Nr. 181, konnte eine privatrechtliche vertragliche Sicherung erreicht werden. Die Anfahrbarkeit des Grundstückes ist über die anliegenden öffentlichen Wege gesichert.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet Windkraft befindet sich an der nördlichen Grenze der Gemarkung, zwischen der St2350 im Osten und der BAB A9 im Westen. Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB. Eine Windkraftanlage ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Außenbereich zulässig, muss aber nach Art. 82 Abs. 1 BayBO einen Abstand vom 10-fachen seiner Höhe zu Wohngebäuden einhalten (= sog. 10H-Regelung). Nach Art. 82 Abs. 5 BayBO kann in einem Bebauungsplan auch ein geringeres Maß festgesetzt werden. Im hier vorliegenden Fall beträgt der geringste Abstand zu nächstliegenden möglichen Wohnbebauung ca. 1.100 m nach Süden, bzw. ca. 1.200 m nach Nord-Osten.

Der beantragte Verzicht auf ein Baufenster wird von der Verwaltung aufgrund der erforderlichen Bestimmtheit der Planung kritisch gesehen. Die Verwaltung kann nachvollziehen, dass eine zu enge Vorfestlegung hinsichtlich des Standortes im derzeitigen Planungsstadium negative Auswirkungen haben kann. Es wird daher empfohlen den Umgriff des Bauraumes auf den gesamten Grundstücksteil der gesicherten Fläche innerhalb des Sondergebiets gem. FNP auszudehnen (= blau schraffierte Fläche im Luftbild).

Gleichzeitig hat die Fa. Ostwind eine Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der in der Begründung zur Windkraft genannten Zeitspanne von 20 Jahren beantragt (s. Anlage Auszug FNP), da aus wirtschaftlichen Gründen eine Nutzungsfrist von mind. 20 Jahren benötigt wird.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Begründung nachvollziehbar und eine Nutzung über 20 Jahre i.S. eines Vergütungszeitraumes gem. EEG-Gesetz wird unterstützt. Weiter ist die Verwaltung der Auffassung, dass mit der im FNP genannten Frist von 20 Jahren und der gewählten Orientierung an den Vergütungszeitraum des EEG-Gesetzes bereits genau dieser Zeitraum ermöglicht wurde. Eine Verletzung oder Nichtbeachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist daher nicht zu sehen. Aus wirtschaftlichen Gründen kann vom Antragsteller nicht auf die vorsorgliche Beantragung der FNP-Anpassung verzichtet werden. Im Nachgang wird eine rechtliche Klärung über die fachanwaltliche Vertretung erfolgen. Sollte aus rechtlichen Gründen eine Änderung der Formulierung notwendig sein, wird diese ggfs. im Parallelverfahren durchgeführt.

Wie im Antrag erwähnt, ist die geplante Westumfahrung Dietersheim bereits berücksichtigt. Ein Konflikt durch den gegenwärtigen Antrag ist aufgrund ausreichend gewähltem Abstand nicht zu befürchten.

Die Verwaltung unterstützt den Antrag mit den städtebaulichen Kennzahlen 1 Anlage, Gesamthöhe max. 250 m, Verkürzung 10H-Regelung, ergänzende PV-Nutzung, Nutzungszeitraum mind. 20 Jahre.

Ein Vertreter der Fa. Ostwind wird das Projekt in der Sitzung vorstellen und steht für Fragen zu Verfügung.

Stadtrat Baierl nimmt wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teil.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (10:3; StR Fröhler, StR Biersack, StR Furchtsam):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein „Sondergebiet Erneuerbare Energien Windkraft & Photovoltaik“ gemäß Antrag der Fa. Ostwind und den vorstehenden städtebaulichen Kennzahlen, sowie falls erforderlich die textliche Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Dauer der Ausweisung, zu empfehlen.

**TOP 3 Antrag auf Neubau eines Mehrzweckgebäudes in der Telschowstraße, Fl.Nrn. 236/54,
236/60 u. 236/39**

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Mehrzweckgebäudes in der Telschowstraße, Fl.Nrn. 236/54, 236/60 u. 236/39.

Das geplante Mehrzweckgebäude unterteilt sich in 2 Punkthäuser und 2 Verbindungsbauten. Im Süden soll der höchste, 5-geschossige Gebäudeteil mit zurückgesetztem Penthausgeschoss entstehen. Dieser Teil ist mit einem Zeltdach (20°), einer Wandhöhe nach vier Geschossen von 15 m (nach fünf Geschossen von 18,32 m), sowie einem 1-geschossigen Anbau nach Osten mit einer Höhe von 4,87 m und begrüntem Flachdach geplant, der sich bis zum 2. Punkthaus nach Norden zieht. Im Bereich des Penthausgeschosses soll eine Pergola errichtet werden, die die Fassadenstruktur der darunterliegenden Geschosse aufnehmen soll. Nach Norden hin folgt darauf der erste 2-geschossige Verbindungsbau. Dieser ist mit einer Wandhöhe von 8,33 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20° geplant. Das nördlich angrenzende zweite Punkthaus soll mit 4 Vollgeschossen (4.VG ist zurückgesetzt) und einer Wandhöhe von 11,65 m im Bereich des 3. VG und 14,97 m im Bereich des vierten VG errichtet werden. Das Dach ist als Zeltdach mit einer Neigung von 20° geplant. Auch hier soll im Bereich des zurückgesetzten Geschosses eine Pergola errichtet werden. Den nördlichen Abschluss des Ensembles bildet der zweite 2-geschossige Verbindungsbau mit einer Wandhöhe von 8,3 m und einem Walmdach (20° Dachneigung). Die Wandhöhe wurde anhand des geplanten Geländes angegeben. Der im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbezugspunkt liegt 55 cm über der neuen Geländeoberfläche. Die Gesamtgrund- und geschossfläche liegt bei 1023,7 m² bzw. 2764,1 m². Das neue Gebäude soll an die Geothermie angeschlossen werden. Zusätzlich sind auf den Dächern der Zwischenbauten großflächige PV-Anlagen vorgesehen. Zwischen dem bestehenden Rampengebäude der Tiefgarage und des Neubaus soll eine Feuerwehrezufahrt errichtet werden. Westlich des Rampengebäudes ist ein Müllhaus mit einer Grundfläche von 7 m x 5,2 m vorgesehen. Die bestehende Tiefgarage wird im Zuge des Neubaus teilweise abgebrochen und wieder hergestellt. Während der Bauzeit sollen 21 öffentliche Stellplätze weiterhin nutzbar sein. Davon sind 11 Stellplätze für die Nachbarbebauung während der Bauzeit reserviert, da diese auf dem Grundstück dinglich gesichert sind. Die Elektroladestation soll im Betrieb bleiben. Zu allen Stellplätzen in der Tiefgarage sollen Leitungen für künftige E-Ladesäulen verlegt werden. Vier Boxen sollen bereits mit dem Bau errichtet werden. Südlich des höheren Punkthaus sind 45 Fahrradstellplätze (teilweise überdacht) geplant. Westlich des Rampengebäudes sollen auch 23 KFZ-Stellplätze wieder hergestellt werden. Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Garching geforderte Gliederung der Stellplätze fehlt. Im Mehrzweckgebäude sollen Büro, Verwaltungs- und Schulungsräume Platz finden.

Insgesamt sollen für das Vorhaben 45 Fahrrad- und 40 KFZ-Stellplätze nachgewiesen werden. Der Stellplatzbedarf (38 Fahrrad- 36 KFZ-Stellplätze) ist damit erfüllt.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 166 „Niels-Bohr-Straße/Telschowstraße“. Dieser setzt Maximalwerte für Geschosshöhe und Wandhöhe (siehe Anlage BPlan), Baugrenzen, eine Gebäudedurchfahrt nördlich des zweiten Punkthaus, sowie einen Rücksprung der obersten Geschosse der Punkthäuser von mindestens 1 m. Oberirdische Fahrradstellplätze sind zu überdachen. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Errichtung des Müllhauses und der Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums, wegen der Errichtung einer Pergola im Bereich der zurückgesetzten Geschosse, der Errichtung der Parkplatzzufahrt an der Tiefgaragenrampe und der fehlenden Überdachung der Fahrradstellplätze benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen zugestimmt werden. Das Müllhaus im Anschluss an die Tiefgaragenrampe fügt sich städtebaulich besser ein als ein freistehendes Müllhaus. Zudem sind die Fahrradstellplätze nur im Bereich der bereits gebauten Häuser Nils-Bohr-Str. 2-8 zulässig. Die Ablehnung der Befreiung würde daher zu einer ungewollten Härte führen. Die Fahrradstellplätze sind jedoch noch zu vermaßen.

Der Errichtung der Pergola im Bereich der Penthausgeschosse kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die Pergola grundsätzlich genehmigungsfrei ist und diese sich wegen der Fassadengestaltung einfügt. Hier ist jedoch noch vom Landratsamt München zu prüfen, ob die Pergola abstandsflächenrelevant ist. In einem Vorabtermin wurde vom Landratsamt mitgeteilt, dass bei einem Sichtwinkel von 30° auf die Fassade kein Eindruck einer Wand entstehen darf. Eine entsprechende Visualisierung hat der Bauherr mit eingereicht.

Der Befreiung wegen der veränderten Zufahrt zum Parkplatz kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da hierdurch eine geschlossene Fassade des Gebäudes entsteht und Synergien im Innenbereich geschaffen werden können. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Auch sind keine Vergleichsfälle zu befürchten.

Der fehlenden Stellplatzüberdachung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Hier ist der Bebauungsplan von einer Errichtung der Stellplätze innerhalb der dafür vorgesehenen Bauräume ausgegangen. Die Errichtung einer vollständigen Überdachung über alle 45 Fahrradstellplätze hinweg würde eine zu massive Wirkung zum öffentlichen Verkehrsraum haben. Ein Teil der Stellplätze ist mit einer Überdachung geplant. Weitere überdachte Fahrradstellplätze, die von allen genutzt werden dürfen, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Es wird zusätzlich eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wegen der fehlenden Gliederung der KFZ-Stellplätze benötigt. Aus Sicht der Verwaltung kann der Abweichung zugestimmt werden, da eine Bepflanzung der Tiefgarage mit Bäumen zu Platzproblemen für die Wurzeln führen kann. Die fehlenden Bäume sollten jedoch kompensiert werden. Dies könnte bspw. durch die Pflanzung von Bäumen im Bürgerpark geschehen. Der Bauherr hat hier bereits seine Bereitschaft signalisiert.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Anzumerken ist jedoch, dass bisher kein Lärmschutznachweis eingereicht wurde. Dieser ist gemäß Bebauungsplan miteinzureichen. Auch sind die Fahrradstellplätze noch zu vermaßen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrzweckgebäudes in der Telschowstraße, Fl.Nrn. 236/54, 236/60 u. 236/39 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Errichtung des Müllhauses und der Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums, wegen der Errichtung einer Pergola im Bereich der zurückgesetzten Geschosse, der Errichtung der Parkplatzzufahrt an der Tiefgaragenrampe und der fehlenden Überdachung der Fahrradstellplätze wird erteilt. Der Abweichung von der Stellplatzsatzung wird zugestimmt. Die nachzuweisenden Bäume sind an geeigneter Stelle im Ortsgebiet (bspw. Bürgerpark) zu pflanzen. Der Lärmschutznachweis ist nachzureichen. Die Fahrradstellplätze sind zu vermaßen.

TOP 4 Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Bürogebäudekomplexes mit Tiefgarage und Parkhaus in der Zeppelinstr. 10, Fl.Nr. 1773

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt per Vorbescheid die Errichtung eines Bürogebäudekomplexes mit Tiefgarage und Parkhaus in der Zeppelinstr. 10, Fl.Nr. 1773.

Geplant ist, vier 4-geschossige Bürogebäude mit einer Tiefgarage und einem 5-geschossigen Parkhaus (Splitlevel) im westlichen Grundstücksbereich zu errichten. Die Bereiche zwischen den beiden Gebäuden im Norden und den beiden Gebäuden im Süden sollen im 2. und 3. OG verbunden werden. Die Tiefgarage soll jeweils unter den beiden nördlichen und südlichen Bürogebäuden errichtet werden. Die Fläche dazwischen soll nicht unterbaut werden. Die Bürogebäude und das Parkhaus sind mit einer Grundfläche von 9.400 m² geplant. Die GFZ auf dem Grundstück soll 1,55 betragen (entspricht ca. 35.300 m²). Durch die Bebauung, die Stellplätze, die TG und die Zufahrten ergibt sich eine GRZ von 0,74 (entspricht ca. 17.000 m²). Die Wandhöhe ist mit 16,3 m geplant. Die Technikaufbauten überschreiten diesen Wert auf ca. 19 m. Die Dächer der Bürogebäude und des Parkhauses sollen begrünt werden. Eine Fassadenbegrünung geht aus der vorgelegten Planung nicht hervor. Die Zufahrten zur Tiefgarage sind östlich der Bürogebäude geplant. Zwischen den Rampengebäuden mit begrüntem Dächern sollen Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Auch diese sind mit einer begrünter Überdachung geplant. An den jeweiligen Zugängen sind Fahrradstellplätze für Besucher geplant. Teilweise liegen diese auf öffentlichen Grund. Südöstlich des südlichen Rampengebäudes ist eine MVG-Radstation vorgesehen. Die KFZ-Stellplätze sollen im Parkhaus, auf Freiflächen nördlich und südlich des Parkhauses, sowie innerhalb der Bürogebäude nachgewiesen werden. Die Gesamtzahl der nachgewiesenen Fahrradstellplätze beträgt 174. Ein Fahrradstellplatznachweis fehlt bisher. Die Gesamtzahl der nachgewiesenen KFZ-Stellplätze beträgt ca. 610. Der KFZ-Stellplatznachweis ist damit erfüllt. In der Planung sind ca. 6.300 m² Grünfläche vorgesehen (davon 5.200 m² nicht unterbaute Fläche). Dies entspricht einen Grundstücksanteil von 27,62 %. Im Osten soll ein Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen Zeppelin- und Dieselstraße hergestellt werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil C „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt eine GFZ von 1,2 (mit Überschreitungs-möglichkeit durch Geschosse mit einer Höhe von 3,5 m auf 1,44), einen Bauraum mit Baulinien für Bürogebäude im Süden, einen Bauraum für Stellplätze im Osten sowie einen Bauraum mittels Baugrenzen für sonstige Nutzungen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Grünstreifen nachzuweisen. 25 % der geschlossenen Fassade sind zu begrünen. Im Osten sieht der Bebauungsplan einen Fuß- und Radweg vor. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Der Antragsteller stellt im Zuge des Vorbescheidsantrags verschiedene Fragen. Der Fragenkatalog befindet sich in der Anlage. Die Verwaltung nimmt zu den Fragen wie folgt Stellung:

1. Im Bebauungsplan sind keine zu erhaltenen Bäume auf dem Grundstück festgesetzt. Da auch keine Baumschutzverordnung in Garching gilt, können die 40 Bäume gefällt werden. Eine Fällgenehmigung ist nicht nötig. Beim Neubau ist darauf zu achten, dass der Bebauungsplan eine Mindestanzahl an Bäumen festschreibt (1 Baum je 100 m² unbefestigter Fläche). In diesem Fall sind mindestens 126 Bäume auf dem Grundstück nachzuweisen. Diese werden durch die Neupflanzung von 117 Bäumen und die 9 verbliebenen Bestandsbäume nachgewiesen.
2. Es werden Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen nach Osten und Norden durch die beiden östlichen Büroteile benötigt. Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da sie vergleichsweise geringfügig sind. Zudem ist sie städtebaulich vertretbar, weil durch die Bebauung ein stimmiges Gesamtbild auf dem Grundstück entsteht.

3. Es werden Befreiungen wegen der Errichtung von KFZ-Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen, der Überschreitung der Baugrenzen und die Überbauung von festgesetzten Grünflächen durch die Tiefgaragenrampen, die Trafostationen und die Besucherfahrradstellplätze an den Eingängen benötigt. Auch hier kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da der Grünflächenanteil auf dem Grundstück eingehalten und die Zuordnung der Fahrradstellplätze in Eingangsnähe zu begrüßen ist. Bei den Fahrradstellplätzen handelt es sich zusätzlich um grundsätzlich genehmigungsfreie Anlagen. Hier ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die südlichen Besucherstellplätze teilweise auf dem öffentlichen Grund geplant sind. Die Planung ist dahingehend abzuändern.
4. Der Befreiung bzgl. der Geschossfläche kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Diese entsteht durch das 5-geschossige Parkhaus, welches auch in dieser Geschossigkeit benötigt wird, damit mehr nicht unterbaute Fläche zwischen den Gebäuden angeboten werden kann. Bei Einhaltung der GFZ müsste wohl ein Parkdeck gestrichen werden und durch eine Erweiterung der Tiefgarage zwischen den Gebäuden kompensiert werden. Die höhere Qualität der Grünflächen hat aus Verwaltungssicht hier Vorrang. Auch das Landratsamt München hält die Befreiung auch in der Höhe für zustimmungsfähig.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorbescheidsantrag zugestimmt werden. Der Fahrradstellplatznachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen. Die Fahrradstellplätze für Besucher sind vollständig auf das Privatgrundstück zu versetzen. Die Verwaltung weist zusätzlich auf das neue Gebäudeenergiegesetz hin. Hierdurch ist der Bauherr verpflichtet, Lösungen im Hinblick auf regenerativer Energien anzubieten (bspw. durch Installation von PV-Anlagen).

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Bürogebäudekomplexes mit Tiefgarage und Parkhaus in der Zepelinstr. 10, Fl.Nr. 1773 zu erteilen. Die Fragen werden bejaht. Der Fahrradstellplatznachweis und der Nachweis der Fassadenbegrünung sind mit dem Bauantrag einzureichen. Die Fahrradstellplätze für Besucher sind vollständig auf das Privatgrundstück zu versetzen.

TOP 5 Antrag auf Einbau von zwei Dachgauben im Freimanner Weg 9, Fl.Nr. 1017/138

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Einbau von zwei Dachgauben im Freimanner Weg 9, Fl.Nr. 1017/138.

Geplant ist, zwei Schleppgauben mit einer Gesamtbreite von jeweils 2,20 m und einer Gesamthöhe von jeweils 1,40 m an der Ost—und Westseite des Bestandsgebäudes zu errichten. Hierdurch kann eine ausreichende Stehhöhe zur Nutzung des Dachgeschosses erreicht werden. Es sollen im Dach ein Gästezimmer und ein Bad entstehen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Garching Ost III, 1. Änderung“. Dieser setzt fest, dass bei ausgebauten Dachgeschossen zwei Standgauben je Dachseite mit einer Breite von 1,10 m und einer Höhe von 1,2 m zulässig sind. Die Dächer der Gauben sind als abgewalmte Satteldächer mit einer Neigung von 30° zu errichten.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Errichtung von 2 liegenden Gauben mit einer Breite von jeweils 2,20 und einer Höhe von jeweils 1,40 m, sowie wegen der Errichtung einer Schleppgaube statt einer Satteldachgaube benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen zugestimmt werden, da bereits im Feldmochinger Weg 14 eine Gaube mit der gleichen Form und Größe genehmigt wurde. Zudem haben die beiden weiteren Reihenhäuser in der Häuserzeile noch keine Dachgauben. Somit könnte auch in Zukunft noch eine einheitliche Dachlandschaft in Bezug auf die Gauben entstehen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Zusätzliche Stellplätze müssen nicht nachgewiesen werden. Dem Antrag wurde jedoch kein Vollgeschossnachweis beigelegt. Sollte ein zusätzliches Vollgeschoss entstehen, kann wegen der Grundzüge der Planung keine Befreiung erteilt werden. Daher ist der Vollgeschossnachweis nachzureichen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau von zwei Dachgauben im Freimanner Weg 9, Fl.Nr. 1017/138 zu erteilen. Der Vollgeschossnachweis ist nachzureichen.

TOP 6 Antrag auf Neubau einer LKW-Umfahrung in der Robert-Bosch-Str. 18, Fl.Nr. 1720

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer LKW-Umfahrung in der Robert-Bosch-Str. 18, Fl.Nr. 1720.

Geplant ist, nördlich und östlich des betroffenen Stellplatzblockes die bestehenden Rasengittersteine zu entfernen und durch eine asphaltierte Umfahrung zu ersetzen. Die Umfahrung soll eine Breite von 6,5 m an der Ostseite und 6 m an der Nordseite erhalten. Zusätzlich müssen durch die Versiegelung das Regenentwässerungssystem angepasst werden. Hierfür sind ein Bankett und eine Mulde im Anschluss an die Umfahrung geplant. Die Maßnahme ist notwendig, da die Rasengittersteine nicht ausreichend tragfähig sind, um mit einem LKW überfahrbar zu sein.

Das betroffene Grundstück liegt 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 "PKW Neuwagen Zwischen- und Auslieferungslager" aus. Es besteht daher kein Widerspruch mit dem Flächennutzungsplan. Auch die Erschließung ist gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer LKW-Umfahrung in der Robert-Bosch-Str. 18, Fl.Nr. 1720 zu erteilen.

TOP 7 Antrag auf Neubau von 3 Einfamilienhäusern in der Türkenstraße 5, Fl.Nr. 142/3

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern in der Türkenstraße 5, Fl.nr. 142/3.

Geplant ist, die bestehenden Gebäude abzurechen und durch die Einfamilienhäuser zu ersetzen. Die Häuser 1 und 3 (Nordwest und Südost) sollen jeweils Einliegerwohnungen und Außentreppen ins Obergeschoss (Haus 1) und ins Kellergeschoss (Haus 3) erhalten. Die Grundfläche der Gebäude liegt bei 9 x 12 m und wird bei den Häusern 1 und 3 durch die Außentreppen auf 119,1 m² bzw. 115,11 m² erhöht. Die drei Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von 6 m und einem Satteldach (Neigung 45°) geplant. Die Südterrassen der Häuser 1 und 3 sollen mit 3 m tiefen Terrassenüberdachungen versehen werden. Für das Vorhaben sind 8 KFZ- und 16 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Hierzu sollen nördlich von Haus 1 zwei Garagen und 4 Fahrradstellplätze, nördlich und westlich von Haus 2 drei Fahrradstellplätze, nördlich und nordöstlich von Haus 1 ein offener KFZ-Stellplatz, zwei Carports und sechs Fahrradstellplätze und östlich von Haus 3 zwei Garagen und ein Carport errichtet werden. Die Garagen des Haus 1 sollen vollständig unterkellert werden. Die Dächer der Garagen und Carports wird mit Ausnahme der Garage an Haus 1 begrünt. Hier soll eine Dachterrasse errichtet werden. Entlang der Türkenstraße sind Müllhäuschen vorgesehen. Die GRZ/GFZ beläuft sich nach der Bebauung auf 0,26/0,59 (nach BauNVO 1962).

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Türkenstraße“. Dieser setzt Baugrenzen, einen Mindestabstand von Garagen und KFZ-Stellplätze von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie und eine Dachform (Satteldach 20°) fest. Außerdem werden für Garagen eine Wandhöhe von 2,4 m und ein Pultdach (Neigung 3°) festgelegt. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitungen im Osten durch Haus 1, die Garagen 1 u. 2 und der Carports 1 u. 2, sowie der Fahrradstellplätze und Müllhäuschen nach Osten und Norden entlang der Türkenstraße beantragt. Zudem werden Befreiungen wegen der Unterschreitung des 5 m Abstandes von der Straßenbegrenzungslinie durch die Carports 2 u. 3, der Errichtung eines Satteldachs mit 45° statt 20°, der Überschreitung der Wandhöhe von Garagen und der Errichtung eines Flachdachs auf den Garagen beantragt.

Den Bauraumüberschreitungen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Es findet durch die Bauraumüberschreitungen keine Baurechtsmehrung statt. Die GRZ/GFZ des Bebauungsplans (max. 0,4/0,7) werden eingehalten. Die Grundzüge der Planung sind daher aus Verwaltungssicht nicht berührt.

Der Befreiung zur Unterschreitung des Mindestabstandes von KFZ-Stellplätzen kann aus Verwaltungssicht auch zugestimmt werden, da hierdurch versiegelte Fläche gespart werden kann und auch in anderen Fällen (bspw. Freisinger Landstr. 19) ein geringerer Mindestabstand genehmigt wurde.

Der geänderten Dachneigung kann aus Verwaltungssicht auch zugestimmt werden. Die Flächen in Dachgeschoss könnten bei einer Wandhöhe von 6 m und einer Dachneigung von 20° kaum genutzt werden. Zudem entsteht durch die Bebauung mit mehreren Gebäuden ein einheitliches Bild in diesem Bereich. Auch wurden bereits in anderen Fällen geänderte Dachneigungen genehmigt (bspw. Telchowstraße 26, Dachneigung 38°).

Der Überschreitung der Wandhöhe und der Änderung der Dachneigung der Garagen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die Überschreitung auch durch den für die Begrünung der Dächer benötigten Dachaufbau entsteht. Zudem sind die Garagen grundsätzlich genehmigungsfrei. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 3 Einfamilienhäusern in der Türkenstraße 5, Fl.Nr. 142/3. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung von Haus 1, der Garagen 1 u. 2, der Carports 1 u.2, der Fahrradstellplätze und Müllhäuschen entlang der Türkenstraße, der Unterschreitung des Mindestabstandes von der Straßenbegrenzungslinie durch die Carports 2 u. 3 , der Errichtung eines Satteldachs mit 45° Dachneigung, sowie der Überschreitung der Wandhöhe von Garagen und der Errichtung eines Flachdachs über den Garagen wird erteilt.

TOP 8 Antrag auf temporäre Errichtung eines von Containern für Sozialräume und Umbau des bestehenden Waschhauses zu Toiletten- und Umkleideräumen in der Ingolstädter Landstr. 89a, Fl.Nr. 1695

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Antrag auf temporäre Errichtung eines von Containern für Sozialräume und den Umbau des bestehenden Waschhauses zu Toiletten- und Umkleideräumen in der Ingolstädter Landstr. 89a, Fl.Nr. 1695.

Geplant ist, südlich des bestehenden Waschhauses einen Container mit einer Fläche von 74,24 m² und einer Höhe von 3,25 m an der niedrigsten und 3,45 m an der höchsten Stelle zu errichten. In diesen sollen Sozialräume für das Personal untergebracht werden. Gleichzeitig soll das bestehende Waschhaus umgebaut werden. So sollen hier Duschen, Toiletten und Umkleideräume entstehen. Das Vorhaben soll auf 5 Jahre befristet werden und steht nicht im Zusammenhang mit dem Gesamtentwicklungsprozess der Recyclingfirma. Zusätzliche Stellplätze müssen nicht nachgewiesen werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, das Vorhaben ist als 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 kein Widerspruch mit dem Flächennutzungsplan. Auch die Erschließung ist gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf temporäre Errichtung eines von Containern für Sozialräume und den Umbau des bestehenden Waschhauses zu Toiletten- und Umkleideräumen in der Ingolstädter Landstr. 89a, Fl.Nr. 1695 zu erteilen.

TOP 9 Antrag auf Errichtung einer Großflächenwerbetafel im Auweg 2, Fl.Nr. 1080

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Großflächenwerbetafel im Auweg 2, Fl.Nr. 1080.

Geplant ist, eine einseitige, freistehende Werbetafel mit einer Fläche von 3,8 m x 2,64 m und einer Höhe von insgesamt 4,43 m aufzustellen. Die Plakatfläche soll für ortsfremde Werbung genutzt werden. Die Plakatfläche soll dabei von oben beleuchtet werden. Eine beispielhafte Darstellung einer Werbeanlage zur Prüfung der Schriftgröße wurde nicht vorgelegt.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 149 „Östlich der B11“. Dieser setzt für Werbeanlagen unter anderem folgendes fest, dass Werbeanlagen nur an Hauptgebäuden im Bereich des Erdgeschosses zulässig sind. Zudem darf die Höhe der Buchstaben höchstens 0,60 m betragen. Werbeanlagen an Einfriedungen über 1 m² Größe und freistehende Reklamekästen oder -stände sind unzulässig. Außerdem setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Errichtung der Werbetafel außerhalb des Hauptgebäudes und des Bauraums, wegen der Errichtung einer freistehenden Werbeanlage und voraussichtlich wegen der Überschreitung der Schriftgröße benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen nicht zugestimmt werden, da ein Vergleichsfall geschaffen wird und die Grundzüge der Planung durch die nicht-Einhaltung aller Festsetzungen zu Werbeanlagen berührt sind.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben nicht zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Großflächenwerbetafel im Auweg 2, Fl.Nr. 1080 nicht zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Errichtung der Werbetafel außerhalb des Hauptgebäudes und des Bauraums, wegen der Errichtung einer freistehenden Werbeanlage und wegen der Überschreitung der Schriftgröße wird nicht erteilt.

TOP 10 Antrag auf Errichtung von 2 Großflächenwerbetafeln in der Schleißheimer Str. 112, Fl.Nr. 1725

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung von 2 Großflächenwerbetafeln in der Schleißheimer Str. 112, Fl.Nr. 1725.

Geplant ist, zwei einseitige, freistehende Werbetafeln mit einer Fläche von jeweils 3,8 m x 2,64 m und einer Höhe von jeweils insgesamt 4,43 m aufzustellen. Die Plakatfläche soll für ortsfremde Werbung genutzt werden. Die Plakatfläche soll dabei von oben beleuchtet werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil B „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt für Werbeanlagen fest, dass Sammelwerbeanlagen an Straßen- und Kreuzungseinmündungen zulässig sind. Leuchtreklamen sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Individuelle Werbeanlagen sind mit der Stadt abzustimmen. Zudem setzt der Bebauungsplan im Bereich der Werbeanlagen einen Grünstreifen fest.

Es werden Befreiungen wegen der Errichtung einer individuellen Werbeanlage außerhalb der Fassade innerhalb des festgesetzten Grünstreifens benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen nicht zugestimmt werden. Zwar hat man bereits Werbeanlagen außerhalb der Fassade zugelassen, auf diesen wurde jedoch immer für die auf dem Grundstück ansässige Firma geworben (Stätte der Leistung). Diese Anlagen waren gem. Art. 57 Bay-BO genehmigungsfrei und benötigten nur eine isolierte Befreiung. Daher würde durch die beantragten Werbeanlagen ein Vergleichsfall für Ortsfremde Werbeanlagen im Gewerbegebiet geschaffen. Daher sieht die Verwaltung die Befreiung als städtebaulich nicht vertretbar an.

Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Bauvorhaben nicht zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 2 Großflächenwerbetafel in der Schleißheimer Str. 112, Fl.Nr. 1725 nicht zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Errichtung der Werbetafel außerhalb der Fassade im festgesetzten Grünstreifen wird nicht erteilt.

TOP 11 Antrag auf Errichtung eines Betonmischwerks in der Schleißheimer Str. 86, Fl.Nr. 1790/6

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Betonmischwerks in der Schleißheimer Str. 86, Fl.Nr. 1790/6.

Geplant ist, auf der bestehenden asphaltierten Fläche eine Betonmisch- und recyclinganlage aufzubauen. Die Anlage besteht aus Materialeinheiten (Heizung, Kühlung, Materialboxen), einem Elevator (Hebeanlage), einer Mischeinheit (Wiegen, Mischen) und einer Zementeinheit (Zementsilos). Die Höhe der Anlage ist im Bereich der Materialboxen mit 13,48 m (16,75 m im Bereich des „Elevators“), im Bereich der Mischeinheit mit maximal 12,67 m und im Bereich der Zementsilos mit 14,44 m (15,75 m mit Aufbau) geplant. Die Wandhöhen wurden auf Grundlage des natürlichen Geländes angegeben. Der im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbezugspunkt liegt ungefähr 40 cm höher als die Geländeoberkante. Die Wandhöhe gemessen von der Straßenmitte Schleißheimer Str. ist daher um dieses Maß geringer. Südlich der neuen Anlage sollen LKW-Stellplätze und Außenlagerboxen errichtet werden. Hierfür muss eine bestehende Grünfläche nach Süden versetzt werden. Dabei müssen 4 Bäume gefällt werden, welche in der neuen Grünfläche ersatzgepflanzt werden sollen. Insgesamt befinden sich nach Beendigung der Maßnahme 19 Bäume auf dem Grundstück. Die bestehenden Grünflächen im Osten und Westen sollen ausgeweitet werden. Dadurch kann der Grünflächenanteil auf dem Grundstück auf 25,1 % erhöht werden. Die GRZ (mit Nebenanlagen) ist mit 0,749 geplant, die GFZ soll 0,25 betragen. Die Stellplätze südlich der geplanten neuen Grünfläche und nördlich des Bestandsgebäudes sollen unverändert bestehen bleiben. Insgesamt sollen ca. 80 Fahrten pro Schicht stattfinden. Die Schichten dauern gem. Betriebsbeschreibung von 6-18 Uhr. Vier Mitarbeiter sollen während der Schichten dauerhaft vor Ort sein. Für diese sind 4 KFZ-Stellplätze im Bestand nachgewiesen. Zusätzlich sollen südlich des bestehenden Bürogebäudes 8 Fahrradstellplätze errichtet werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil D „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt eine maximale Wandhöhe von 15 m (gemessen von der Straßenmitte Erschließungsstraße) fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitungen der Wandhöhe im Bereich des Elevators und der Zementsilos, sowie wegen der Errichtung der Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen zugestimmt werden. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass 4-geschossige Baukörper auch eine Wandhöhe von 17 m haben dürfen. Zudem darf die Wandhöhe bei Gebäuden durch untergeordnete Dachaufbauten um 2 m überschritten werden. Die geplante Anlage fügt sich also höhenmäßig in die Umgebungsbebauung ein.

Der Befreiung bzgl. der Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums sollte aus Verwaltungssicht nicht zugestimmt werden. Der Bebauungsplan setzt hier auch einen Grünstreifen fest. Eine Befreiung würde hier zu einer ungewollten Vergleichswirkung führen. Zudem ist im Bereich des Bürogebäudes ausreichend Platz, um die Fahrradstellplätze innerhalb des Bauraums nachweisen zu können. Eine ungewollte Härte ist daher nicht gegeben.

Dem Bauantrag wurde eine Lärmimmissions-/Staubemissionsprognose beigelegt. Aus dieser geht hervor, dass die Immissionsschutzwerte der TA Lärm und VDI 2058 (65 dB(A) tagsüber) ab einer Entfernung von 10 m um die Lärmquelle eingehalten werden können. Zudem sind Filteranlagen an den Silos und der Befüllanlage vorgesehen, die die Staubemissionen auf ein Minimum reduzieren soll.

Hier muss jedoch das Landratsamt als Immissionsschutzbehörde die Angaben, gerade vor dem Hintergrund der Schutzbedürftigkeit des auf dem Grundstück befindlichen Bürogebäudes überprüfen. Die Zustimmung zum Vorhaben sollte aus Verwaltungssicht von der Einschätzung der Immissionsschutzbehörde abhängig gemacht werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben vorbehaltlich der Immissionschutzprüfung zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (0:14):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Betonmischwerks in der Schleißheimer Str. 86, Fl.Nr. 1790/6 vorbehaltlich der Immissionschutzprüfung des Landratsamtes zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Wandhöhenüberschreitungen wird erteilt. Das Einvernehmen zur Befreiung bzgl. der Bauraumüberschreitung der Fahrradstellplätze wird nicht erteilt.

Der Beschluss wird einstimmig abgelehnt, da die erforderlichen Befreiungen hinsichtlich Bauraumüberschreitung und Wandhöhe dem Bebauungsplan entgegenstehen. Ferner wird mit der beabsichtigten Bebauung die im Stadtentwicklungskonzept vorgesehene Aufwertung des GE Hochbrück im Umfeld des U-Bahnhofes Hochbrück nicht erfüllt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Verwaltung zu beauftragen, für den Bebauungsplan Nr. 119 Teil D „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“ den Aufstellungsbeschluss für das erforderliche Bauleitplanverfahren sowie eine Veränderungssperre vorzubereiten.

TOP 12 Schäden durch Wurzelaufrüche im Stadtgebiet Garching 2020

I. SACHVORTRAG:

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 inzwischen 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.

Im Zuge der diesjährigen Straßenkontrolle wurde festgestellt, dass viele Schäden im Straßenraum aufgrund des aufgeworfenen Belag durch das Straßenbegleitgrün herrühren. Aufgrund der dokumentierten Schäden wurde von der Stadtverwaltung wiederholt eine Beurteilung der Situation vor Ort vorgenommen.

Die Vitalität der Bäume ist in Bezug auf die Verkehrssicherheit weniger relevant, da die Stadtverwaltung für die Sicherheit auf den Straßen verantwortlich ist. Aus diesem Grund muss bei der Beurteilung die Situation rund um die Baumstandorte (Gehweg, Straße, Parkplätze und Privatgrund) betrachtet werden.

In der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 10.11.2020 wurde der Beschluss zu o.g. Thema zurückgestellt, da den Ausschussmitgliedern die Power-Point-Präsentation erst in der Sitzung zur Kenntnis übermittelt wurde.

Es folgte eine Grundsatzdiskussion zu diesem Thema.

Der Bürgermeister hat den Stadträten eine Vor-Ort-Besichtigung angeboten, die am 21.11.2020 stattfand. Dabei wurden die meisten Bäume der Kategorie 1 besichtigt, damit sich die Ausschussmitglieder ein Bild von der Verkehrssicherheit an diesen Standorten machen können.

Aufgrund der Erkenntnisse durch die Befahrung wurden einzelne geplante Fällungen zurückgestellt, um mögliche Alternativen zugunsten der Stadtbäume zu überarbeiten und andere Sanierungsmöglichkeiten zu diskutieren.

Nach der Besichtigung vor Ort schlägt die Verwaltung vor entsprechend der nachfolgenden Aufzählung Bäume in Sinne der Straßenverkehrssicherheit zu fällen oder aber die Entscheidung zurückzustellen. Die Verwaltung versucht für die zurückgestellten Bäume Lösungen zu erarbeiten, um diese erhalten zu können.

Schäden der Kategorie 1:

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

Riemerfeldring Baum 650 + 651:

Der Gehweg wurde bereits vor 2-3 Jahren beseitigt. Mittlerweile werfen die Wurzeln dieser Bäume den Gehweg und die Parkplätze wieder auf. Diese Anhebungen verursachen Pfützen, wodurch es im Winter zu Glatteis kommen kann. Beide Linden sollen deswegen gefällt und durch geeignete Baumarten ersetzt werden.

Riemerfeldring Baum 466:

Der Gehweg und die Bordsteine in Richtung der Parkplätze werden durch Wurzeln der Platane enorm angehoben. Eine Standortvergrößerung herzustellen, ohne die Platane zu fällen, ist nicht möglich, da Grobwurzelkappungen rechtlich nicht zulässig sind, da dadurch in die Statik der Bäume eingegriffen wird. Aufgrund dessen muss diese Platane gefällt werden. Im Zuge der Sanierung wird der Wurzelstock herausgefräst und durch Standortvergrößerung in Richtung des Durchgangs aufgewertet.

Riemerfeldring Baum 462 + 461:

Die Fällung dieser beiden Bäume wird um ein viertel Jahr zurückgestellt um zu prüfen, ob es eine Möglichkeit gibt die Standorte zu vergrößern.

Riemerfeldring Baum 455:

Die Platane wird in Kategorie 2 aufgenommen und die Fällung somit zurückgestellt. Es werden die Bordsteine neu gesetzt, vorausgesetzt hierzu müssen keine Grobwurzeln gekappt werden. Im nächsten Jahr soll beobachtet werden, wie sich die Schäden in diesem Bereich verändern. Spätestens im Winter 2021/2022 wird dieser Baum neu bewertet.

Riemerfeldring Baum 481:

Dieser Baum weist sehr hohe und gefährliche Wurzelaufwürfe im Gehweg- und Straßenbereich auf. Aus diesem Grund muss dieser Baum gefällt werden. Von der Stadtverwaltung wird bis zur Sanierung dieses Bereiches überprüft, ob eine Vergrößerung der Baumstandorte möglich ist, damit die Ersatzpflanzung mehr Platz bekommen.

Lusenweg Baum 2658:

Bei der Esche könnte eine Ausbesserung des Pflasterbelages die Aufwürfe vorübergehend beseitigen. Der Baum leidet allerdings unter der Pilzkrankung des Eschentriebsterbens und hat einen geringen Vitalitätszustand, deshalb sollte der Baum durch eine andere Art ersetzt werden.

Einsteinstraße Baum 2840 + 2841:

Die Fällung dieser Platanen wird zurückgestellt, um den gesamten Straßenzug an Ersatzpflanzungen anpassen zu können. Hierzu wird ein Sanierungskonzept der Einsteinstraße erarbeitet.

Einsteinstraße 2855 + 2856:

Die Fällung dieser Platanen wird zurückgestellt, um den gesamten Straßenzug an Ersatzpflanzungen anpassen zu können. Hierzu wird ein Sanierungskonzept der Einsteinstraße erarbeitet.

Einsteinstraße Baum 2822:

Dieser Baum erzeugt einen enormen Wurzelaufwurf im Gehwegbereich. Um den Wurzelaufwurf der Linde zu beheben muss eine statisch relevante Wurzel (= Zugwurzel) gekappt werden. Deshalb muss der Baum entfernt werden.

Schleißheimerstraße Baum 1798 - 1800 + 1802 - 1804:

Die Schleißheimerstraße muss aufgrund der schlechten Baumstandorte neu überplant werden. Da die Wurzelanhebungen in diesem Bereich enorm und Verkehrsgefährdend sind, müssen diese Bäume gefällt werden. Mit einer Ersatzpflanzung in diesem Bereich wird gewartet, bis eine Komplettsanierung dieses Straßenzuges erarbeitet und erstellt wurde.

Schleißheimerstraße Baum 1812-1815:

Die Schleißheimerstraße muss aufgrund der schlechten Baumstandorte neu überplant werden. Da die Wurzelaufwürfe in diesem Bereich noch zu vertreten sind, sollen die Fällungen dieser Bäume bis zur Überplanung des Straßenzuges zurückgestellt werden.

Danzigerstraße Baum: 813:

Diese Linde erzeugt Wurzelaufhebungen im Gehweg- und Parkplatzbereich. Da für die Sanierung Grobwurzeln gekappt werden müssen, muss dieser Baum gefällt werden.

Danzigerstraße Baum 812:

Die Fällung dieser Linde wird zurückgestellt und die Straßenschäden über die nächsten 1-2 Jahren beobachtet. Sollten sich die Schäden verschlimmern, muss dieser Baum gefällt werden.

Danzigerstraße Baum 810:

Die Wurzelaufwürfe dieser Linde reichen bis in den Privatgrund und heben den Leistenstein an. Daher muss dieser Baum gefällt werden um die Straßenschäden zu beseitigen.

Danzigerstraße Baum 809:

Die Wurzelaufwürfe dieser Linde reichen ebenfalls bis zum Privatgrund und erzeugen zusätzlich noch Mulden in denen sich Pfützen bilden. Dadurch herrscht im Winter Glatteisgefahr. Dieser Baum muss gefällt werden.

Danzigerstraße Baum 808:

Die Unebenheit am Leistenstein soll durch Ankeilen angeglichen werden. Der Wurzelaufwurf welcher in den Gehweg reicht, bleibt bestehen. Es handelt sich bei der Danziger Straße um eine Anwohnerstraße, wodurch die Sanierung dieses Schadens zurückgestellt werden kann.

Danzigerstraße Baum 807:

Die Schäden dieses Baumes im Parkplatzbereich erzeugen Pfützen, wodurch es zu Glatteis kommt. Dieser Baum soll ebenfalls gefällt werden.

Danzigerstraße Baum 802:

Die Baumwurzeln reichen bereits in den direkt neben dem Stamm befindenden Sickerschacht. Um den Sickerschacht erhalten zu können, muss der Baum gefällt werden. Hier soll die Ersatzpflanzung an anderer Stelle in diesem Grünbereich erfolgen. Damit die Straßenentwässerung gewährleistet werden kann und der Schacht nicht wieder durchwurzelt wird.

Erdinger Weg Baum 5081 + 5080 + 5078:

Im Erdinger Weg handelt es sich um eine Baumgruppe, wobei die Bäume #5080 und 81 zusammen 5-6 Wurzelaufhebungen erzeugen. Die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ist in diesem Bereich enorm beeinflusst. Durch Entfernung dieser Bäume wird die Schwarzkiefer #5078 freigestellt, wodurch ein Baumwurf bei Windbelastung droht. Aus diesem Grund müssen alle drei Bäume entfernt werden.

Erdinger Platz Baum 297:

Am Erdinger Platz steht eine stattliche Platane, welche rund um den Baumstandort 4-5 Wurzelaufhebungen verursacht. Aufgrund von diesen Anhebungen, ist die Entwässerung der Straße nicht mehr gewährleistet und es kommt zur Pfützenbildung. Die Fällung dieses Baumes wird zurückgestellt, um zu prüfen ob Mittels Standortvergrößerung und Parkverbotbereichen die Entwässerung wiederhergestellt werden kann. Eine Fällung ist durch eine eventuelle Maßnahme nicht aufgehoben und eine Fällung kann in den nächsten 2-5 Jahren anstehen.

Am Mühlbach Baum 5083:

Der Gehweg an diesem Baum wurde erst in den letzten Jahren saniert. Nun kommt es erneut zu Wurzelanhebungen, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Zusätzlich befindet sich in diesem Bereich ein Wasserschieber, welcher durch die Wurzeln beschädigt werden kann. Dieser Baum muss aus diesem Grund gefällt werden. Eine standortgerechte Ersatzpflanzung wird versetzt zu dem jetzigen Standpunkt eingebaut, um die Straßenbeleuchtung wieder zu ermöglichen, welche sich momentan im Bereich des Baumes befindet.

Freimannerweg Hainbuchen:

Diese Drei Hainbuchen erzeugen starke Wurzelanhebungen im Gehwegbereich und an den Leistensteinen. Auch ein Sickerschacht wird stark angehoben, wodurch eine starke Stolpergefahr entsteht. Diese Bäume müssen gefällt werden. In diesen Grünflächen ist eine Ersatzpflanzung voraussichtlich nicht mehr möglich, allerdings soll diese Grünfläche durch Hecken oder Büschen gestaltet werden.

Königsbergerstraße Baum 346-348:

Die drei Platanen in der Königsbergerstraße können aufgrund der Wurzelaufwürfe nicht erhalten bleiben. Ein Arbeiten im Wurzelbereich ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich, da es durch diese Arbeiten zu Wurzelschäden kommen kann und der Baum keinen festen Stand mehr aufweist. Aus diesem Grund müssen diese drei Bäume gefällt werden. Es wird im Zuge des Straßenbaus untersucht ob und um wie viel die Grünfläche verbreitert werden kann, um den Standort aufzuwerten.

Hohe-Brücken-Straße Baum 3349:

Der Wurzelaufruch dieses Baumes ist an einer schlecht einsehbaren Stelle. Er wurde zudem bereits vor wenigen Jahren saniert und hat den sanierten Bereich erneut angehoben. Dieser Baum muss gefällt werden.

Seilerweg Baumhasel:

Bei diesem Baum kommt es zur Schädigung einer privaten Mauer. Diese Mauer weist mittlerweile starke Risse auf. Auch das Pflaster um den Baumstandort ist bereits stark angehoben und löst sich aufgrund des Drucks durch die Wurzeln. Eine Entfernung dieses Baumes ist unumgänglich. Die Planung einer passenden Ersatzpflanzung ist noch ausstehend. Die verschiedenen standortbedingten Möglichkeiten sind noch abzuwägen.

Alle Standorte an welchen Fällungen notwendig sind, werden im Zuge der Sanierung durch Baumsubstrat mit Wasserspeichermaterial aufgewertet. Zusätzlich wird versucht die Standorte zu vergrößern um den Lebensraum für die Bäume optimaler zu gestalten. Bei den Sanierungen ist -wenn möglich- der Einbau von Wurzelsperren zu empfehlen. I.d.R. werden standortgerechte Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die Ersatzpflanzungen werden im Herbst aufgrund der geeigneteren Witterungsverhältnisse durchgeführt. Auswahl der Bäume wird entsprechend der Standortbedingungen ausgewählt. Zusätzlich soll in den Straßen nicht mehr nur eine Baumart gepflanzt werden, sondern auf Artenvielfalt gesetzt werden, um Kalamitäten und Baumerkrankungen vorzubeugen.

Bei der Baumartenauswahl sollen bevorzugt heimische Arten verwendet werden. Aufgrund klimatischen Veränderungen scheint es jedoch auch angebracht, nicht heimische Arten zu berücksichtigen. Deshalb finden Sie in der Anlage 2 eine Zusammenstellung geeigneter heimischer und nicht heimischer Baumarten für den Straßenraum in der Stadt Garching.

Wir behalten uns vor, die konkrete Baumartenwahl für den jeweiligen Standort nach der Sanierung zu entscheiden.

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 Baumkronen eingekürzt werden. Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen müssen deshalb die Kontrollintervalle der Bäume erhöht werden, um die Reaktion auf die Eingriffe beobachten zu können. Zudem ist es durchaus möglich, dass aufgrund der Sanierungsmaßnahmen die Bäume mittelfristig dennoch gefällt werden müssen.

Wird bei Umsetzung der Sanierungsarbeiten festgestellt, dass die Statik aufgrund der nach den Richtlinien erlaubten Wurzelkappungen nicht gewährleistet werden kann, muss der Baum gefällt werden, um die Gefährdungen im Straßenraum beseitigen zu können, Ebenso ist zu berücksichtigen, dass die Schadensbehebung bei einigen Baumarten und Standorten nur kurzzeitig wirksam ist. Um dem Entgegenzuwirken ist bei Sanierungen -wenn möglich- der Einbau von Wurzelsperren zu empfehlen.

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.

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 Wurzelaufrüche nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen wird die Standortsituation mindestens einmal jährlich neu beurteilt.

Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich um 72 Standorte in Garching, die untersucht worden sind und aufgrund dieser Ergebnisse weitere Sanierungs- und Baumpflegermaßnahmen durchgeführt werden. Weitere Schäden durch Wurzelaufrüche werden -soweit erforderlich- in weiteren Untersuchungsreihen in den nächsten Jahren dokumentiert.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (5:9; BGM Dr. Gruchmann, StR Ascherl, StR Kick, StR Furchtsam, StR Biersack, StR Dr. Krause, StR Baierl, StRin Theis, StR Fröhler)

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz beschließt, dass die 3 Platanen in der Königsberger Str. aus der Kategorie 1 herausgenommen werden sollen.

Der Beschlussvorschlag wird somit mehrheitlich abgelehnt.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (11:3; StRin Theis, StRin Kocher, StRin Rieth):

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz beschließt:

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

- 1 Baumfällung in der Einsteinstraße
- 1 Baumfällung im Lusenweg
- 4 Baumfällungen im Riernerfeldring
- 3 Baumfällungen im Erdinger Weg
- 3 Baumfällungen im Freimanner Weg
- 3 Baumfällungen in der Königsberger Straße
- 1 Baumfällung in der Hohe-Brücken-Straße
- 4 Baumfällungen in der Danzigerstraße
- 1 Baumfällung im Seilerweg

Die Ersatzpflanzung erfolgt spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode.

Die Straßensanierung muss vor der Ersatzpflanzung erfolgen.

2. dass diese Baumfällungen der Kategorie 1 zurückgestellt wird und alternative Lösungen zur Standortverbesserung untersucht werden, wodurch die Bäume allerdings nur kurzfristig erhalten bleiben können.

- 3 Bäume im Riernerfeldring
- 4 Bäume in der Einsteinstraße
- 4 Bäume in der Schleißheimerstraße
- 2 Bäume in der Danzigerstraße
- 1 Baum am Erdinger Platz

3. dass die 6 Bäume in der Schleißheimerstraße gefällt werden und zunächst keine Ersatzpflanzung erfolgt.

4. dass versucht werden soll, alle bisherigen Bäume der Kategorie 2 mittels drastischer Wurzelkapungen erhalten zu können, obwohl diese dadurch statisch stark beeinträchtigt werden. Wird im Zuge der Aufgrabung festgestellt, dass eine oder mehrere Grobwurzeln, die zur Standsicherheit des Baumes beitragen, gekappt werden müssen, dann ist eine Fällung des Baumes unumgänglich.

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

TOP 13 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind

Es liegen keine nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind, vor.

TOP 14 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

TOP 15 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 15.1 Anfrage Stadtrat Dr. Braun: Antrag der SPD-Fraktion

Stadtrat Dr. Braun erinnert an den von der SPD-Fraktion eingereichten Antrag.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 22:08 Uhr die öffentliche Sitzung.

Herr Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Felix Meinhardt
Schriftführer

Verteiler:

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

Dr. Götz Braun
Jürgen Ascherl
Norbert Fröhler
Florian Baierl
Dr. Hans-Peter Adolf
Bastian Dombret

Bürgermeisterbüro
Geschäftsbereich I
Geschäftsbereich II
Geschäftsbereich III

Sylvia May
Thomas Brodschelm
Klaus Zettl
Heiko Janich

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 19.01.2021