



**Begründung zum
Flächennutzungsplan
mit integriertem Landschaftsplan**

in der Fassung vom 25.07.2019

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Flächennutzungsplan	5
1 Beschreibung des Planbereichs	5
1.1 Lage	5
1.2 Größe	5
1.3 Einwohner	5
1.4 Siedlungsgeschichte - Städtebau	5
1.5 Landschaftsstruktur, Topographie	6
1.6 Geologie, Böden und Grundwasser	6
1.7 Klima	7
1.8 Technische Infrastruktur	7
1.8.1 Verkehr	7
1.8.2 ÖPNV	7
1.8.3 Wasser- und Gasversorgung	7
1.8.4 Geothermie	7
1.8.5 Stromversorgung	8
1.8.6 Abwasserbeseitigung	8
2 Anlass der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und Ziele der Planung	8
3 Planerische Rahmenbedingungen	8
3.1 Landesentwicklungsprogramm	8
3.2 Regionalplan	8
3.3 Naturschutzrecht	9
3.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	9
3.5 Denkmalschutz	10
3.6 Altlasten	10
4 Planungskonzept	10
4.1 Bevölkerung und Wohnen	11
4.1.1 Fachliche Grundlagen	11
4.1.2 Ermittlung des Wohnraum- und Baulandbedarfs	12
4.1.3 Konzept	13
4.2 Arbeit und Gewerbe	21
4.2.1 Fachliche Grundlagen	21
4.2.2 Zukünftige Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes Garching	22
4.2.3 Gewerbegebiet Hochbrück	22
4.2.4 Entwicklung Gewerbegebiet Hochbrück	22
4.2.5 Dirnismaning-Nord / Schleißheimer Kanal	23
4.2.6 Dirnismaning-Dorfkern	23
4.2.7 Dirnismaning-Süd	24
4.2.8 Stadtzentrum Garching	24
4.3 Wissenschaft und Forschung	24
4.3.1 Fachliche Grundlagen	24
4.3.2 Konzept	25
4.4 Verkehr	26
4.4.1 Fachliche Grundlagen	26
4.4.2 Gesamtverkehrskonzept	26
4.5 Einzelhandel	31
4.5.1 Fachliche Grundlagen	31
4.5.2 Konzept	31
4.6 Freizeit und Erholung	32
4.6.1 Fachliche Grundlagen	32
4.6.2 Konzept	33
4.7 Soziale und Technische Infrastruktur	35
4.7.1 Fachliche Grundlagen	35
4.7.2 Konzept	36
5 Klimaschutz	39
5.1 Fachliche Grundlage	39
5.2 Konzept	39

6	Kultur	40
6.1	Fachliche Grundlage	40
6.2	Konzept	40
7	Landschaftsplan	41
7.1	Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Landschaftsplanung	41
7.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	42
7.2.1	Landschaftsstruktur, Topographie	42
7.2.2	Geologie, Böden und Grundwasser	42
7.2.3	Lebensräume und Schutzgebiete	42
7.2.4	Fließ- und Stillgewässer	43
7.2.5	Land- und Forstwirtschaft	43
7.2.6	Erholungseignung	43
7.3	Planung/Flächenausweisung	44
7.3.1	Landschaftsplanerisches Leitbild	44
7.3.2	Schutzgebiete	44
7.3.3	Flächen für Natur- und Landschaftspflege	44
7.3.4	Grünflächen und Bürgerpark	45
7.3.5	Fließgewässer	45
7.3.6	Flächen für Land- und Forstwirtschaft	45
7.4	Daten zur Landschaftsplanung	46
8	Umweltbericht	46
8.1	Einleitung	46
8.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	46
8.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	46
8.2.1	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	48
8.2.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	50
8.3	Zusätzliche Angaben	50
8.3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	50
8.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	50
8.4	Zusammenfassung	50
9	Städtebauliche Statistik	51

Anlagen:

- Anlage 1** Stadtentwicklungsprozess II mit Stadtentwicklungskonzept Universitätsstadt Garching b. München - Abschlussbericht vom 29.06.2006, Dragomir Stadtplanung, München sowie dem Kurzbericht 1. Phase vom 05.04.2005 und dem Kurzbericht 2. Phase „Stadtentwicklungsprozess II, Stadtentwicklungskonzept“ vom 04.12.2006
- Anlage 2** „Historischen Recherche Garching“ der Boden- und Deponiesanierungs GmbH von 1994
- Anlage 3** Bestehende Ausgleichsflächen und ausgewählte Flächen für ein Ökokonto der Stadt Garching b. München vom 28.11.2013 von Umwelt Management GbR mit fachlicher Bearbeitung durch Angelika Ruhland, Landschaftsarchitektin
- Anlage 4** Gewässerentwicklungsplan Stadt Garching b. München, vom Stadtrat beschlossen am 31.03.2011
- Anlage 5** Lärmbelastung, Entwurf, Bericht Nr. ACB-0507-4017/10 vom 29.06.2007 von ACCON GmbH Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Greifenberg
- Anlage 6** Ermittlung der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung im Bereich der Stadt Garching vom 01.06.2007 von ACCON GmbH Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Greifenberg
- Anlage 7** Fahrradwegekonzept November 2009
- Anlage 8** Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Garching sowie Erratum vom März 2011 mit Korrekturen zum Bericht „Integriertes Klimaschutzkonzept Garching“
- Anlage 9** Schalltechnische Untersuchung zur Planung Wohngebiet Hochbrück „Schleißheimer Kanal“ vom 02.06.2014 mit Ergänzung vom 02.03.2016 und vom 04.01.2019, Steger & Partner Lärmschutzberatung, München
- Anlage 10** Ermittlung der Geräuschemissionen und -immisionen zum Heizkraftwerk der TU München in Garching vom 10.09.2012, Steger & Partner Lärmschutzberatung München
- Anlage 11** Verkehrsentwicklung Garching Teil 1, Belastung des Straßennetzes Stand 2010, Prof. Dr. Ing. Harald Kurzak, München vom 17.01.2010
- Anlage 12** Stadt Garching / Gewerbepark Business Campus – Entwicklungen und verkehrliche Auswirkungen 2016, Auftraggeber: Gewerbeplan GmbH, 21.01.2016
- Anlage 13** Stadt Garching verkehrliche Beurteilung des Bereichs B 471 / Daimlerstraße / Zeppe linstraße in Hochbrück unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungen, Auftraggeber: Stadt Garching, 14.11.2016
- Anlage 14** Landschaftspflegekonzept zum Bebauungsplan Nr. 159 „Sondergebiet Energieerzeugungsanlage Hochbrück – Freiflächenphotovoltaikanlage“ vom 24.01.2013, Büro Froelich & Sporbeck
- Anlage 15** Die Schalltechnische Untersuchung vom Büro C. Hentschel Consult zum Bebauungsplan Nr. 172 „Keltenweg-Hardtweg“ vom Oktober 2018
- Anlage 16** Bau einer Sportanlage in Garching-Hochbrück – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) vom 09.08.2016, Froehlich & Sporbeck

Begründung zum Flächennutzungsplan

1. Beschreibung des Planbereichs

1.1 Lage

Die Stadt Garching befindet sich im Landkreis München, ca. 14 km nördlich der Münchner Innenstadt. Die Gemarkung der Stadt erstreckt sich zwischen der Isar im Osten, der Autobahn A 99 im Süden und der Ingolstädter Landstraße (B 13) im Westen. Die nördliche Stadtgrenze wird durch die Grenze zwischen den Landkreisen München und Freising gebildet.

1.2 Größe

Die Gemarkung der Stadt Garching umfasst eine Fläche von 2.816 ha. Davon sind derzeit ca. 800 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche.

1.3 Einwohner

Die Stadt Garching hatte nach amtlichen Zahlen des Bayerischen Statistischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung am 30.06.2018 18.499 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 1.724 Einwohner mit Nebenwohnsitz.

1.4 Siedlungsgeschichte - Städtebau

Die Stadt Garching besteht aus den Stadtteilen Dirnismaning, Garching, Hochbrück und dem Hochschul- und Forschungszentrum.

Stadtteil Dirnismaning

Bei dem Stadtteil Dirnismaning (197 Einwohner, davon 181 mit Hauptwohnsitz, 16 mit Nebenwohnsitz) handelt es sich um ein Dorf, das südlich des Stadtteils Garching an der Münchener Straße gelegen ist.

Stadtteil Garching

Garching war bis ins zwanzigste Jahrhundert ein Bauerndorf. Der ehemals dörfliche Charakter Garchings ist im Umfeld der Kirche St. Katharina noch deutlich erkennbar.

Die Entwicklung Garchings zur Stadt begann nach dem Zweiten Weltkrieg mit dem Zuzug von Flüchtlingen und Heimatvertriebenen. Aufgrund der Nähe zu München, der guten Verkehrsverbindungen und der Ansiedlung der wissenschaftlichen Einrichtungen verzeichnete Garching ein kontinuierliches Einwohnerwachstum.

Die bauliche Erweiterung vollzog sich nördlich, westlich und südlich des Stadtkerns. Der Bereich östlich des Hüterweges wurde aufgrund seines landschaftlichen Reizes und ökologischen Wertes von einer Bebauung freigehalten.

In den achtziger und neunziger Jahren wurde das Stadtzentrum durch den Neubau von Rathaus und Bürgerhaus sowie durch die Anlage einer Fußgängerzone attraktiver gestaltet.

Mit der Eröffnung des U-Bahnhofs Garching am 14.10.2006 wurde die Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln deutlich verbessert.

Stadtteil Hochbrück

Die Siedlung Hochbrück hat sich nach dem Zweiten Weltkrieg aus einem Flüchtlingslager entwickelt. Inzwischen leben dort derzeit 2.589 Einwohner, davon 2.442 mit Hauptwohnsitz und 147 mit Nebenwohnsitz.

Die Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Im Osten des Ortsteils befinden sich auch Geschosswohnungsbauten von einfacher baulicher Ausführung. Die Siedlung Hochbrück wird nach Süden vom Schleißheimer Kanal begrenzt. Der Schleißheimer Kanal stellt ein großes Potenzial für die Naherholung der Siedlung und die Beschäftigten des Gewerbegebiets Hochbrück dar.

Im Norden und Osten wird die Siedlung vom Gewerbegebiet Hochbrück umschlossen. Es ist in den sechziger Jahren entstanden und hat in den letzten Jahren eine Aufwertung durch zeitgemäße Bebauung und Ansiedlung neuer Unternehmen erfahren.

Auf einer östlich an das Gewerbegebiet anschließenden 18 ha großen Fläche entsteht der Business Campus Garching. Insgesamt sind 246.000 m² Geschossfläche vorgesehen. Es sollen bis zu 7.000 neue Arbeitsplätze entstehen. Die Realisierung ist in vollem Gang. Im Januar 2017 sind ca. 185.000 m² Geschossfläche realisiert.

Im Rahmen der Realisierung haben sich Anpassungen an das städtebauliche Konzept ergeben, die Bestandteil der Auslegung sind. Das Konzept wird unter dem Kapitel Gewerbe und Verkehr näher beschrieben.

Zum Stadtteil Hochbrück gehören außerdem eine Splittersiedlung und eine frühere Bundeswehrkaserne an der Ingolstädter Landstraße sowie das Gelände der Olympia-Schießanlage.

Stadtteil Hochschul- und Forschungszentrum

Das Hochschul- und Forschungsgelände mit den Fakultäten der Technischen Universität München, fünf Max-Planck-Instituten, einem Forschungszentrum von General Electric, künftigen Instituten der Fraunhofer-Gesellschaft, der ESO mit Supernova sowie weiteren wissenschaftlichen Einrichtungen bilden einen eigenständigen Stadtteil, der mit den übrigen Stadtteilen derzeit räumlich nicht verbunden ist.

Der Stadtteil dient bislang ausschließlich Forschung und Lehre. Es gibt derzeit weder eine Wohnbevölkerung noch ausreichende Infrastruktureinrichtungen wie Gastronomie, Einzelhandel und Sportflächen. Um dieses zu erhalten, hat der Freistaat Bayern einen Investorenwettbewerb ausgelobt, in dessen Folge das Projekt Galileo verwirklicht wird. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.02.2014 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 163 „Galileo - Neue Mitte am Hochschulcampus Garching“ gefasst, der mit Bekanntmachung vom 20.05.2014 in Kraft getreten ist.

1.5 Landschaftsstruktur, Topographie

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Naturräume:

- den ebenen Terrassen der Münchener Schotterebene im Westen
- der unteren Isarauen im Osten

deren Abgrenzung durch eine z.T. verschliffene Geländestufe östlich des Verlaufs der ST 2350 noch ersichtlich ist.

Das Gebiet ist augenscheinlich eben, es fällt von ca. 490 m ü. NN im Süden unmerklich auf ca. 476 m ü. NN im Norden.

Raumbezogene Merkmale Garchings

Kennzeichnend sind sowohl großflächige offene und ausgeräumte Landschaften mit starker baulicher Ausprägung und massivem Zerschneidungseffekt der A9, als auch hochwertige Naturräume wie die Heidelandschaften und der Isar-Auwald mit hoher Erholungs- und Stadtrandattraktivität.

1.6 Geologie, Böden und Grundwasser

Die Schotter der Würmeiszeit lagern in einer Mächtigkeit von 5 – 8 m auf einer wasserundurchlässigen tertiären Flinzschicht.

Ebenförmigkeit des Geländes, Qualität der Kiese und verkehrliche Anbindung ergaben somit allerbeste Voraussetzungen für großflächige Bauungen und Kiesausbeute.

Die stark kalkhaltigen Braunerdeauflagen (Pasarendzine) der Schotterterrassen sind flachgründig und mager. Zur Ertragssteigerung wurde auf landwirtschaftliche Flächen vormals Klärschlamm ausgebracht, was zu Schwermetallkontaminationen führte, welche nur langfristig abgebaut werden. Diese Flächen stehen im Verdacht, erheblich mit wassergefährdeten Stoffen belastet zu sein.

Östlich der ST 2350 und im Bereich der Isarauen sind die landwirtschaftlichen Böden mächtiger, feinkörniger und höherer Bodenertragsklasse.

Die obere Schicht des Grundwassers verläuft auf der Flinzschiefer und steht im Zusammenhang mit Kapillarität/Wasserdurchlässigkeit der Schotterauflage; d.h. trockene Jahre wirken sich unmittelbar aus.

1.7 Klima

Das Gemeindegebiet gehört großklimatisch zum Alpenvorland. Entsprechend sind die Stauwirkung der Alpenkette und die für das Alpenvorland typischen Föhnwinde charakteristische klimatische Einflüsse im Gebiet. Zusätzlich ist das Gebiet durch eine besondere Spätfrostgefährdung gekennzeichnet. Starke Spätfroste können bis Mitte Mai auftreten. Hinsichtlich der Vegetationszusammensetzung ist insbesondere diese Spätfrostgefährdung ein maßgeblicher Standortfaktor.

Nachfolgend die wichtigsten klimatischen Kennwerte:

- mittlere Jahrestemperatur: 8 °C
- mittlere Jahresniederschlagsmenge: 750 – 850 mm (von Süden nach Norden abnehmend)
- häufigste Windrichtungen: Südwest, West, Nordwest, Nordost (in der Reihenfolge der Nennung)

1.8 Technische Infrastruktur

1.8.1 Verkehr

Garching verfügt über zwei direkte Autobahnanschlüsse an die A9 München-Nürnberg-Berlin. Über das nahegelegene Autobahnkreuz München-Nord gelangt man auf die A8 Richtung Augsburg-Stuttgart oder Salzburg. Die A92 stellt die Verbindung zum FJS-Flughafen und weiter nach Landshut-Degendorf dar. Garching, Dirnismaning und das Forschungszentrum selbst sind durch die ST 2350 bzw. B 471 direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden, Hochbrück über die B 13 sowie die B 471.

1.8.2 ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr in Garching basiert auf der U-Bahnlinie U6 mit Haltestellen in Hochbrück, dem Stadtzentrum und dem Hochschul- und Forschungszentrum sowie den Buslinien des MVV, die fortwährend den aktuellen Bedürfnissen des Personenverkehrs angepasst werden.

Stand 10/2018

Derzeitige Linien zwischen		und
219	Garching-Hochbrück/U6	Unterschleißheim/S1
230	Ismaning/S8	Garching-Forschungszentrum/U6
290 (Stadtbus)	Hochbrück	Garching
293	Dirnismaning	Garching
292	Garching-Forschungszentrum/U6	Oberschleißheim – Sonnenstraße
294	München-Am Hart/U2	Garching-Hochbrück/U6
690	Garching-Forschungszentrum/U6 – Neufahrn	– Eching Ost
695	Garching-Hochbrück/U6	Eching Süd/S1 – Kirchdorf a. d. Amper

An den U-Bahnhaltestellen Garching-Hochbrück und Garching-Forschungszentrum befindet sich jeweils ein öffentlicher Park & Ride Parkplatz.

1.8.3 Wasser- und Gasversorgung

Die Wasserversorgung in Garching erfolgt mit Ausnahme des Hochschul- und Forschungszentrum durch die Stadtwerke München GmbH. Das Hochschul- und Forschungszentrum wird durch den Wasserzweckverband Freising-Süd versorgt.

Die Gasversorgung in Garching wird über das Netz der Stadtwerke München Stadtwerke München GmbH gewährleistet.

1.8.4 Fernwärmeversorgung durch Geothermie

Die EWG versorgt einen großen Teil der Wohngebiete Garchings, das Gewerbegebiet Garching-Hochbrück sowie Teilbereiche des Hochschul- und Forschungszentrums mit regenerativer Fernwärme. Das Leitungsnetz befindet sich derzeit in der Ausbau- und Verdichtungsphase.

1.8.5 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt in Garching durch das Netz der Stadtwerke München mit ihrer Tochter RegioNetzMünchen GmbH & Co. KG. Der bauliche Abstand vom Umspannwerk Hochbrück beträgt gemessen vom Anlagenzaun nach den Grenzwerten der 26. BImSchV 5 – 10 m. Außerhalb des Einwirkungsbereiches gehen vom Umspannwerk keine weiteren Einwirkungen aus.

1.8.6 Abwasserbeseitigung

Die Stadt Garching betreibt die Abwasserbeseitigung als Eigenbetrieb (Stadtwerke Garching). Fast das ganze bebaute Gebiet ist mit einem Schmutzwasserkanal an die Kläranlage in der Nordostecke des Stadtgebietes angeschlossen. Regenwasser versickert im Untergrund.

Kläranlage

Die Kläranlage Garching, betrieben durch die Stadtwerke Garching, nimmt die Abwässer des Stadtgebietes, der Stadtteile Hochbrück und Dirnismaning sowie des Hochschul- und Forschungsgeländes auf. Das Einzugsgebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Kläranlage ist auf die rechnerisch ermittelte Belastung bis zum Jahr 2020 ausgelegt. Für den Fall, dass die Belastung über die angenommenen 31.000 Einwohnergleichwerte steigen sollte, sind Erweiterungsflächen vorgesehen und sämtliche Bauwerke so angelegt worden, dass eine Erweiterung auf 50.000 Einwohnergleichwerte möglich ist.

2. Anlass der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und Ziele der Planung

Die Universitätsstadt Garching gehört zu den wirtschaftlichen Wachstumspolen in der Region München. Für die Zukunft ist eine weitere dynamische Entwicklung der Stadt zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 1980 und ist in weiten Teilen überholt. Daher initiierte die Stadt Garching einen Stadtentwicklungsprozess, in dem die Perspektiven für die Stadtentwicklung bis zum Jahr 2020 aufgezeigt worden sind.

Im Sinne einer integrierten Planung ging es beim Stadtentwicklungsprozess nicht nur um die bauliche Entwicklung, sondern auch um die Entwicklung von Arbeitsplätzen und Gewerbe, Forschung und Wissenschaft, Verkehr, Natur und Landschaft, Freizeit und Erholung, technischer und sozialer Infrastruktur. Ziel war es, alle für die Stadtentwicklung wichtigen Belange zu berücksichtigen und auf einander abzustimmen.

Der Stadtentwicklungsprozess ist abgeschlossen - der Abschlussbericht vom 29.06.2006 liegt vor - und die Ergebnisse sollen für die städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Garching umgesetzt werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

In der Neufassung des Landesentwicklungsprogramms Bayern ist Garching als „Grundzentrum im Großen Verdichtungsraum München“ ausgewiesen. Garching ist im Sinne des Regionalplans eine atypische Gemeinde, für die das Harmonisierungsgebot nicht gelten kann. Die Stadt Garching stemmt durch das Hochschul- und Forschungszentrum bedingt überregionale Aufgaben, wie bspw. den Bau, Unterhalt und Betriebskostendefizit der U-Bahn. Sie braucht die wirtschaftliche Basis, um ihre Aufgaben erfüllen zu können. Weiterhin hat die Stadt Garching auf die Entwicklung des Hochschul- und Forschungszentrums nur bedingt Einfluss und keine Möglichkeit, steuernd in die weitere Planung einzugreifen. Die Entscheidung über die Ansiedlung neuer Forschungseinrichtungen und Fakultäten obliegt dem Freistaat. Der Stadtrat hat sich im Rahmen der Abwägung intensiv mit dem Harmonisierungsgebot auseinandergesetzt.

3.2 Regionalplan

Die Flächen östlich des Wiesäckerbaches befinden sich im Regionalen Grünzug „Isartal“. Nach der Zielsetzung des Regionalplans sollen die Regionalen Grünzüge von einer Bebauung freigehalten werden. Trenngrün soll das Zusammenwachsen von Garching mit den angrenzenden Ortschaften Oberschleißheim und Dietersheim verhindern.

Der Regionalplan stellt außerdem Bereiche dar, die für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Dabei handelt es sich um die drei Ortsteile Garching, Hochbrück und das Hochschul- und Forschungszentrum, die dazwischen liegenden Flächen sowie mögliche Abrundungsflächen an den Ortsrändern

Die allgemeinen Ziele der Regionalplanung sind bei der Planung zu beachten.

Des Weiteren sieht der Entwurf des Regionalplans vor, dass das regionale Heideflächenverbundsystem quer durch die Gemarkung Garching verläuft und damit eine Entwicklung im Bereich der U-Bahnlinie U6, südlich der B471 und der A9 stark beeinträchtigt. Da die Grundstücke über eine ausgezeichnete ÖPNV-Anbindung sowie individual-Anbindung verfügen, sind sie für eine Entwicklung prädestiniert.

3.3 Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Bindungen

Als Landschaftsschutzgebiete sind die „Isarauen“ und der „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching b. München, Ober- und Unterschleißheim“ gemäß Art. 16 BayNatSchG unter Schutz gestellt.

Das Mallertshofer Holz mit Heiden ist als Naturschutzgebiet gemäß Art. 16 BayNatSchG mit Verordnung vom 20. Oktober 1995 geschützt.

Als FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) gemeldet sind die Isarauen, das Mallertshofer Holz mit Heiden und die Fröttmaninger Heide. Die FFH-Gebiete stellen besondere Schutzgebiete von europäischem Rang dar und bilden zusammen mit den Vogelschutzgebieten das Europäische Naturschutzprojekt „NATURA 2000“, das Arten und Lebensräume innerhalb der EU in einem Länder übergreifenden Biotopverbundnetz schützen und damit die biologische Vielfalt dauerhaft erhalten soll.

In den zahlreichen Biotopen v.a. in den Isarauen und auf den Heideflächen sind große Anteile an geschützten Feucht- und Trockenflächen nach Art. 19 d BayNatSchG vorhanden. Diese Flächen dürfen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden. Aufgrund der Vielzahl und Kleinflächigkeit sind diese Flächen nicht eigens dargestellt.

Garching ist Mitglied im 1990 gegründeten Heideflächenverein, der das Ziel verfolgt, die charakteristische Heidelandschaft im Münchner Norden zu sichern und zu entwickeln. Diesem Ziel haben sich die Mitglieder verpflichtet. Das entwickelte Leitbild wird im Anschluss an den Erwerb der Naturerbeflächen evaluiert und stellt eine Maßgabe für die weitere Entwicklung dar.

3.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Stadt Garching verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 18.05.1979, der vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München gefertigt wurde. In den Flächennutzungsplan ist der Landschaftsplan vom 01.09.1978 vom Büro Prof. Kagerer eingearbeitet. Der Flächennutzungsplan wurde mit Stand vom 01.12.2003 um Biotope, LSG-, BSG-, NSG und Bannwaldgrenzen sowie Altlastenverdachtsflächen aktualisiert. Der Flächennutzungsplan wurde bereits mehrfach geändert. Derzeit liegt die 49. Flächennutzungsplanänderung vor.

3.5 Denkmalschutz

Im Gebiet der Stadt Garching gibt es mehrere Baudenkmäler. Hier ist insbesondere der Schleißheimer Kanal zu nennen. Als Teil eines barocken Kanalsystems, das mehrere Schlösser im Münchener Norden miteinander verbindet, steht er einschließlich seiner Uferdämme auf voller Länge unter Denkmalschutz. Die Lindenallee bildet einen schützenswerten Landschaftsbestandteil. Weitere Baudenkmäler der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind:

- Boltzmannstraße, Forschungs- und Versuchsreaktor für Atomenergie mit Ringlabor,
- Freisinger Landstraße 15, Wohn- und Geschäftshaus,
- Freisinger Landstraße 3, ehemaliger Gasthof zur Post,
- Freisinger Landstraße 4, ehemaliges Nebengebäude des ehemaligen. Gasthofes zur Post (Gesindehaus),
- Freisinger Landstraße 5, Nebengebäude des ehemaligen Gasthofes zur Post,
- Münchner Straße 10, Gasthof Neuwirt,
- Münchner Straße 13, Kath. Kirche St. Katharina,
- Münchner Straße 39, Herrschaftsvilla,
- Münchner Straße 52, Wasserturm der Gemeinde,
- Münchner Straße 92, Kanalschlößl,
- Ingolstädter Landstraße, Wasserturm Hochbrück

Darüber hinaus weist das Gemarkungsgebiet von Garching eine Vielzahl von Bodendenkmälern auf, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

3.6 Altlasten

Entsprechend den Ergebnissen der „Historischen Recherche Garching“ der Boden- und Deponiesanierungs GmbH von 1994 sind in Garching Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Dabei handelt es sich vornehmlich um verfüllte Kiesgruben, Klärschlammdeponien sowie Flächen, auf die Klärschlamm aufgebracht wurde. Als weitere Altlastenverdachtsfläche ist der Bereich zwischen der U-Bahnlinie U6 und der B13 aufzunehmen.

Die Verdachtsflächen sind im Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend dargestellt und als im Verdacht stehend, erheblich mit wassergefährdenden Stoffen belastet zu sein, in der Legende benannt.

4. Planungskonzept

Der Flächennutzungsplan baut auf den bereits vorliegenden Fachplanungen auf. Diese sind im Einzelnen:

Flächennutzungsplan vom 18.05.1979, aktualisiert mit Stand vom 01.12.2003 mit der 48. Flächennutzungsplanänderung, vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München sowie die auf Seite 4 genannten Anlagen 1 - 9.

Darüber hinaus sollen die im Stadtentwicklungsprozess II erarbeiteten und im Stadtentwicklungskonzept Universitätsstadt Garching b. München - Abschlussbericht vom 10. Mai 2006 von Dragomir Stadtplanung, München, dargelegten Planungen und Ziele im Flächennutzungsplan umgesetzt werden. In diesem Sinne dient das Stadtentwicklungskonzept als Vorgabe, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes mit den Fachplanungen abzustimmen ist. Bei Widersprüchen zwischen Stadtentwicklungskonzept und Fachplanung wurde den Aussagen der Fachplanung Vorrang gegeben.

Die Gebietsausweisungen wurden, soweit keine Änderungen - wie nachfolgend erläutert - geplant sind, aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 18.05.1979, aktualisiert mit Stand vom 07.05.2013 mit der 48. Flächennutzungsplanänderung, übernommen.

4.1 Bevölkerung und Wohnen

4.1.1 Fachliche Grundlagen

Einwohner

Die Stadt Garching b. München hatte im Jahr 2007 ca. 15.400 und am 30.06.2018 18.499 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 1.724 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Gemäß den im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses angestellten Prognosen kann die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 auf 21.000 Einwohner ansteigen. Die Entwicklung soll in einem für die Infrastruktur verträglichen Umfang erfolgen. Es wird ein homogenes Bevölkerungswachstum angestrebt.

Wohnungsbestand

Im Jahre 2003, das Jahr auf deren Basis die Prognosen des Stadtentwicklungsprozess aufbaut, gab es 6.714 Wohnungen in Wohngebäuden. Davon befanden sich 2.159 Wohnungen (32%) in Ein- bis Zweifamilienhäusern, 4.575 Wohnungen (68 %) in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen, d.h. in Mehrfamilienhäusern. Die Anteile von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern am Gebäudebestand haben in den vergangenen Jahren zugenommen.

Wohnflächenausstattung (Wohnfläche je Einwohner)

Von 1993 bis 2003 stieg die Wohnflächenausstattung in Garching 34 qm / Einwohner von 31 qm auf 35 qm (Wohnfläche je Einwohner); Landkreis München: Zunahme von 38 qm auf 42 qm; Region 14: Zunahme von 37 auf 40 qm, Freistaat Bayern: Zunahme vom 38 auf 43 qm.

Bei der Zunahme der Wohnfläche je Einwohner handelt es sich um einen Trend, der seit Jahrzehnten bundesweit beobachtet werden kann. Er ist im Wesentlichen auf die stetig abnehmende Haushaltsgröße zurückzuführen. Für die Zukunft ist mit einer weiteren Zunahme der Wohnflächenausstattung zu rechnen, die aber langsam auch auf Grund der Preissituation stagniert. Diese muss bei der Ermittlung des künftigen Bauflächenbedarfs berücksichtigt werden.

Laufende Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 173 „Maier-Leibniz-Straße/ Niels-Bohr-Straße“, in Kraft getreten am 28.03.2017, ermöglichte die Realisierung von rund 39 zusätzlichen Wohneinheiten für etwa 120 Einwohner. Der Bebauungsplan Nr. 169 „Südlich Riemerfeldring“, in Kraft getreten am 29.11.2013 ermöglichte die Realisierung von 31 Wohneinheiten für etwa 90 Einwohner. Die Wohnungen sind bezogen.

Im derzeitigen Flächennutzungsplanentwurf ist der Bereich des Bebauungsplangebiets Nr. 172 „MI Keltenweg-Hardtweg“ als Mischgebiet und im westlichen Bereich ein Sondergebiet festgesetzt. In der Sitzung am 26.07.2018 hat der Stadtrat beschlossen, im östlichen Teilbereich des Planungsgebiets ein Mischgebiet auszuweisen. Weiterhin ist wie in den bisherigen Planentwürfen im nördlichen Plangebiet ein Mischgebiet und im süd- westlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Schalltechnische Untersuchung vom Büro C. Hentschel Consult zum Bebauungsplan Nr. 172 „Keltenweg-Hardtweg“, vom Oktober 2018 beurteilt die Immissionen im Planungsgebiet. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind die daraus resultierenden Festsetzungen bzw. Planungsanpassungen vorzunehmen.

Nachverdichtungspotenziale

In einigen rechtswirksamen Bebauungsplänen bestehen Nachverdichtungsmöglichkeiten, weil das festgesetzte Baurecht noch nicht vollständig ausgeschöpft worden ist. Dies trifft z. B. auf folgende Bereiche zu:

- verschiedene Bebauungspläne in Garching-Ost;
- Bebauungsplan Nr. 111 „Ortsmitte Garching“.

Neben den Bebauungsplänen ermöglicht § 34 BauGB eine gewisse Nachverdichtung des baulichen Bestandes. Der Umfang dieses Nachverdichtungspotenzials ist nur schwer abschätzbar. Ebenso schwierig ist einzuschätzen, in welchem Umfang dieses Nachverdichtungspotenzial tatsächlich ausgeschöpft wird, da dies von den Verwertungsabsichten der jeweiligen Grundeigentümer abhängt.

Daher werden Nachverdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB nur für solche Baugebiete quantitativ berücksichtigt, wo sie nicht nur auf einzelnen Grundstücken, sondern auf der Mehrzahl der Grundstücke gegeben sind. Dies trifft auf folgende Bereiche zu:

- Autobahnsiedlung;
- Wasserturmsiedlung
- Königsberger Straße
- Bereich Süd-West Garching
- Neumayer-Siedlung

Insgesamt ergibt sich ein Nachverdichtungspotenzial von ca. 350 Wohneinheiten. Dies entspricht etwa 1.000 Einwohnern.

4.1.2 Ermittlung des Wohnraum- und Baulandbedarfs

Bei der Berechnung des künftigen Wohnungsbedarfs wurde von folgenden Annahmen ausgegangen: Die Wohnfläche je Einwohner wächst von 35 qm im Jahr 2003 auf 40 qm im Jahr 2020. Dies entspricht einer Zunahme um 14,3%. Dementsprechend muss die Wohnfläche in Garching um 14,3% je Einwohner bis zum Jahr 2020 vergrößert werden, nur um die Einwohnerzahl von derzeit ca. 18.500 zu halten. Näherungsweise wird davon ausgegangen, dass die Zunahme der Wohnfläche um 14,3% dem Wohnungsbedarf von 14,3% der Einwohner im Jahre 2003 entspricht, also dem Wohnungsbedarf von etwa 3.000 Einwohnern.

Gemäß unterstellter Prognose kann die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 auf 21.000 anwachsen. Dadurch kann sich ein Wohnungs-Neubedarf für 2.500 Einwohner ergeben. Insgesamt sollten somit bis zum Jahr 2020 Wohnungen entsprechend dem Bedarf von etwa 5.500 Einwohnern geschaffen werden.

Einwohner 2016	18.500
Einwohner 2020	21.000
Neubedarf in Einwohnern	2.500
Wohnfläche / Einwohner 2003 in qm	35
Wohnfläche / Einwohner 2020 in qm	40
Zunahme 2002-2020 in %	14,3%
Einwohner 2020	21.000
Auflockerungsbedarf in Einwohnern	3.000
Wohnraumbedarf (Neubedarf + Auflockerungsbedarf)	5.500

Im unbeplanten Innenbereich kann auf Grundlage von § 34 BauGB Wohnraum für etwa 680 Einwohner geschaffen werden. Im Rahmen der laufenden Bauleitplanung werden außerdem Wohnungen für etwa 3.000 Einwohner entstehen. Somit müssen bis zum Jahr 2020 Wohnungen für etwa 1.820 Einwohner zusätzlich geschaffen werden, um das angestrebte Einwohnerwachstum auf 21.000 Einwohner mit Wohnraum zu versorgen.

Wohnraumbedarf bis 2020 in Einwohnern	5.500
abzügl. Einwohnerpotenzial der Gebiete gem. § 34 BauGB	- 680
abzügl. Einwohnerpotenzial der laufenden Bauleitplanung (inkl. Kommunikationszone)	-3.000
Bedarf für Neuausweisungen in Einwohnern	1.820

4.1.3 Konzept

Vorschläge für neue Wohngebiete

Die neuen Wohnbauflächen sollen überwiegend im Hauptort, d.h. im Stadtteil Garching ausgewiesen werden. So können die meisten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Bürgerhaus etc.) und die Einzelhandelseinrichtungen von den neuen Baugebieten fußläufig erreicht werden.

Wohnen am Bürgerpark

Eine Wohnbaulandausweisung soll am Hüterweg als Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Diese befindet sich nördlich sowie westlich des Landschaftsparks. Die Bewohner erreichen in wenigen Minuten das Ortszentrum von Garching. Weiterhin reicht die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 108 „Am Riemerfeldring Nr. 3“ an das ausgewiesene Wohngebiet heran. Die Grenze des Bebauungsplans Nr. 108 befindet sich am Hüterweg. Die Erschließung ist über den Hüterweg gesichert. Dem Anbindungsgebot wird somit Rechnung getragen. Der Umgriff des Allgemeinen Wohngebiets wird nach Norden bis zum Feldweg ausgeweitet, um im Planungsgebiet eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung errichten zu können.

Bebauung der Kommunikationszone

Ein großer Teil der benötigten Wohnbauflächen wird in der sog. Kommunikationszone zwischen Hauptort und Hochschul- und Forschungsgelände nachgewiesen, um eine Verknüpfung Garchings mit dem Hochschul- und Forschungsgelände zu erreichen.

Derzeit schottet sich das Hochschul- und Forschungsgelände nach Süden durch abweisende bzw. wenig publikumsintensive Nutzungen ab. Zwischen dem Hochschul- und Forschungsgelände und Garching befinden sich unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen. In diesem Zwischenbereich verläuft außerdem eine 110-kV-Freileitung. Diese Nutzungen haben eine eher trennende Wirkung.

Das Bebauungskonzept für die Kommunikationszone sieht vor, diese räumlichen Zäsuren zwischen Hochschul- und Forschungszentrum und Garching so weit wie möglich zu überwinden. Die Wohnbebauung wird an das Hochschul- und Forschungsgelände herangeführt. Dies setzt die Erdverlegung der Freileitung sowie die Verkleinerung und Einhausung des Umspannwerks am Römerhofweg voraus. Dies befindet sich in der Realisierungsphase.

Die trennenden Einrichtungen am Südrand werden städtebaulich integriert. Ziel ist die möglichst enge Verzahnung des Hochschul- und Forschungsgeländes mit den angrenzenden Wohngebieten.

Um dieses Ziel zu erreichen, hat die Stadt Garching im Jahr 2012 einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt. Den Wettbewerb haben die Büros Keller Damm Roser mit BGSM gewonnen. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 24.01.2013 den Masterplan als Grundlage für die Bauleitplanung beschlossen und den Aufstellungsbeschluss in der Sitzung am 25.02.2016 gefasst. Derzeit wird das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Ziel des Wettbewerbs war die Erlangung von alternativen Entwürfen für die künftige städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung der insgesamt 31 ha großen Fläche. Auf Grundlage des Stadtentwicklungsplanes war Inhalt der Wettbewerbsaufgabe einen städtebaulichen Masterplan zu entwickeln, der tragfähige Wege einer ökologisch sowie sozial nachhaltigen Stadtentwicklung aufzeigt und dabei die Zäsur durch eine verbesserte „Kommunikation“ zwischen den beiden Stadtteilen überwindet.

Dabei standen die Unterbringung von vielfältigen Nutzungen, wie innovative Wohnformen in vielfältigen Bautypologien, studentisches Wohnen, Wohnen auf Zeit für Professoren, Dozenten und Gastwissenschaftler, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen und eine Internationale Schule, im Vordergrund. Die städtebauliche Entwicklung der „Kommunikationszone“ war in die übergeordneten landschaftlichen Bezüge zu integrieren und die neuen Quartiere an die bestehenden Siedlungseinheiten anzubinden. Schließlich galt es, die im Rahmen des integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Garching aufgestellten Ziele konkret einzulösen und Ideen für eine energieeffiziente Stadtplanung aufzuzeigen.

Verkehrlich sind die neuen Quartiere über die ST 2350 im Westen und die Ludwig-Prandtl-Straße bzw. den Römerhofweg im Norden erschlossen. Das neue Wohngebiet kann über die Buslinie 230 an den Öffentlichen Nahverkehr erschlossen werden. Die städtebauliche Konzeption sieht eine Realisierung in mehreren Abschnitten vor und kann somit den flexibel geänderten Bedürfnissen angepasst werden.

In Rahmen des Flächennutzungsplanentwurfs ist die wichtige Fuß- und Radwegebeziehung süd-westlichen

um das Grundstück der Gemeinbedarfsfläche geführt. Weiterhin ist im nord-östlichen Planbereich der Grünzug verschmälert und eine Wohngebietsausweisung vorgenommen worden.

Eine gewisse bauliche Entwicklung ist auch im Stadtteil Hochbrück vorgesehen. Durch einen maßvollen Einwohnerzuwachs wird die vorhandene Infrastruktur (Grundschule, Kindergarten) im Bestand gesichert.

Um eine weitere Erschließung des Wohngebiets zu sichern, wird im Bereich zwischen dem Gewerbegebiet und der U-Bahnlinie die wichtige örtliche Straße weiter nach Süden geführt und die Ausweisung des Gewerbegebiets entsprechend zurückgenommen. Als weitere Erschließungsvariante ist die Weiterführung der Daimlerstraße in Höhe des Graf-Zeppelin-Platzes nach Süden vorgesehen. In diesem Bereich ist zur Abrundung des Gewerbegebiets eine Arrondierung des Gewerbegebiets vorgesehen.

Für den Stadtteil Dirnismaning stellte die Stadt Garching den Bebauungsplan Nr. 90a auf. Dieser sieht eine Abrundung und Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung um etwa 50 Einfamilienhäuser vor. Eine weitere Entwicklung des Stadtteils Dirnismaning ist nicht vorgesehen.

Östlich der Siedlung Hochbrück sollen weitere Wohnbauflächen zwischen dem Schleißheimer Kanal und dem Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Mit der Ausweisung wird der dauerhafte Bestand der sozialen Infrastruktur gesichert. Im Rahmen der Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets ist die Lärmsituation ausgehend vom Gewerbegebiet Hochbrück untersucht worden. Das Lärmschutzgutachten mit seinen Ergänzungen liegt als Anlage bei. Weiterhin ist ein funktionierendes Erschließungssystem zu entwickeln.

Flächen, die sich langfristig für eine Bebauung eignen

Darüber hinaus bestehen für eine langfristige Entwicklung weitere Flächen, die im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen werden, sondern als Reserveflächen angesehen werden. Dies gilt insbesondere für folgende Flächen:

- Bereich zwischen Egerfeld und der A9 sowie nördlich vom Egerfeld
- Bereich östlich der Kommunikationszone

Sofern nach dem Jahr 2020 ein entsprechender Baulandbedarf bestehen sollte, ist die Bebauung dieser Flächen erneut zu prüfen. Vor dem Jahr 2020 sollte darauf geachtet werden, dass man sich die Erschließung dieser Flächen nicht verbaut.

Vorgeschlagene Baudichten

Für Geschosswohnungsbau eignen sich insbesondere die neuen Wohngebiete im Stadtzentrum (z.B. Professor-Angermair-Ring, derzeitiges Bauhofgelände) sowie im Bereich der Kommunikationszone. Die Gebiete für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser werden überwiegend an den Stadträndern geplant. Die geringe Höhe der Häuser erleichtert den Übergang zwischen Bebauung und Landschaft.

Geschosswohnungsbau, Einfamilien- und Reihenhäuser unterscheiden sich hinsichtlich des Flächenbedarfs. So werden bei einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern mehr qm Bruttobauland benötigt, um Wohnraum für einen Einwohner zu schaffen, als bei einer Bebauung mit Geschosswohnungsbau.

Bei den Berechnungen wird näherungsweise von folgenden Flächenbedarfen für die einzelnen Bauungsformen ausgegangen:

	EFH	RH	GWB
Geschossfläche / Wohneinheit	160 qm	140 qm	100 qm
Anteil an Nicht-Wohnnutzungen	-	-	10%
Geschossfläche / Wohneinheit gesamt	160 qm	140 qm	110 qm
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,40	0,70	1,00
Nettobauland / Wohneinheit	400 qm	200 qm	110 qm
Erschließungsanteil	15%	15%	15%
Erschließungsfläche / Wohneinheit	60 qm	30 qm	17 qm
Einwohner / Wohneinheit	3,2	3,2	2,0
Öffentliche Grünfläche / Einwohner	17 qm	17 qm	17 qm
Öffentliche Grünfläche / Wohneinheit	54 qm	54 qm	34 qm
Bruttobauland / Wohneinheit	514 qm	284 qm	161 qm
Bruttobauland / Wohneinheit (gerundet)	510 qm	290 qm	160 qm
Wohneinheiten / ha	20	34	63
Einwohner / ha	63	110	125

EFH = Ein- und Zweifamilienhäuser RH = Reihenhäuser GWB = Geschosswohnungsbau

Ferner wird davon ausgegangen, dass Gebiete mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zu etwa 50% mit Einfamilien- und Doppelhäusern und zu weiteren 50% mit Reihenhäusern bebaut werden. Bei etwa 70% der Wohneinheiten, die bis 2020 entstehen werden (laufende Planungen und vorge-schlagene Neuausweisungen), handelt es sich um Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. 30% der Wohneinheiten soll in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern realisiert werden.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen bedeutet nicht, dass diese auch tatsächlich zur Verfügung stehen. Der Flächennutzungsplan trifft keine Aussagen über die Grundstücksverfügbarkeit. Um unabhängig und sich nicht in Abhängigkeit von Eigentümerinteressen zu begeben, wird an der Mehrausweisung festgehalten. Der Stadtrat hat im Rahmen der Bauleitplanung die Möglichkeit, den Einwohnerzuwachs nachhaltig, bedarfsorientiert und vertretbar für die Gesamtentwicklung des Ortes zu gestalten.

Bezahlbarer Wohnraum für Einheimische

Es soll bezahlbarer Wohnraum für Einheimische und in Garching beschäftigte Personen geschaffen werden. Dabei sollen Modelle entwickelt werden, die diesem Belang Rechnung tragen.

Bereiche für seniorengerechtes Wohnen

Wegen der Nähe zu bestehenden Einrichtungen für Senioren und zur Stadtmitte ist der Bereich fußläufig zu den U-Bahnhöfen besonders für diese Wohnart geeignet.

Bereiche für studentisches Wohnen

Derzeit gibt es acht Wohnanlagen für Studierende mit zusammen 600 Wohnheimplätzen. Somit stehen für nur etwa 5% der Studierenden des Hochschul- und Forschungsgelände Wohnheimplätze in Garching bereit.

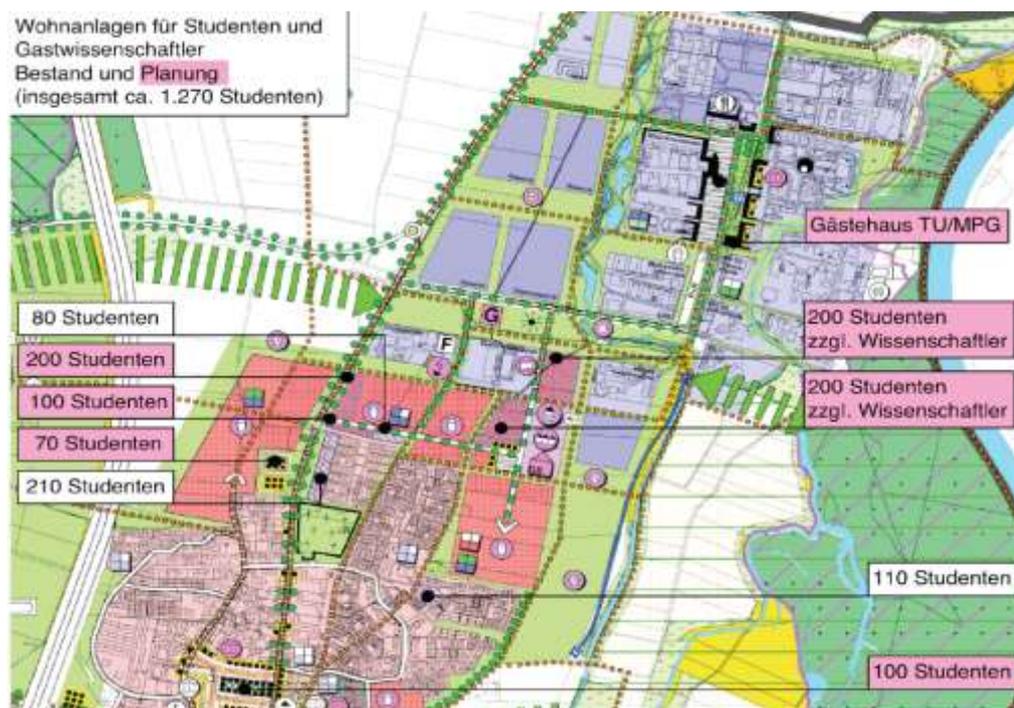
Diese Zahl reicht nicht aus, um ein aktives studentisches Leben entstehen zu lassen, wie es gewünscht wird. Daher soll aus Sicht der Stadt Garching die Zahl der Studentenwohnungen bis zum Jahr 2020 auf 1.000 erhöht werden.

In der sog. „Kommunikationszone“ zwischen Garching und dem Hochschul- und Forschungsgelände soll Wohnraum für ca. 400 Studenten geschaffen werden:

Die „Kommunikationszone“ eignet sich aufgrund ihrer Nähe zum Hochschul- und Forschungsgelände besonders für studentisches Wohnen. Außerdem ist die Kommunikationszone durch Fuß- und Radwege gut mit dem Stadtzentrum verbunden.

Weiterhin sollen im Bereich des städtebaulichen Wettbewerbs Science City studentisches Wohnen westlich vom Wiesäckerbach für ca. 60 Studenten entstehen.

Die Postgutfläche sollte aufgrund ihrer zentralen Lage einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Läden im Erdgeschoss, im 1. OG Büros und Arztpraxen, darüber Wohnungen. Da nur wenige Freiflächen zur Verfügung stehen und durch die Einzelhandelsnutzung (siehe Kapitel 4.5.2) ggf. Störungen auftreten, erscheint das Grundstück für familiengerechtes und seniorengerechtes Wohnen weniger geeignet. Hingegen ist studentisches Wohnen durchaus vorstellbar, weil Studierende erfahrungsgemäß Wohnungen in urbanen Bereichen bevorzugen und gegenüber Störungen unempfindlicher sind. Auch eine Hotelbebauung ist vorstellbar.



Damit wäre für etwa 10% der voraussichtlich im Jahre 2020 in Garching Studierenden Wohnraum am Ort vorhanden.

Die Studentenwohnungen sind auf wenige Standorte konzentriert, um hier „kritische“ (nicht messbare) Größen zu schaffen, die Voraussetzung für das überlebensfähige Entstehen ergänzender Einrichtungen wie Cafés, „Kneipen“, Aufenthalts- und Freizeitnutzungen sind.

Gleichzeitig sind diese Standorte in ein langfristiges Konzept für die Entwicklung der Wohnbauflächen eingebunden. Damit soll dem Ziel entsprochen werden, Synergien bei den ergänzenden Nutzungen für die Studenten und Wohngebiete zu erreichen und das studentische / universitäre Leben in Garching Schritt für Schritt zur Selbstverständlichkeit werden zu lassen.

Wohnungen für Professoren, Dozenten, Gastwissenschaftler

Zu unterscheiden ist hier zwischen einem langfristigen, potenziell dauerhaften Aufenthalt in Garching bei Festanstellungen, und dem auf z.B. ein Semester beschränkten Kurzaufenthalt von Dozenten und Wissenschaftlern.

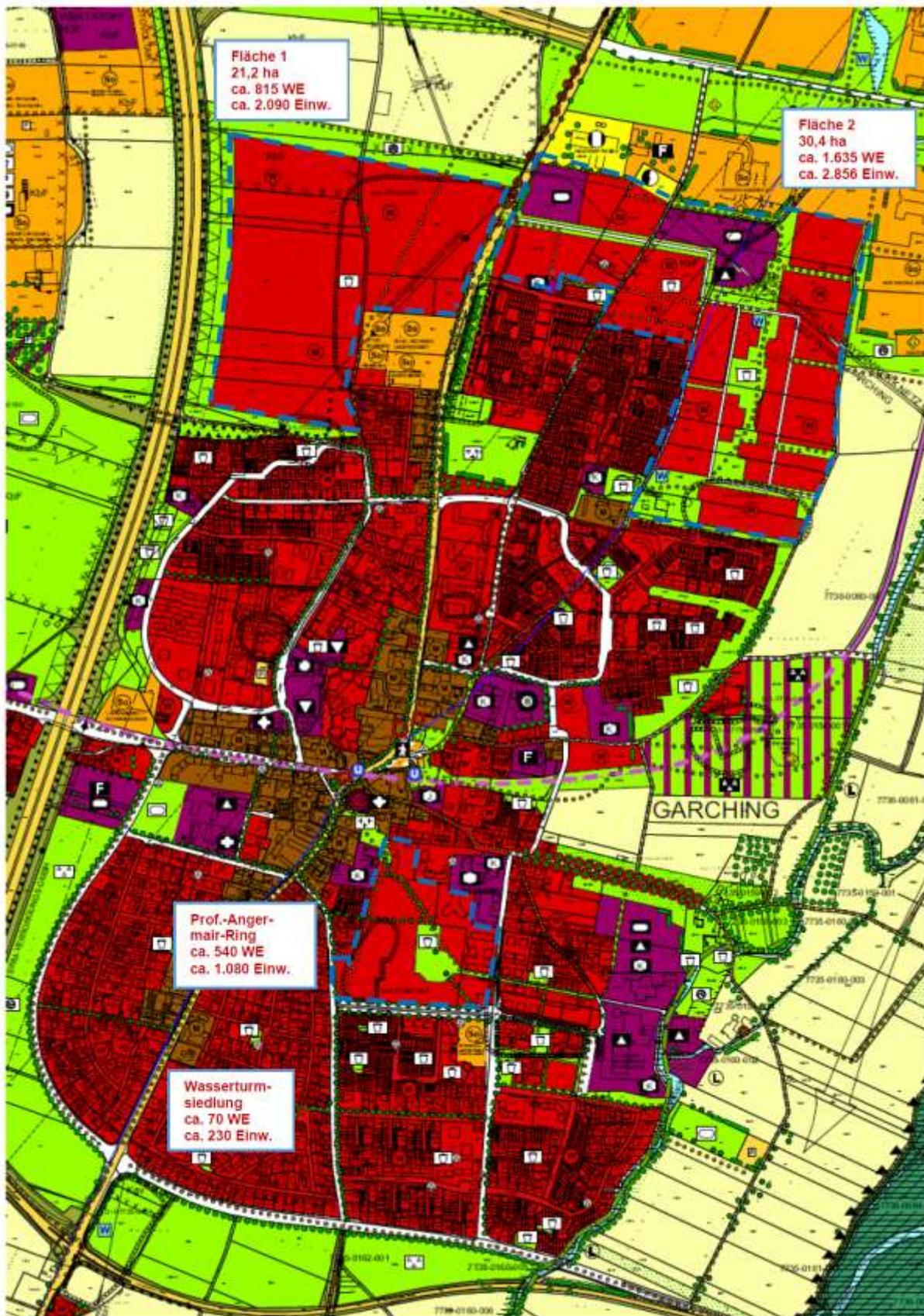
Garching kann und soll auch für die langfristig Beschäftigten der wissenschaftlichen Einrichtungen attraktive Wohnstandorte anbieten, um diese stärker als bisher an die Stadt zu binden. In der Kommunikationszone sind Standorte für weitere Boarding-Häuser vorgesehen.

Im Rahmen der Bebauung „Neue Mitte am Hochschulcampus - Galileo“ (Bebauungsplan Nr. 163, siehe hierzu auch 4.3) wird ein Boarding-Haus errichtet.

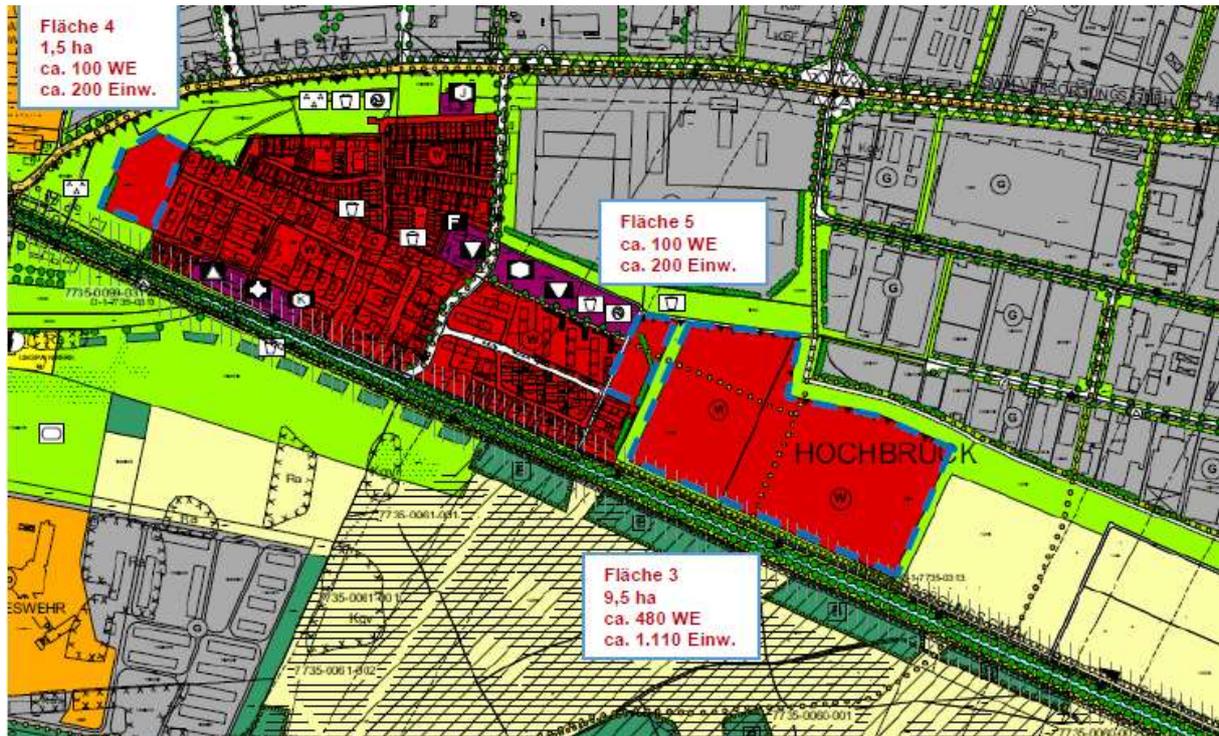
Splittersiedlungen

Die Splittersiedlung zwischen Schleißheimer Kanal und B471 soll zu einem Mischgebiet mit Schwerpunkt Handwerk weiterentwickelt werden. Dadurch können sowohl die vorhandenen Wohngebäude als auch die genehmigten Gewerbebetriebe erhalten bleiben. Störende Gewerbebetriebe wie z.B. Alt-
autohändler sollten mittelfristig angesiedelt und durch Handwerksbetriebe und Wohnnutzung ersetzt werden. Das Gebiet soll aufgewertet und zu einer attraktiven Ortseingangssituation weiterentwickelt werden. Die Wohnbebauung östlich der ST 2350 wird im Flächennutzungsplan entsprechend dem Bestand als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweitung des Gebiets oder das Zusammenwachsen mit Garching oder Dirnismaning soll aus städtebaulicher Sicht nicht erfolgen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht nicht dem LEP-Ziel 3.3, da dieses zum Inhalt hat, dass neue Siedlungsentwicklungen an bestehende Siedlungen anzubinden sind, um eine Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Der Planungsumgriff der Wohnbaufläche stellt keine zusätzliche flächenmäßige Entwicklungsmöglichkeit dar.

Entwicklung-Wohnen in Garching



Entwicklung Wohnen in Hochbrück



N r.	Gebiet	Fläche				Wohneinheiten				Einwohner			
		GW B	RH	EFH	Gesamt	GW B	RH	EFH	Gesamt	GW B	RH	EFH	Gesamt
	Prof.-Angermair-Ring					540			540	1.080			1.080
	Dirnismaning							50	50			160	160
	Wasserturmsiedlung						70		70		230		230
	Nachverdichtungspotentiale					540	70	50	660	1.080	230	160	1.470
						81,8 %	10,6 %	7,6 %		73,5 %	15,6 %	10,9 %	
1	Fläche 1	6,6	7,3	7,3	21,2	415	250	150	815	825	805	460	2.090
3	Fläche 3	5,5	3,4	0,6	9,5	350	115	15	480	690	380	40	1.110
4	Fläche 4	1,5			1,5	100			100	200			200
5	Fläche 5					100			100	200			200
	Neuausweisungen	13,6	10,7	7,9	32,2	965	365	165	1.495	1.915	1.185	500	3.600
			42,2 %	33,2 %	24,5 %		64,5 %	24,4 %	11,0 %		53,2 %	32,9 %	13,9 %
2	Fläche 2, Komm.zone	20,2	8,7	1,5	30,4	1.437	177	21	1.635	2.262	531	63	2.856
	Laufende Planungen	20,2	8,7	1,5	30,4	1.437	177	21	1.635	2.262	531	63	2.856
			66,4 %	28,6 %	4,9 %		87,9 %	10,8 %	1,3 %		79,2 %	18,6 %	2,2 %
	Gesamtsumme	33,8	19,4	9,4	62,6	2.942	612	236	3.790	5.257	1.946	723	7.926
		54,0 %	31,0 %	15,0 %		77,6 %	16,1 %	6,2 %		66,3 %	24,6 %	9,1 %	

GWB = Geschosswohnungsbau RH = Reihenhaus EFH = Einfamilienhaus
Alle Zahlen sind gerundet.

Die Tabelle stellt die mögliche Einwohnerentwicklung der potenziellen Wohngebiete dar. Sie greift aber nicht den Aufstellungsbeschlüssen und damit der Konkretisierung von Baudichten vor.

Verhältnis Wohnen / Arbeitsplätze

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen erfolgt im Bereich der Dieselstraße und im Bereich der Arrondierung des Gewerbegebiets Hochbrücks sowie im Rahmen der Bebauungsplanneuaufstellung Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“. Die Wohngebietsausweisung trägt der gewerblichen Flächenausweisung Rechnung. Daher wird dem Belang, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Ansiedlung von neuen Arbeitsplätzen und der Ausweisung von neuen Wohngebieten Rechnung getragen. Das sog. Harmonisierungsgebot ist nicht mehr Bestandteil der Landesentwicklungsplanung und somit nicht mehr in der Argumentation zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die Grundstücke im bestehenden Gewerbegebiet bebaut und werden nach Aufgabe einer einzelnen Nutzung einer neuen Bebauung zugeführt.

Die Entwicklung und weiteren Ausbau des Business Campus berücksichtigt der Flächennutzungsplan. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 133 „Gewerbepark nördlich des U-Bahnhofes Garching West Zeppelinstraße / Schleißheimer Straße“ ist das seinerzeit anzuwendende Harmonisierungsgebot berücksichtigt worden.

4.2 Arbeit und Gewerbe

4.2.1 Fachliche Grundlagen

Im Jahre 2014 betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Garching 18.808. Die Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe beträgt in Garching rd. 2.602. Die Zahl entspricht damit etwa der von 1984. Der Anteil an der Gesamtbeschäftigtenzahl ist mit 25% unter der Bayerns, was den fortgeschrittenen Strukturwandel zur Dienstleistungsgesellschaft dokumentiert. Die Zahl der Beschäftigten im Wirtschaftssektor Handel und Verkehr stieg seit 1984 von 2.150 auf 5.793. Die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungssektor ist seit 1984 von 2.450 auf 9.363 gestiegen.

Gewerbegebiete

Der größte Gewerbestandort ist das Gewerbegebiet Hochbrück mit etwa 12.000 Arbeitsplätzen. Es handelt sich um ein klassisches Gewerbegebiet mit Schwerpunkten in den Bereichen Produktion, Automotive, Dienstleistung und Logistik.

Östlich des Gewerbegebiets Hochbrück liegt der „Business-Campus Garching“, der sich im weiteren Ausbau befindet. Der Business-Campus entwickelt sich zu einem hochwertigen Wirtschaftsstandort mit einem großen Anteil an Büroarbeitsplätzen, aber auch mit Flächen für klassisches Gewerbe und Produktion. Außerdem sind Einzelhandelsflächen von insgesamt 1.200 qm bis max. 2.000 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Insgesamt wird mit bis zu 7.000 Arbeitsplätzen gerechnet.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“ gefasst. Das Planungskonzept sieht im süd-westlichen Bereich eine stärkere Verschwenkung der Ringstraße sowie die Ausweisung Arrondierung der Gewerbegebietsausweisung und erweiterte Ausweisung eines Sondergebietes für eine Hotelnutzung vor. Voraussetzung für diese städtebauliche Entwicklung ist die Erkenntnis, dass eine leistungsfähige Weiterführung der Umgehungsstraße ohne Überführungsbauwerk möglich ist.

Im Stadtteil Dirnismaning hat sich durch die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen zu Gewerbebetrieben ein gewerblicher Schwerpunkt herausgebildet. Der Bebauungsplan Nr. 90a setzt zusätzliche Gewerbeflächen am Westrand des Stadtteiles fest.

Weitere Gewerbebetriebe befinden sich in einer Splittersiedlung zwischen dem Schleißheimer Kanal und der B 471. Diese Gewerbebetriebe sind nur zum Teil genehmigt.

Auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände östlich der B13 hat sich ein Unternehmen aus dem Bereich Automotive angesiedelt und eine befristete Baugenehmigung erhalten. Die bestehenden Hallen sollen künftig gewerblich genutzt werden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.07.2012 den Aufstellungsbeschluss für die 49. Flächennutzungsplanänderung und für das Bauleitplanverfahren Nr. 170 „Gewerbegebiet östlich B13“ gefasst.

Südlich des Bereiches ist perspektivisch eine gewerbliche Entwicklung vorstellbar.

Harmonisierungsgebot

Im Landesentwicklungsprogramm ist in Kapitel 3 Siedlungsstruktur die Innenentwicklung als vorrangiges Ziel formuliert. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Verdichtungspotenziale

Der größte Gewerbebestandort, das Gewerbegebiet Hochbrück, ist bis auf die Standorte der Firma Zeppelin und Voith, flächendeckend mit rechtswirksamen Bebauungsplänen überplant. Diese setzen im Regelfall eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bis 1,6 und eine maximale Wandhöhe von 10 bis 15 m fest. Das reale Nutzungsmaß liegt auf den meisten Grundstücken unter diesen Werten.

4.2.2 Zukünftige Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes Garching / Branchenmix

4.2.3 Gewerbegebiet Hochbrück

Für das Gewerbegebiet soll grundsätzlich keine Festlegung der Branchen erfolgen, da der Branchenmix für Stabilität sorgt, ein gesichertes Gewerbesteueraufkommen mit sich bringt und ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot ermöglicht.

Eine Festlegung von Branchen soll lediglich für verkehrsintensive Logistik und Gewerbe erfolgen. Diese Nutzungsarten sind Abseits von ÖPNV-Anbindungen vorzusehen.

Durch die guten Anbindungen mit der U-Bahnlinie U6 sowie über die A9 bzw. über die B471 / B13 sind optimale Standortvoraussetzungen für Unternehmen mit einer hohen Mitarbeiteranzahl gegeben. Für Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche ist der Standort daher besonders attraktiv. Als weiteres Potenzial der Wirtschaftsförderung gilt es, die Schaffung von Synergieeffekten mit den wissenschaftlichen Einrichtungen auszuschöpfen. Daher wird sich die Stadt Garching verstärkt um die Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen Forschung und Entwicklung sowie aus den High-tech-Branchen bemühen. Diese Unternehmen suchen die Nähe zu wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen, benötigen jedoch auch geeignete, hochwertige Gewerbeflächen. Hierfür besonders geeignet ist der Business-Campus.

Es wird weiterhin darauf hinzuwirken sein, dass sich in Garching Betriebe der arbeitsplatzintensiveren wertschöpfenden Logistik in Bestandsgebäuden niederlassen.

Räumliche Nutzungsschwerpunkte

Für das Gewerbegebiet Hochbrück liegen flächendeckend bis auf den Bereich der Firma Zeppelin und der Firma Voith rechtswirksame Bebauungspläne vor. Die Bebauungspläne ähneln sich sehr stark in der festgesetzten Dichte und den zulässigen Nutzungen.

4.2.4 Entwicklung Gewerbegebiet Hochbrück

Unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsvermeidung ist es sinnvoll, im fußläufigen Einzugsbereich der U-Bahn und der Bushaltestellen eine höhere Arbeitsplatzdichte zuzulassen als dort, wo keine Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln möglich ist.

Besondere Nutzungsschwerpunkte sollen nicht gebildet werden. Die in den letzten Jahren erfolgreich geschaffene Aufwertung des Gewerbegebietes soll konsequent weiter umgesetzt werden.

Die Lagegunst und die dadurch veränderten Grundstückspreise tragen zu einer nachhaltigen Aufwertung bei. Der Business Campus Garching unterstreicht die bereits eingeleitete Entwicklung.

Unternehmen mit störenden Produktionen oder Geruchsimmissionen sind kritisch zu sehen, da sie ein Konfliktpotenzial zur angrenzenden Nutzung bilden können

Ehemaliges Bundeswehrgelände (östlich der B13)

Der Bereich des Sanitätszentrums wird als Sonderbaufläche ausgewiesen, da er auf lange Sicht von der Bundeswehr genutzt wird. Die östlich angrenzenden bestehenden Hallen sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Daher erfolgt die Ausweisung als Gewerbegebiet.

Die südlich des Sanitätszentrums angrenzenden ehemaligen Bundeswehrflächen sollen erst in Zukunft gewerblich entwickelt werden und werden daher nicht als Gewerbegebiet sondern als Grünfläche ausgewiesen.

Grundstücke zwischen den planfestgestellten Gebieten der Autoverwertung Rottegger und AR Recycling (östlich B13 / nördlich B471)

Der Bereich zwischen der Autoverwertung Rottegger (Planfestgestellt mit Bescheid vom 27.10.1997) und der AR Recycling GmbH soll unter Berücksichtigung der Biotopkartierung des Landkreises München sowie der zusammenhängenden Vernetzung der Grünflächen in Nord-Süd als auch in Ost-West-Richtung entwickelt werden. Das Sondergebiet „Ziegelschutt“, planfestgestellt LRA Landratsamt München vom 11.09.1996 ist dabei zu berücksichtigen.

Nördlich der Autoverwertung Rottegger erfolgt zur Arrondierung des Gewerbegebiets eine Ausweisung als „Gewerbegebiet“. Zwischen dem Gewerbegebiet und der AR Recycling bildet die Nutzung „Energieerzeugungsanlagen“ den Schwerpunkt. Es sollen weitere Flächen für Freiflächenphotovoltaik-Anlagen ausgewiesen werden, da diese auf Grund der Bodensituation sowie der Verbunddach-senthematik zwischen dem Mallertshofer Holz und der Fröttmaninger Heide eine dem Biotopverbund gerecht werdende Nutzung darstellt. Der Nachweis hierfür wird im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren erbracht. Das dies naturschutzfachlich möglich ist, kann dem Landschaftspflegekonzept zum Bebauungsplan Nr. 159 vom Büro Froelich & Sporbeck, vom 24.01.2013 entnommen werden. Als weitere Nutzung ist im Osten des Gebiets an der Anliegerstraße der B13 die Einrichtung eines tierpädagogischen Zentrums vorgesehen. Das Nutzungskonzept berücksichtigt ferner, dass die Grundstücke weder eine ÖPNV-Anbindung noch über ein Massenverkehrsmittel erreicht werden können. Die Nutzungen verursachen keinen zusätzlichen Verkehr und keine Immissionen und berücksichtigen daher auch die Belange der Nachbarkommunen. Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Flächen mit Bodenbelastungen bzw. Verfüllungen deren Sanierung dann nicht notwendig wäre. Weiterhin werden dort die Nutzungen regenerativer Energien gebündelt.

Ausweisung Sondergebiet „PKW-Neuwagen Zwischen- und Auslieferungslager“ (ehem. Kartbahn nördlich GE Hochbrück)

Die Fläche der ehemaligen Kartbahn sowie westlich davon soll künftig dauerhaft als Sondergebiet „PKW-Neuwagen Zwischen- und Auslieferungslager“ ausgewiesen werden. Damit wird die baurechtlich befristete Nutzung künftig mit einer konkreten Nutzungsart dauerhaft baurechtlich gesichert.

Handel im Gewerbegebiet Hochbrück

Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevantem Sortiment schwächen den Einzelhandel im Garchinger Stadtzentrum und sollten daher in den Gewerbegebieten nicht zugelassen und in den entsprechenden Bebauungsplänen ausgeschlossen werden.

Um die Attraktivität des Gewerbegebiets zu steigern, sollte die Entstehung von kleinteiligen Nahversorgungseinrichtungen für die Beschäftigten gefördert werden. Als Standorte hierfür eignen sich insbesondere die Kreuzungsbereiche an der Schleißheimer Straße. Vorstellbar ist eine Einzelhandelsnutzung, die zur Versorgung des Wohngebiets von Hochbrück und den Beschäftigten dient.

4.2.5 Dirnismaning-Nord / Schleißheimer Kanal (westlich der ST2350)

Das ungeordnete Gebiet an der ST 2350 soll in eine geregelte Nutzung überführt werden. Die Bebauung sollte sich zukünftig auf den Bereich an der Straße beschränken, die rückwärtigen Bereiche könnten dadurch entsiegelt und wieder in Gärten umgewandelt werden.

Das Gebiet erscheint besonders geeignet für die Unterbringung kleinerer Handwerksbetriebe, bei denen sich die Wohnungen der Betriebsinhaber und Betriebseinrichtungen auf einem Grundstück befinden.

4.2.6 Dirnismaning-Dorfkern

Die Gewerbegebiete im Dorfkerne von Dirnismaning wurden aus der laufenden Bauleitplanung übernommen. In Dirnismaning sollten sich vor allem nicht störendes, also wohnverträgliches Gewerbe und nicht störende Handwerksbetriebe niederlassen.

4.2.7 Dirnismaning-Süd (östlich der ST2350)

Auf dem Gelände des ehemaligen Schweinemastbetriebs am Schleißheimer Kanal haben sich mehrere kleinere Firmen aus unterschiedlichen Branchen angesiedelt.

Das Gebiet eignet sich vor allem für die Ansiedlung von „Nischennutzungen“, also von Gewerbebetrieben, für welche die Anmietung regulärer Büro- oder Gewerbeflächen zu teuer ist. Hierzu gehören z.B. kleinere Betriebe des Kunsthandwerks. Auch für freie Berufe und Künstlerateliers könnten Flächen angeboten werden.

Bei der weiteren Entwicklung des Gebietes ist auf die landschaftlichen Qualitäten im Umfeld zu achten. Eine Öffnung des Gebietes zum Schleißheimer Kanal, die Neuordnung der Stellplätze und der Erhalt des Baumbestandes sind anzustreben.

Auf dem Gelände befindet sich bereits ein gut frequentierter Gastronomiebetrieb. Hier ist Potenzial für weitere gastronomische Entwicklung vorhanden. So ist im östlichen Bereich des Grundstücks eine Gartenwirtschaft vorstellbar, die ihre Attraktivität aus dem alten Baumbestand, dem Bezug zum Schleißheimer Kanal und der Lage am kanalbegleitenden Fuß- und Radweg beziehen kann.

4.2.8 Stadtzentrum Garching

Das Stadtzentrum von Garching weist einen sehr großen Wohnanteil und einen relativ geringen Anteil von Büronutzungen auf. Eine größere Anzahl von Arbeitsplätzen trägt auch zu einer stärkeren Belebung des Stadtzentrums untertags bei.

4.3 Wissenschaft und Forschung

4.3.1 Fachliche Grundlagen

In Garching befinden sich der technisch-naturwissenschaftliche Hauptstandort der Technischen Universität München (TUM), mehrere Labore und Lehrstühle der Ludwig-Maximilians-Universität (LMU), fünf Institute der Max-Planck-Gesellschaft (MPG), die Zentrale der Europäischen Südsternwarte (ESO) mit Supernova sowie weitere Forschungsinstitute und wissenschaftliche Einrichtungen, bspw. der Fraunhofer-Gesellschaft.

Das Hochschul- und Forschungsgelände wird kontinuierlich weiter ausgebaut. Nach derzeitigem Wissenstand wird die Zahl der Studierenden mittelfristig etwa von 12.000 auf 15.000 ansteigen sowie die Zahl der Beschäftigten der wissenschaftlichen Einrichtungen auf etwa 8.000. Dabei sehen die Planungen der TU München vor, dass auch die Fakultät für Elektrotechnik nach Garching verlagert wird. Der Baubeginn für den 1. Bauabschnitt ist für Ende 2017 vorgesehen.

Die Entwicklung des Forschungszentrums unterliegt einer enormen Dynamik, die durch die Auszeichnungen der ansässigen Universitäten TUM und LMU als Exzellenzuniversität oder durch die Verleihung des Nobelpreises an einen Garchinger Wissenschaftler weiter forciert wird. Es ist mit einem weiteren ständigen Wachstums des Campus zu rechnen, zumal die Fakultät für Elektrotechnik nach Garching verlegt wird. Das Staatliche Bauamt München 2 hat zwischenzeitlich den städtebaulichen Realisierungswettbewerb „Science City Garching“ ausgelobt. Hierbei soll ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf für einen Masterplan zur Entwicklung noch unbebauter Flächen sowie zur Nachverdichtung des bestehenden Campusgeländes gefunden werden. Ziele des Wettbewerbs sind:

- Schaffung eines attraktiven Lern-, Lehr- und Arbeitsumfeldes
- Festlegung von Frei- und Bauräumen für Lehr- und Forschungsgebäude
- Nachverdichtung bestehender Campusstrukturen, Nutzung von Flächenpotentialen
- Erarbeitung eines Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes für den Campus
- Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes unter Einbeziehung der Isar
- Entwicklung von Planungswerkzeugen und Spielregeln für den Masterplan

Der Wettbewerb ist vom Büro KCAP, MüllerIllien, Mark Michaeli, IBV Hüsler gewonnen worden und soll Basis der Entwicklung bilden.

Westlich der ST 2350 erfolgt keine Ausweisung eines Sondergebietes Hochschul- und Forschungsgelände. Jedoch wird der Hinweis aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan „Vorbehaltsfläche Hochschul- und Forschungsgelände“ übernommen.

Das Projekt „Galileo - Neue Mitte am Hochschulcampus Garching“ des Hochschul- und Forschungsgeländes wird östlich vom U-Bahnhof Garching-Forschungszentrum realisiert.

Diese neue „Zentrale Mitte“ dient nicht nur der Schaffung eines breiten Angebotes an öffentlichen und privaten Einrichtungen, sondern kann und soll auch die Voraussetzung schaffen für eine funktionale Verflechtung des Campus mit dem Stadtteil Garching und dem Gewerbegebiet Hochbrück. So soll das geplante Audimax zu einem erheblichen Anteil für außeruniversitäre Veranstaltungen genutzt werden können: Tagungen und Kongresse sind hier denkbar, kulturelle und der Unterhaltung dienende Veranstaltungen für alle Bürger Garchings, usw.

Weitere Projekte sind die Erweiterung des Europäischen Südsternwarte (ESO), Bau der Supernova und des Max-Planck-Institutes für Physik sowie die Ansiedlung von Fraunhofer Instituten.

4.3.2 Konzept

Ziel ist es, das Hochschul- und Forschungsgelände räumlich und funktional stärker mit dem Garchinger Stadtzentrum zu verflechten.

Dem Ziel einer baulichen Verbindung zwischen dem Hochschul- und Forschungsgelände und der Stadt wird durch ein neues Nutzungs- und Baukonzept für die sog. „Kommunikationszone“ Rechnung getragen, die sich zwischen dem Hochschul- und Forschungsgelände und dem Stadtteil Garching befindet.

Für eine bessere funktionale Verflechtung sollen zum einen auf dem Hochschul- und Forschungsgelände Einrichtungen angesiedelt werden, die aufgrund ihrer Attraktivität auch von der Garchinger Bevölkerung aufgesucht werden. Zum anderen sollen verstärkt Wissenschaftler und Studierende dafür gewonnen werden, ihren Wohnsitz in Garching zu nehmen. Daher werden Vorschläge unterbreitet, wo Wohnanlagen für die genannten Zielgruppen entstehen könnten.

Verbesserung der Infrastrukturausstattung auf dem Campus

Um die Versorgung des Hochschul- und Forschungsgeländes zu verbessern, ist ein attraktives und bedarfsorientiertes Angebot an Dienstleistungs- und Einkaufseinrichtungen erforderlich, das im Rahmen des Ausbaus der „Zentralen Mitte“ geschaffen werden soll.

Der Stadtrat hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 163 „Galileo – Neue Mitte am Hochschulcampus Garching“ hierfür das erforderliche Baurecht geschaffen.

Das Raumprogramm sieht die neben einer Kongressnutzung mit angrenzendem Hotel die Realisierung von Appartements / Studentenwohnungen, Büros für wissenschaftliche Nutzungen, Gastronomie, Einzelhandelsflächen, Dienstleistungsflächen sowie ein Raum für kirchliche Zwecke und ein Fitnessstudio vor.

Einkaufseinrichtungen sind auf den spezifischen Bedarf des Hochschul- und Forschungsgeländes auszurichten. Wichtig für die Verbesserung der Kommunikation ist ein breites und vielfältiges Angebot an gastronomischen Einrichtungen. Diese können die Funktion von informellen „Treffpunkten“ für Wissenschaftler, Studierende und Bürger Garchings übernehmen.

Vielfalt des studentischen und universitären Lebens

Eine grobe Analyse der größeren Studentenwohnanlagen in München zeigt, dass die Standorte für studentisches Wohnen und studentisches Leben sich nicht decken. Das Stadtentwicklungskonzept kann für studentisches und universitäres Leben in Garching zwar die Voraussetzungen schaffen, ein Entstehen aber nicht garantieren. Dieses ist in erheblichem Maße von Zufällen abhängig: von Kneipenwirten und Ladenbesitzern, die gezielt und gekonnt auf studentische / universitäre Bedürfnisse eingehen; von Personen oder Personengruppen, die die Initiative ergreifen, ergänzende Einrichtungen anzubieten wie Kleinkunsttheater, Musikbühnen etc. Und es ist die Toleranz der Garchinger Bürger für diese Änderungen gefordert.

Von großer Bedeutung ist – wenn man die Studierenden und Wissenschaftlicher mehr an Garching binden will – darüber hinaus ein attraktives und auf kurzen Wegen erreichbares Freizeitsportangebot, das den speziellen Bedürfnissen dieser Gruppierungen gerecht wird. Hierfür können im großen Rahmen die Voraussetzungen geschaffen werden mit dem Freizeit- und Sportpark um den Garchinger See sowie weiteren in der Kommunikationszone vorstellbaren Nutzungen wie Dreifachturnhalle und Hallenschwimmbad.

In allen Fällen sollte die Chance genutzt werden, universitäre Einrichtungen auch außerhalb des Hochschul- und Forschungsgeländes unterzubringen. So bietet es sich z.B. an, der Speicherbibliothek einen Lesesaal anzugliedern, der den Studierenden den Weg nach München (in die teilweise überfüllten Lesesäle) ersparen würde. Dieser sollte erkennbar und extrovertiert – z.B. zum Straßenraum und den Studentenwohnungen hin – angeordnet werden, um so sichtbar zum universitären Leben in Garching beizutragen.

Als Nutzung bietet sich eine Hochschulbibliothek an, die fakultätsübergreifend und daher von allgemeinem Interesse ist, beispielsweise eine Bibliothek des Studentenwerks. Um die Belebung des Hochschul- und Forschungsgeländes am Abend zu fördern, sollte der Lesesaal auch zu späterer Stunde geöffnet sein. Wie sich bei der Bayerischen Staatsbibliothek zeigt, wird dieses Angebot in der Regel gut angenommen.

4.4 Verkehr

4.4.1 Fachliche Grundlagen

Die Datenlage bezüglich der bestehenden Verkehrsbelastungen beruht auf den Ergebnissen verschiedener Zählungen und Datenquellen aus den Jahren 2000 bis 2005 und ist im Jahr 2010 aktualisiert worden. Die Gutachten Prof. Kurzak sind als Anlage 12 und 13 beigelegt.

Danach ist die Ortsdurchfahrt der ST 2350 Bereich der Ortsmitte in Höhe Maibaumplatz mit 11.600 in Höhe Neuwirt mit 12.200 und nördlich des Auwegs mit 12.300 Kfz/Tag belastet.

Die ebenfalls als kritisch erkannte Belastung der B 471 beträgt in der Ortsdurchfahrt Hochbrück zwischen etwa 16.000 und 15.600 Kfz/Tag. An der Kreuzung mit der ST 2350 sind die höchsten Bundesstraßenbelastungen in Garching zu verzeichnen.

Die Belastung der A 9 in Höhe Garchings hat mittlerweile eine Höhe von ca. 150.000 Kfz/Tag erreicht.

Durch die Fertigstellung der Nord-Westumfahrung, dem Ausbau der B471, der Ausbau der A9 sowie der Fertigstellung der U-Bahn im Oktober 2006 ist die Verkehrsbelastung im Ort Garching und in Dirnismaning zurückgegangen. In Dirnismaning ist die Belastung um ein Viertel bzw. 4.000 Kfz / Tag im Vergleich zu 2000 zurückgegangen und liegt nun bei 12.900. Nimmt man als Grundlage des Vergleichs den Verkehrszustand im Jahr 2000, dann wurde durch die Nord-Westumfahrung eine durchgehende Entlastung der Münchner Straße um bis zu 4.200 Kfz/Tag bzw. um rund 25 % erreicht und auch die Freisinger Landstraße wurde um rund ein Viertel bzw. über 3.000 Kfz/Tag vom Verkehr entlastet. Im Bereich des Hochschul- und Forschungszentrums hat der Verkehr teilweise zugenommen, der sich durch die sukzessive Verlagerung der Technischen Universität nach Garching begründet. Verglichen mit der Zählung aus dem Jahr 2000 ist die Belastung der Ludwig-Prandtl-Straße fast gleich geblieben, bzw. von 7.900 auf 7.400 leicht zurückgegangen. Verdoppelt hat sich hingegen der Verkehr auf der Lichtenbergstraße von 3.700 auf 7.600 Kfz/Tag.

4.4.2 Gesamtverkehrskonzept

Das Gesamtverkehrskonzept versucht eine verkehrsträgerübergreifende integrierte Planung umzusetzen. Mit dem Ziel einer Verkehrsreduzierung und insgesamt stadtverträglicher Verkehrsgestaltung beruht die Konzeption auf wesentliche, aufeinander abgestimmte Aussagen zum überörtlichen wie örtlichen motorisierten Individualverkehr (MIV), zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und zum Bedarf von wichtigen Fuß- und Radwegeachsen.

ÖPNV

Mit der Eröffnung der U-Bahnhöfe Garching und Garching-Forschungszentrum am 14.10.2006 ist die Anbindung an ein Massenverkehrsmittel gut. Die U-Bahn wird sehr gut angenommen, so dass seither mehrere Taktverdichtungen vorgenommen worden sind. Nach der letzten Fahrgastzählung im Herbst 2012 wird die U-Bahn durchschnittlich an Werktagen zwischen Fröttmaning und Hochbrück von

27.000, zwischen Hochbrück und Garching von 23.000 und zwischen Garching und dem Hochschul- und Forschungszentrum von 17.200 Passagieren genutzt. Inzwischen verkehrt die U-Bahn tagsüber im 10 Minuten Takt. Die zusätzlichen Züge für die weitere Taktverdichtung auf 5 Minuten während der Hauptverkehrszeit sind bestellt.

Die Weiterführung der U-Bahn über Eching zum S-Bahnknotenpunkt Neufahrn wird als Planungsziel befürwortet.

Radwegekonzept (Anlage 7)

In einer kooperativen Bürgerbeteiligung ist ein Wunschliniennetz mit dem Radwegebestand sowie den bestehenden Tempo-30-Zonen und den verkehrsberuhigten Bereichen abgeglichen worden. Dabei ergeben sich Netzlücken die nun nach festgelegter Priorität umgesetzt werden.

Der Stadtrat hat das erarbeitete Konzept am 26.11.2009 zur Kenntnis genommen. Bei Planung der Baugebiete ist darauf zu achten, dass eine hohe Durchlässigkeit von Fuß- und Radwegen zu benachbarten Gebieten und zu öffentlichen Einrichtungen gegeben ist.

Weiterhin wird die Realisierung von Radwegeschnellverbindungen befürwortet und unterstützt. Nachdem die möglichen Varianten noch vertiefend untersucht werden müssen, fließen sie nicht in den Flächennutzungsplan mit ein.

MVG-Mietradsystem

Am 05.10.2018 ist in Garching das MVG-Mietradsystem in Betrieb genommen worden. Die 17 Stationen befinden sich an zentralen Orten in Garching, Hochbrück sowie am Forschungszentrum.

Weiterverfolgung und Fortsetzung der Westumfahrung im Zuge der ST 2350

Beschlusslage ist, die vorgesehene Weiterführung der Westumfahrung der Gemeindeverbindungsstraße (GVS) nach Süden als Westumfahrung von Garching mit höhenfreier Querung der B 471 und Anschluss an die ST 2350 südlich von Dirnismaning (optional Anbindung an das Stadionerschließungssystem / A 99) zu realisieren.

Die von Prof. Kurzak erstellten Gutachten:

Anlage 12 Stadt Garching / Gewerbepark Business Campus – Entwicklungen und verkehrliche Auswirkungen 2016, Auftraggeber: Gewerbeplan GmbH, 21.01.2016

Anlage 13 Stadt Garching verkehrliche Beurteilung des Bereichs B 471 / Daimlerstraße / Zeppe linstraße in Hochbrück unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungen, Auftraggeber: Stadt Garching, 14.11.2016

belegen, dass eine leistungsfähige Westumgehung auch ohne die Realisierung des Überführungsbauwerks möglich ist. Aus diesem Grund hat der Stadtrat entschieden, von einer Realisierung des Überführungsbauwerks abzusehen.

Die ST 2350 im Norden Garchings ist durch geeignete Linienführung an die Ortsumfahrung Eching/Garching anzubinden.

In Planung befindlicher 4-streifiger Ausbau der B 471 im kritischen Abschnitt

Die B 471 soll auch in längerfristiger Hinsicht nicht abgestuft und entsprechend ihrer Bündelfunktion tangentialer Verkehrsströme aus dem regionalen Umfeld ausgebaut werden. Im Entwurf des Bundesverkehrswegeplans 2030 sind die Ertüchtigung des Knotenpunktes B13/B471 sowie der Streckenabschnitt zwischen Oberschleißheim und Ismaning vorgesehen.

Der Ausbaubedarf für die B 471 im Bereich Garching-Hochbrück ergibt sich aus den regelmäßigen Verkehrsstörungen im Abschnitt zwischen der B13 und der A9. Die Verbesserung der Leistungsfähigkeit der B 471, zunächst zwischen Zeppelinstraße und ST 2350, war darüber hinaus – entsprechend dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens – Voraussetzung des Straßenbauamts für die Genehmigung des Business-Campus. Eine Ertüchtigung des Kreuzungsbereiches B471 / ST 2350 wird durch zusätzliche Abbiegespuren angestrebt. Der Ausbau der B471 zwischen dem Knotenpunkt ST 2350/B471 und Ismaning wird abgelehnt.

Auf die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG an den Bundesfernstraßen B471 / ST 2350 wird hingewiesen.

Ausbauplanungen im Raum

Von besonderer Bedeutung im Zusammenhang mit dieser Frage sind weitere Ausbauvorhaben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren zur Verbesserung der straßenverkehrlichen Erschließung des Flughafens München im Rahmen des 2003 aufgelegten Aktionsprogramms, wie etwa seit Mitte 2013 unter Verkehr stehende Streckenabschnitt der B301 zwischen Fischerhäuser und Hallbergmoos. Fraglos besteht eine gewisse Gefahr, dass sich dadurch vor allem bei Störungen auf den Autobahnen A 9 / A 92 Ausweichverkehre auf die zukünftige Parallelachse B 388 – B 388a über die B 471 verlegen könnten. Dem steht andererseits der leistungssteigernde Ausbau der Autobahnen (weiterer Spurenausbau, „Flyover“ am AK Neufahrn) gegenüber.

Spange zwischen GVS und B 13 als offen zu haltende Option

Neu ins Spiel gebracht wird eine weitere Möglichkeit einer Ableitung der aus dem nördlichen Umland in Richtung LHM zielenden Verkehre in Form einer Verbesserung des Umsetzens von der ST 2350 über die GVS zur B 13. Die B 13 ist bekanntlich südlich der A 92 4-spurig ausgebaut und führt relativ zentral zu den Industriegebieten des Münchener Nordens. An der AS M-Neuherberg besteht darüber hinaus eine Verknüpfung mit der A 99. Der Kreuzungspunkt B 13 / St 2053 ist stauanfällig und müsste leistungsfähiger ausgebaut werden. Im Bereich Hochbrück wären in diesem Zusammenhang 3 Varianten zu prüfen:

- (1) Ertüchtigung der B 471 zwischen Zeppelinstraße und B13 unter besonderer Berücksichtigung der Verkehrserleichterung für die gewünschte Verbindungsfunktion.
- (2) Verlängerung der Dieselstraße nach Westen mit Anschluss an die B 13.
- (3) Neue, anbaufreie Verbindungsstraße zwischen GVS und B 13 nördlich von Hochbrück.

Von den drei zur Diskussion gestellten prinzipiellen Lösungsmöglichkeiten erscheint als denkbare Alternative zur südlichen Fortsetzung der GVS (im Zuge der ST 2350) die Variante 3 (anbaufreie, zügig geführte Verbindungsspange zur B 13) konzeptionell am schlüssigsten.

Die genannte weitere Entlastungsmöglichkeit Garchings in Verbindung mit der GVS ist in erster Linie als Option im Sinne einer Freihaltung von Handlungsspielräumen gedacht.

Bei einer möglichen Realisierung ist der Schutzbedürftigkeit der Saatkrähenkolonie Rechnung zu tragen. Die Straße sollte eine möglichst geringe Barriere für die Tierwelt darstellen.

Verkehrliche Ziele für Hochbrück

Die verkehrlichen Belastungen der B 471 in Hochbrück resultieren überwiegend aus dem Ziel-/Quellverkehr dieses großen und sich dynamisch entwickelnden Gewerbegebiets. Neben den Verbindungsfunktionen übernimmt die B 471 in der Ortsdurchfahrt von Hochbrück deshalb in hohem Maße auch Erschließungsfunktionen. Die Attraktivität Hochbrücks als Gewerbebestandort hängt nicht zuletzt von einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit ab. Eine Entlastung neuralgischer Knotenpunkte der B 471 im Bereich Hochbrück durch eine zusätzliche Anbindung an die B 13 (z. B. durch die Verlängerung der Dieselstraße – Variante 2) erscheint deshalb durchaus ebenfalls sinnvoll. Für eine geordnete Entwicklung spielt daneben eine Verbesserung der städtebaulichen Integration der B 471 im Bereich Hochbrück eine wichtige Rolle.

Stadt- und landschaftsplanerische Ziele

Die Ertüchtigung der Schleißheimer Straße durch Ausbau und Aufwertung wird vor den anderen Varianten aus folgenden Gründen der Vorzug gegeben:

- städtebauliche Aufwertung des Gewerbegebiets Hochbrück,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Nicht-Verbauen einer guten Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete nördlich von Garching-Hochbrück,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen z.B. durch Verlärmung,
- Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen der wertvollen Naturschutzgebiete (z.B. Mallertshofer Holz) und anderer wertvoller Flächen für den Arten- und Naturschutz.

Grundsätzlich sollte die Ertüchtigung der Schleißheimer Straße (Variante 1) als „Rückgrat“ des Gewerbegebietes dabei im Vordergrund der weiteren planerischen Überlegungen stehen. Bei Untersuchungen sollten v.a. die Schwachpunkte unter die Lupe genommen und angegangen werden: die Anbindung an die B 13, der Kreuzungsbereich mit der neuen Umgehungsstraße sowie die Knotenpunkte im weiteren Verlauf bis zur Autobahn.

Erst wenn diese Knotenpunkte ertüchtigt werden, stellt sich die Frage, ob ein vierspuriger Ausbau in Hochbrück sinnvoll und notwendig ist, da ein Ausbau nur dann Sinn macht, wenn die folgenden Knotenpunkte leistungsfähig genug sind, den Verkehr zügig abfließen zu lassen. Gerade die Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet (B 13) stellt momentan die größte Schwachstelle dar.

Von den beiden Varianten V2 und V3 wird Variante 2 wegen des geringeren Eingriffs in Natur und Landschaft und in die Erholungsnutzung zunächst der Vorzug gegeben. Jedoch sollten beide Varianten offen gehalten werden, auch für den Fall, dass der zweite Teil der Westumfahrung nicht realisiert wird und bei steigendem Verkehrsaufkommen ein „Überlauf“ notwendig wäre.

Konzeptgedanke

Korrespondierend zum überörtlichen Teil des Verkehrskonzepts sind auch die Elemente des innerörtlichen Verkehrskonzepts durchgehend im Sinne einer Verkehrsminderung angelegt. Während sich das Hauptaugenmerk beim überörtlichen Verkehrssystem auf die Sicherstellung der Akzeptanz von Umfahrungsmöglichkeiten durch ausreichende Verbindungsqualitäten und Leistungsfähigkeiten für den MIV richtet, liegt der Fokus beim innerörtlichen System auf der Fernhaltung unerwünschter Schleichverkehre, der umfeldangepassten Geschwindigkeitsdämpfung und dem maximalen Ausbau von Angeboten für den Fußgänger- und Radverkehr sowie der Sicherung hoher Bedienungsstandards beim ÖPNV als attraktive Alternativen zum MIV.

Städtebauliche Integration der ST 2350 - Ortsdurchfahrt

Besondere Bedeutung im Erschließungskonzept kommt der ST 2350 Ortsdurchfahrt und der Schleißheimer Straße als heutige und zukünftige innerörtliche Erschließungsmagistralen in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung zu.

Beginnend jeweils mit Kreisverkehrsplätzen als „Auftakt“ ist durch den Ausbau der ST 2350 mit beidseitigem Rad- und Gehweg im Jahr 2013 eine städtebauliche Integration mit Aufenthaltsqualität erfolgt. Durch den Einbau eines lärmindernden Belags konnte auch eine Steigerung der Wohnqualität erzielt werden und somit dem Lärminderungsplan Rechnung getragen werden.

Entlastet von störendem Durchgangsverkehr bildet die ST 2350 das Rückgrat für den innerörtlichen notwendigen Verkehrsaustausch und bietet in den angelagerten Seitenräumen und Fußgängerzonen ein attraktives Umfeld für Geschäfte, einladende Orte für Kommunikation und städtisches Leben. Die jetzt als Bundesstraße klassifizierte ST 2350 soll zur Ortsstraße abgestuft werden. Der Stadtrat hat einen entsprechenden Antrag beschlossen, der dem Landratsamt München zur Prüfung vorliegt.

Um die Integration der künftigen Ortsstraße in das Stadtbild zu ermöglichen, wird die Anbauverbotszone

Im Bereich zwischen der nördlichen Ortseinfahrt bis einschließlich Höhe der Supermärkte ist beidseitig die Anbauverbotszone herausgenommen worden. Als Puffer soll ein Grünstreifen mit angrenzendem Geh- und Radweg zur angrenzenden Wohnbebauung dienen. Eine wichtige Fuß- und Radwegebeziehung ist bereits entlang der Straße eingetragen.

Untergeordnete Wohnstraßen

Die unterste Ebene des innerörtlichen Erschließungssystems bilden die untergeordneten Wohnstraßen in den T30-Zonen ohne Sammelfunktion, die teilweise als Verkehrsberuhigte Bereiche (Zeichen 325/326) gestaltet und ausgeschildert sind. Die Verkehrsberuhigten Bereiche haben sich für Wohnerschließungssysteme mit kurzen Stichstraßen oder Schlaufen bewährt und werden auch für die geplanten Wohnquartiere zur Feinerschließung empfohlen.

Wohnsammelstraßen

Die nächst höhere Kategorie sind die Wohnsammelstraßen, die in der Regel auch in das System der T-30-Zone einbezogen sind bzw. einbezogen werden können. In den neu geplanten Wohnquartieren sollte bei den zukünftigen Wohnsammelstraßen auf eine ausreichende Straßenraumdimensionierung (z. B. nach dem Muster des Riemerfeldrings) geachtet werden. Ein ergänzendes „Außenerschlie-

ßungssystem“ wird nicht für erforderlich gehalten und wäre auch kaum mit der städtebaulichen Gesamtkonzeption der angestrebten Einbeziehung der ostseitigen Landschaftsräume in die Siedlungsstruktur in Einklang zu bringen.

Innerörtliche Verkehrsstraßen

Zur Kategorie der innerörtlichen Verkehrsstraßen (30 / 50 km/h) zählen Erschließungsstraßen in Gebieten mit gewerblichen bzw. artverwandten Nutzungen und anbaufreie Streckenabschnitte des innerörtlichen Straßennetzes mit Bedeutung für die motorisierte Erschließung.

Um dem übergeordneten Verkehrsminderungsgedanken gerecht zu werden, sollte sich das Hauptaugenmerk bei der verbesserten Erreichbarkeit der Ortsmitte auf MIV-Alternativen richten. Das Gesamtverkehrskonzept enthält Vorschläge zur Sicherung wichtiger, ortsbezogener Fuß- und Radwegeachsen, die eine möglichst umwegfreie und attraktive nichtmotorisierte Erreichbarkeit der Ortsmitte sowohl aus dem Siedlungsbestand wie auch vor allem aus den neu geplanten Baugebiets-erweiterungen gewährleisten sollen. Die Fuß- und Radwegeanbindung des Hochschul- und Forschungsgeländes ist zwischen Freisinger Landstraße und Wiesäckerbach mit 5 Parallelrouten berücksichtigt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Abgestimmt auf die Eröffnung der U-Bahnlinie im Oktober 2006 hat der MVV ein Buslinienkonzept für Garching erstellt, dem der Stadtrat zugestimmt hat. Nach den Leitlinien zur Nahverkehrsplanung in Bayern beträgt der Richtwert für die Luftlinien-Einzugsbereiche in Ober- und Mittelzentren bei U/S-Bahnen 600 m und 300 m bei Buslinien. Danach ergibt sich ein weitgehend zufrieden stellender Abdeckungsgrad.

Dirnismaning wird im derzeit im Stunden Takt bedient. Außerhalb des Fahrplanes kann derzeit der Service eines Anrufsammeltaxis abgerufen werden.

Die Wohngebiete an der Münchener Straße werden zusätzlich über die Regionalbuslinie 230 an die Ortsmitte angebunden. Für Hochbrück ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

Die direkte Erreichbarkeit des Hochschul- und Forschungsgeländes mit Regionalbuslinien wurde nach Inbetriebnahme der U-Bahn eingeschränkt. Wie auch im Gutachten zur Nahverkehrsplanung des MVV empfohlen, sollte die Regionalbuslinie 230 nach Ismaning weiterhin das Hochschul- und Forschungsgelände direkt anfahren.

Das wichtige Ziel einer U-Bahnverlängerung (z. B. mit Anschluss an die S 1 in Neufahrn) wird in den Gesamtverkehrsplan übernommen.

Die Anforderungen an ein zukunftsfähiges Verkehrssystem gehen insbesondere in Ballungsräumen mit starker Entwicklungsdynamik über den Ausbau der bestehenden Verkehrsstrukturen hinaus. Nur im Zusammenspiel der verschiedenen Verkehrsträger können die steigenden Mobilitätsbedürfnisse mit der langfristigen Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen in Einklang gebracht werden. Durch eine umweltverträgliche Begrenzung des Verkehrsaufwands und der Verkehrsbelastungen in der Gesamtbilanz und die stärkere Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche, ressourcensparende Verkehrsmittel kann dies erreicht werden.

Der bedarfsgerechten Optimierung der Verkehrsträger-Schnittstellen kommt dabei besondere Bedeutung zu. In Garching eignen sich vor allem die Standorte der U-Bahnhöfe für die effiziente Vernetzung der Verkehrsmittel, insbesondere durch die Errichtung bzw. den Ausbau witterungsgeschützter Bike+Ride-Anlagen, ein vielfältiges, attraktives Angebot zuführender Fuß- und Radwegeachsen sowie günstige Zuordnung von Bushaltestellen und Taxisständen.

Durch kundenfreundliche Gestaltung dieser Verknüpfungspunkte und Ausbau zu Service-, Dienstleistungs- und Informationszentren kann die Akzeptanz des öffentlichen Personennahverkehrs weiter gesteigert werden. In Garching-Hochbrück ist der P+R-Parkplatz zu sichern und bedarfsweise auszubauen. Südlich des U-Bahnhofs im Hochschul- und Forschungsgelände ist eine weitere Park+Ride-Anlage gebaut worden. An den U-Bahnhöfen sollen Mobilitätsstationen für Car-Sharing und MVG-Radverleihsystem errichtet werden.

Am U-Bahnhof Ortsmitte liegen infolge der hohen Einwohnerdichte im fußläufigen Einzugsbereich, durch den vorhandenen und zu stärkenden Geschäftsbesatz und die vorgesehene Erweiterung der Fußgängerzone beste Voraussetzungen für wechselseitige Synergieeffekte zwischen ÖPNV- und stadtverträglicher Mobilität sowie einem Attraktivitätsgewinn für die Ortsmitte insgesamt vor.

4.5 Einzelhandel

Ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Garching war im Jahre im Jahre 2004 von der CIMA GmbH - CIMA GmbH, Einzelhandelskonzept für die Stadt Garching b. München (München, Februar 2005) unter Beteiligung des Garchinger Gewerbeverbandes erarbeitet worden. Dieses wurde dem Stadtrat bereits am 24.02.2005 vorgestellt und ist nach wie vor aktuell.

Dieses Einzelhandelskonzept ist als Fachbeitrag in das Stadtentwicklungskonzept eingeflossen und dient dem Flächennutzungsplan als Grundlage. Aufgabe des Stadtentwicklungsprozess war es, eine Abstimmung des Einzelhandelskonzepts mit den übrigen Planungen herbeizuführen und es in das Gesamtentwicklungskonzept zu integrieren.

4.5.1 Fachliche Grundlagen

Von der CIMA GmbH wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzepts eine umfangreiche Bestands- und Problemanalyse durchgeführt.

Die Anbindung an die U-Bahn ist eine Chance, Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie im Ortszentrum zu stärken und die Kaufkraft zu binden.

4.5.2 Konzept

Die Standortvorschläge und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts sind vollständig in das Stadtentwicklungskonzept und den Flächennutzungsplan übernommen worden. Zusätzliche Aussagen gibt es zu folgenden Punkten:

Einzelhandelsentwicklung im Stadtzentrum

Im Einzelhandelsgutachten wird bemängelt, dass sich die Fußgängerzone in zweiter Reihe hinter den eigentlichen Hauptstraßen (Münchner Straße, Freisinger Landstraße, Schleißheimer Straße) befindet und es keine Sichtbeziehung zum Maibaumplatz gibt.

Deshalb wird vorgeschlagen, die Fußgängerzone zwischen Rathausplatz und Maibaumplatz zu erweitern. Dies setzt eine Umstrukturierung des sog. Postgut-Grundstücks voraus. Dort könnten im Erdgeschoss zusätzliche Einzelhandelsflächen und darüber Büros, Arztpraxen und Studentenwohnungen entstehen.

Die Ansiedlung eines Kaufhauses wird angestrebt. Einen Schwerpunkt der Sortimentsstruktur sollen dabei Waren des mittelfristigen Bedarfs bilden. In der Stadtmitte fehlt derzeit auch ein zeitgemäßer Vollsortimenter, sodass dieser dabei möglicherweise mit realisiert werden könnte. Im Ortszentrum wird eine verdichtete Bebauung angestrebt. Daher ist eine Wohnnutzung in den Obergeschossen eines Kaufhauses vorstellbar. Dies könnte bspw. studentisches Wohnen sein, um flächensparend zu bauen.

Nahversorgung an der Freisinger Landstraße

An dieser Stelle gibt es bereits einen Discounter (Lidl) sowie einen Vollsortimenter (REWE). Diese Entwicklung war im Einzelhandelskonzept befürwortet.

Eine weitere Realisierung von Einzelhandelsflächen in diesem Bereich sind nur restriktiv vorstellbar (Demnach sollten hier Waren für den täglichen Bedarf ausgeschlossen und Einzelhandelsnutzung nur dann zugelassen werden, wenn in der Stadtmitte keine Flächen zur Verfügung stehen).

Baurecht für Einzelhandelsflächen besteht weiterhin in der Stadtmitte am U-Bahnhof Garching sowie an der Münchner Straße / Gartenstraße.

Nahversorgung am Professor-Angermair-Ring

Dezentral gelegene Nahversorgungszentren entsprechen zwar den Wünschen der angrenzenden Wohnbevölkerung werden aber insgesamt zu wenig angenommen und funktionieren daher auf Dauer nicht. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Hotelbebauung Mühlfeldweg“ ist Baurecht für einen Nahversorgungsbereich mit einem öffentlich zugänglichen Café geschaffen worden.

Nahversorgung in der Kommunikationszone

In der Wettbewerbsaufgabe des Ideen –und Realisierungswettbewerbs Kommunikationszone waren Einzelhandelsflächen, Cafés und Kneipen Bestandteil des Raumprogramms. Es soll jedoch kein neues Zentrum entstehen, das zukünftig in Konkurrenz zur bestehenden Ortsmitte von Garching steht, sondern vielmehr dieses als nachhaltiges Stadtquartier ergänzt.

Nahversorgung in der „Zentralen Mitte“

Am 12.12.2005, also etwa ein dreiviertel Jahr nach der Fertigstellung des Einzelhandelskonzepts, fand eine Besprechung zum Investorenwettbewerb für die „Zentrale Mitte“ statt, in der es um die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung auf dem Hochschul- und Forschungsgelände ging. An der Besprechung nahmen Vertreter der Stadt Garching, der CIMA GmbH, der Bayerischen Staatsbauverwaltung sowie der TU München teil.

Es wurde vereinbart, dass auf dem Hochschul- und Forschungsgelände nur solche Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt werden sollen, die auf die Versorgung der örtlichen Zielgruppe mit Gütern des periodischen Bedarfs zugeschnitten sind.

Dazu zählen z.B. Geschäfte für Lebensmittel, Schreibwaren, Zeitschriften und Büchern sowie kleinere gastronomische Betriebe in einer Größenordnung von zusammen ca. 800 -1.200 qm. Hinzu könnte ein Fitnesszentrum mit bis zu 2.000 qm kommen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 163 „Galileo – Neue Mitte am Hochschulcampus Garching“ ist ein Einzelhandelsgutachten erstellt worden. Danach sind 2.000 m² Verkaufsfläche für einen Vollsortimenter, Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungsangebote möglich. Auch Repräsentationsläden der am Campus Garching ansässigen Institute und Hochschulen sind möglich. Die Vorgaben der Landesentwicklung werden eingehalten.

Nahversorgung auf dem „Business-Campus“

Die Nahversorgung auf dem Businesscampus ist vorhanden.

Nahversorgung in der Siedlung Hochbrück

Auch wenn angesichts der aktuellen Einzelhandelsentwicklung die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen in der Siedlung Hochbrück kurzfristig wenig Aussicht auf Erfolg haben mag, besteht ein entsprechender Bedarf. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen steht der Ansiedlung entsprechender Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen nicht, entgegen.

4.6 Freizeit und Erholung

4.6.1 Fachliche Grundlagen

Für die Freizeit und zur Erholung stehen im Stadtgebiet Garching große landschaftliche Naherholungsflächen zur Verfügung. Die Isarauen im Osten, die Heide- und Waldflächen im Norden und die Fröttmaninger Heide im Südwesten eignen sich gut für eine extensive Erholungsnutzung in Abstimmung mit dem naturschutzrechtlichen Schutzzwecken. Die Erreichbarkeit der Isarauen vom Ortsbereich Garching aus für Spaziergänger und Radfahrer bedarf der Verbesserung.

Im Stadtgebiet sind einige kleinere, verstreut liegende Grünflächen vorhanden, daneben zahlreiche Kleinkinderspielplätze. Als größte, zusammenhängende Grünfläche gibt es das Sport- und Freizeitgelände am Garchinger See, dessen Erreichbarkeit auch optimiert werden sollte. Besonders attraktiv ist die Grünfläche am Mühlenpark mit beliebtem Biergarten.

Die Flächen zwischen Ortsrand südlich der alten B 471 sind im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Sie liegen in guter Erreichbarkeit der südlichen Wohngebiete an der Waserturmstraße und der Ismaninger Straße, die mit Grünflächen unterversorgt sind.

Es besteht ein Bedarf an Freizeiteinrichtungen (Sportplatzanlage Hochbrück, Dreifachturnhalle, Hallenbad). Ebenso ist ein Standort für einen neuen Friedhof erforderlich.

4.6.2 Konzept

Schaffung von öffentlichen Grünflächen und Maßnahmen für Freizeit und Erholung Freizeitgelände Garchinger See

Die vorhandenen Grünflächen um den Garchinger See mit ihrer intensiven Nutzung und die vorhandenen Sportflächen im Süden an der Schleißheimer Straße im Verbund mit dem Business Campus Sportpark bieten sich an, durch Erweiterung zu einem großflächigen Sport- und Erholungszentrum entwickelt zu werden. Hier sind Freizeiteinrichtungen wie Minigolfanlage, Skateranlage, Bolz- und Spielplätze denkbar.

Durch eine Lage von häufig genutzten Einrichtungen an der Schleißheimer Straße erfolgt eine stärkere Frequentierung der Unterführung unter die Autobahn und somit eine Belebung dieser Verbindung. Der Siedlungsteil westlich der Autobahn würde dadurch auch eine stärkere Angliederung an den Hauptort erlangen.

Die ruhigeren Nutzungen könnten sich um den See gruppieren. Die Konzentration von verschiedenen Sport- und Freizeiteinrichtungen bietet kurze Wege zwischen den einzelnen Einrichtungen und eine gemeinsame Nutzung von Nebenanlagen wie z.B. Parkplätzen. Das vorgeschlagene Freizeitgelände Garchinger See wird als Erholungsgebiet und für erweiterte Freizeitgestaltung als hervorragend geeignet angesehen.

Der Bereich des bestehenden Sportstadions und der Tennisanlage wird als Sonderbaufläche, Legende 1.4. mit der Zweckbestimmung „Sportplatz, Bolzplatz, Spielplatz und Tennisplatz gemäß Nrn. 5.1.5. – 5.1.8 sowie 2.1.5 Sporthallen / Sportplätze ausgewiesen. Damit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, in diesem Bereich massivere bauliche Anlagen für Sport und Erholung und deren Erhalt bzw. Entwicklung errichten zu können.

Nördlich des Sportstadions wird aufgrund der planerischen Konzeption auch die Errichtung baulichen Anlagen (z. B. Umkleiden, kleine Tribünen, Neben- und Bewirtschaftungsgebäude) ohne im Rahmen der nachfolgenden baurechtlichen Einzelgenehmigungen ein Genehmigungshemmnis nach § 35 Abs. 3 BauGB erwarten zu müssen, als Sondergebiet Sportplatz, Bolzplatz, Spielplatz und Tennisplatz ausgewiesen. Damit wird das städtebauliche Ziel, dass nicht nur die zwingend notwendigen baulichen Anlagen errichtet werden können, sondern in Zukunft auch eine Intensivierung der Nutzung durch weitere bauliche Anlagen gewollt ist, als Zielvorgabe formuliert.

Der Erholungscharakter der Landschaft rund um den Garchinger See soll erhalten bleiben. Deswegen sind bei Anfragen vor allem kommerzieller Anbieter die Auswirkungen durch Verkehr und Lärm ebenso zu prüfen wie die öffentliche Zugänglichkeit von Freizeiteinrichtungen in freier Landschaft. Die Flächen entlang der Umgehungsstraße sowie entlang der Autobahn sollen der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Zur Gewährleistung von großen zusammenhängenden Grünräumen im Freizeitgelände sollen bauliche Anlagen an der Schleißheimer Straße sowie südlich des Garchinger Sees entlang der Autobahn A9 konzentriert werden.

Die Fläche nördlich des Business Campus und östlich der Erweiterungsfläche der städtischen Kleingartenanlage soll der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Die Kleingartenanlage wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, Legende Nr. 5.1.3 dargestellt.

Im Zusammenhang mit der weiteren Planung und Umsetzung wird die Verlängerung des Lärmschutzwalls entlang der Westseite der Autobahn aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan übernommen.

Das Hallenbad hingegen soll in der Kommunikationszone angrenzend an die Grundschule und Internationalen Schule errichtet werden. Eine Belieferung durch die EWG ist anzustreben, um das Badewasser ökologisch und nachhaltig zu bekommen.

Öffentliche Grünfläche am südlichen Ortsrand

Die schon im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellten Flächen südlich und westlich der alten B 471 bieten sich aufgrund der Nähe zum Hauptsiedlungsgebiet mit guter Erreichbarkeit als Standort für verschiedene Freiraumnutzungen an: möglich und denkbar sind Kleingärten, Freisportplätze, Spiel- und Bolzplätze, Festplatz, die in eine Parkanlage eingebunden sein können.

Der Friedhof ist am bestehenden Standort erweitert worden, so dass der voraussichtliche Bedarf bis zum Jahr 2033 gedeckt werden kann. Durch die sich veränderten Beerdigungsformen wie Urnenbeisetzungen und Baumgräber verringert sich der Flächenbedarf.

Die Diskussionen der Standortalternativen für Freizeiteinrichtungen haben ergeben, dass die Grünfläche am südlichen Ortsrand als Park ausgebildet werden soll, in dem Spiel- und Bolzplätze, Sitzmöglichkeiten und Wiesenflächen mit Bäumen angelegt werden können. Aufgrund der sensiblen Ortseingangslage wird diese Grünfläche weniger als Standort für einen Friedhof und für eine Kleingartenanlage gesehen.

Bürgerpark

Im Zuge der Freihaltung einer Grünverbindung von den Isarauen in den Ortskern von Garching nördlich der Mühlgasse kann in diesem Bereich auch eine Parkanlage mit Freizeiteinrichtungen in Verbindung mit der Lindenallee untergebracht werden.

Naherholungsgebiet Hochbrück

Für die Fröttmaninger Heide südlich des Schleißheimer Kanals als FFH-Gebiet liegt der Schwerpunkt der Unterschutzstellung in der Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Eine extensive, naturverträgliche Erholungsnutzung im nördlichen Randbereich wurde von der Stadt Garching geschaffen. Eine Verträglichkeit der gewünschten Naherholungsnutzung mit dem Schutzzweck des FFH-Gebietes ist ggf. zu prüfen. Im Falle der Aufgabe der militärischen Nutzung des restlichen Bundeswehrgeländes soll dieses für eine naturverträgliche Naherholung zugänglich gemacht werden.

Die Nutzungsmöglichkeiten dieser vorgeschlagenen Grünflächen wurden im Zusammenhang mit den Alternativstandorten der Freizeiteinrichtungen diskutiert.

Standortvorschläge für eine Dreifachturnhalle

Die Stadt Garching hat an der Schleißheimer Straße eine Sporthalle errichtet. Hier sind auch ein Fitnessraum, eine Laufbahn mit Weitsprunganlage, zwei große Gymnastikräume sowie eine vom DAV betriebene Kletterwand beheimatet.

Ein weiterer Standort ist in der Kommunikationszone angrenzend zur geplanten Grundschule und Internationalen Schule vorgesehen. Dieser befindet sich auch in räumlicher Nähe zum Stadtteil Garching-Forschungszentrum und bietet somit Hochschulangehörigen und Studenten Nutzungsmöglichkeiten.

Somit sind zwei Standorte in Garching positioniert (Südwest und Nordost) und von jedem Bürger jeweils gut zu erreichen.

Standortvorschläge für ein Hallenbad

Bestandteil des Wettbewerbs „Kommunikationszone“ war die Sicherung eines Standortes für ein Hallenbad. Diese eröffnet Synergien zwischen dem Hauptort Garching sowie dem Hochschul- und Forschungszentrum, der geplanten Grundschule, der geplanten Internationalen Schule und bietet auch den Hochschulangehörigen und Studenten gute Nutzungsmöglichkeiten. Eine Anbindung an die Geothermie ist möglich.

Trotz der Konkurrenzsituation zu den anderen Gemeinden, die bereits große neue „Erlebnisbäder“ gebaut haben, erscheint es sinnvoll einen Standort für ein Hallenbad zu sichern. Weil in Zukunft auch über neue (private) Betreibermodelle nachgedacht werden könnte und sich die Kostenfrage für die Gemeinde in dem Ausmaß nicht mehr stellen würde.

Standort für eine Sportplatzanlage (Tribünen, Umkleiden, Flutlicht) in Hochbrück

Die Stadt Garching konnte ein Grundstück südlich des Schleißheimer Kanals erwerben, so dass in Hochbrück eine Sportanlage errichtet werden kann. Die hierfür notwendigen Ausgleichsflächen sind in den bestehenden Ausgleichsflächen und ausgewählten Flächen für ein Ökokonto, Datum 31.05.2016, dargestellt.

Kleingartenanlagen

Die Hochbrücker Kleingartenanlage soll im Bestand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Für die städtische Kleingartenanlage ist eine Erweiterungsmöglichkeit um ca. 80 m nach Osten vorzusehen.

Sondergebiet Rettungshundestaffel

Zwischen der Olympiaschießanlage und der Hochbrücker Kleingartenanlage befindet sich ein Trümmerfeld, welches für Übungszwecke der Rettungshundestaffel zur Verfügung steht. Dies wird als Sondergebiet ausgewiesen.

Fuß- und Radwege

Das Potenzial der landschaftlichen Erholungsflächen kann nur genutzt werden, wenn auch die Erreichbarkeit möglichst auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gegeben ist. Diese Erreichbarkeit soll mit einem durchgängigen Wegesystem verbessert werden. Die Wege bestehen schon zum größten Teil und bedürfen nur in Abschnitten der Ergänzung, bzw. in Einzelfällen ist auch der Bau einer kleineren Brücke über einen Bach erforderlich.

Das im Jahr 2009 entwickelte Radwegekonzept trägt dieser Planungsabsicht Rechnung. Der Maßnahmenkatalog sieht mehrere Ergänzungen vor, die Zug um Zug umgesetzt werden.

Langfristig ist eine weitere Querung (Unterführung) der Autobahn zwischen dem Hauptort Garching und dem vorgeschlagenen Freizeitgelände Garchinger See wünschenswert, um eine gute Anbindung ohne Umwege zu gewährleisten.

Entlang der ST 2350 und der B 471 sollten durchgehend straßenbegleitende Radwege angelegt werden.

Mit dem Ausbau der ST 2350 im Jahr 2013 wird innerhalb des Siedlungsbereiches beidseitig ein Geh- und Radweg geschaffen. An wenigen Engstellen ist eine Realisierung auf Grund der angrenzenden Bebauung nicht möglich.

4.7 Soziale und Technische Infrastruktur

4.7.1 Fachliche Grundlagen

Im Vergleich zu anderen Gemeinden der Region München ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Garchinger Bevölkerung hoch, der Anteil von älteren Menschen gering. Die Stadt Garching hat somit eine relativ junge Bevölkerung.

Aufgrund der niedrigen Geburtenrate (9,5 Geburten je 1.000 Einwohner im Jahre 2003, gleichbleibend auch im Jahr 2015) wird das Durchschnittsalter bis zum Jahr 2020 steigen.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung wird durch das angestrebte Bevölkerungswachstum auf 21.000 Einwohner zu einem geringen Teil ausgeglichen: Das Bevölkerungswachstum setzt zusätzliche Zuzüge voraus. Dadurch werden jene Altersjahrgänge überproportional verstärkt, die ein ausgeprägtes Wanderungsverhalten aufweisen, nämlich die 20-40-jährigen.

Somit ergibt sich bis zum Jahr 2020 folgende Entwicklung:

- Die Geburtenzahl pro Jahr steigt auf rd. 170-190 (über 3.250 Geburten zwischen 2003 und 2020).
- Die Zahl der jährlichen Sterbefälle steigt auf über 130 ab 2010 (rd. 2.100 Sterbefälle zwischen 2003 und 2020); d.h. dass die Bevölkerungszunahme zu knapp vier Fünftel vom Wanderungsüberschuss abhängt (rd. + 4.350).
- Die Zahl der Kinder und Jugendlichen steigt an (bis 17-jährige: von 2.800 auf über 3.500).
- Die Zahl der Senioren wird sich weit mehr als verdoppeln (von 1.700 auf über 4.000), d.h. der Anteil steigt auf über 19%.

Aus diesen Zahlen ist zu schließen, dass der Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur steigen wird. Betroffen sind sowohl Einrichtungen für Kinder und Jugendliche (Kindertagesstätten, Schulen) als auch Einrichtungen für Senioren (Pflegeheim, betreutes Wohnen).

Die Ermittlung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur beruht auf der bestehenden gesellschaftlichen und rechtlichen Lage. Sie ist laufend zu prüfen und ggf. an gesellschaftliche und rechtliche Veränderungen anzupassen. Den Bedarfsannahmen liegt eine Geburtenrate von 170 Kindern / Jahr zu Grunde.

4.7.2 Konzept Kindergärten

In Garching gibt es derzeit acht Kindergärten mit 20 Kindergartengruppen und 480 Kindergartenplätzen. Damit ist der aktuelle Bedarf weitgehend gedeckt.

Durch das angestrebte Wachstum auf 21.000 Einwohner wird bis zum Jahr 2020 ein zusätzlicher Bedarf von etwa fünf bis sechs Kindergartengruppen entstehen.

Im Entwicklungskonzept werden diese zusätzlich erforderlichen Kindergartengruppen in den Schwerpunkten der künftigen Wohnungsbautätigkeit nachgewiesen:

- in der „Kommunikationszone“;
- am Professor-Angermair-Ring;

Zudem bieten die TUM im Ingeborg-Ortner-Haus, die Max-Plank-Gesellschaft im Hippo-Kinderhaus sowie der Business Campus Betreuungsangebote für die Kinder von Beschäftigten an.

Kinderkrippen

Derzeit bestehen 7 Einrichtungen, die Kinder im Alter von 0-3 Jahren betreuen. Davon sind 2 Einrichtungen (Ingeborg Ortner Haus und die Kinderkrippe Sonnenkäfer), die einschränkend nur Plätze für Betriebsangehörige der TU bzw. Studierende anbieten. Insgesamt steht eine max. Platzkapazität von ca. 210 Krippenplätzen zur Verfügung. Die beiden neuen Kinderkrippen („Zukunft Kinderkrippe“ Garching Business Campus und Kinderkrippe der Caritas in der Einsteinstr.5) sind inkludiert. Ferner können bis zu 45 Kinder in der Tagespflege (Tagesmütterprojekt Nachbarschaftshilfe sowie Neueröffnung Großtagespflege Hochbrück) betreut werden. Die Stadt Garching kann zum Inkrafttreten des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz den Bedarf komplett decken. Das Angebot wird im Hinblick auf die Einwohnerentwicklung um 3-4 Gruppen auszubauen sein.

In der Kommunikationszone sind Kinderkrippen sowie ein Kinderhaus vorgesehen. Ein Kinderhaus mit 2 Krippengruppen und 2 Kindergartengruppen befindet sich in Planung.

Kinderhorte

Es gibt vier Hortstandorte mit zusammen 200 Plätzen. Derzeit sind nur ca. 160 Plätze belegt. Diese Belegung entspricht etwa 10 % der Kinder im Hortalter.

Aufgrund des Einwohnerzuwachses wird auch die Zahl der Hortkinder zunehmen. Die zusätzlichen Hortkinder können zunächst in den vorhandenen Einrichtungen betreut werden.

Durch das Angebot der Ganztagesklasse an der Grundschule West sowie der Mittagsbetreuung an beiden Grundschulen erfahren die Horte eine Entlastung. An den drei Grundschulen bietet der Kreisjugendring eine gezielte Hausaufgabenhilfe für Migrationskinder an. Die Auffächerung des Angebots und die Zielsetzung der bayerischen Schulpolitik zum Ausbau der Ganztageschulen werden einen weiteren Hortstandort in der geplanten Grundschule in der Kommunikationszone allenfalls notwendig machen.

Kinderhäuser

Kindergärten, Kinderkrippen und Kinderhorte können zu Kinderhäusern / integrierten Kindertagesstätten zusammengefasst werden. Dies empfiehlt sich, um eine flächendeckende wohnungsnaher Versorgung mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen zu erreichen. Daher werden verschiedene Standorte für Kinderhäuser vorgeschlagen, u.a. in der Kommunikationszone.

Die Stadt Garching hat am Kreuzeckweg ein Kinderhaus mit derzeit 3 Kinderkrippengruppen, 2 Kindergartenruppen sowie 1 Hortkinder errichtet. Insgesamt stehen abhängig der Belegung bis zu 125 Betreuungsplätze zur Verfügung.

Auf Grund der anhaltend geburtenstarken Jahrgänge soll im Wohngebiet „Wohnen am Bürgerpark“ eine Kinderbetreuungseinrichtung entstehen. Die Ausweisung des überwiegend als Gemeinbedarfseinrichtung verwendeten Planungsbereiches erfolgt als Wohngebiet.

Naturnahe Kinderbetreuungseinrichtung

Eine naturnahe Kinderbetreuungseinrichtung (Waldkindergarten bzw. -hort) ist im Osten der Stadt in direkter Nähe zum Mühlbach und zum Garchinger Bürgerpark ausgewiesen und grenzt an Wiesen und Feldern an. Die Isarauen sind fußläufig in 10 Minuten erreichbar. Das eingezäunte Grundstück ist mit Obst-, Nadel- und Laubbäumen und mit Rasenflächen bewachsen. Als Schutz bzw. als Unterkunft dient der Einrichtung ein Bauwagen. Die Einrichtung ist für eine Gruppenstärke von ca. 20 Kindern dimensioniert.

Bei extremen Witterungsverhältnissen können die Räume des Kinderhauses am Kreuzeckweg mitgenutzt werden. Die Kinder und Eltern erreichen die naturnahe Kinderbetreuungseinrichtung zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Grundschulen

Die Zahl der Grundschüler wird bis zum Jahr 2020 von ca. 600 (Schuljahr 2013/14) auf ca. 800 ansteigen. Ein Bedarf besteht im Osten, denn die vorhandenen Raumkapazitäten werden voraussichtlich 2014/15 nicht mehr ausreichen. Dies kann entweder über eine Sprengeländerung oder das Aufstellen von Containern Interimsweise gelöst werden.

Mögliche Standorte

Die Grundschule Ost kann am bestehenden Standort saniert bzw. neu errichtet werden. Um den Bedarf an Schulflächen weiter abdecken zu können werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Grundschule Ost als Gemeinbedarfsfläche Schule + Kinderbetreuungseinrichtungen ausgewiesen.

Die Grundschule ist auch in der Kommunikationszone möglich.

Dieser Standort bietet folgende Vorteile:

- Die Schule befindet sich in einem Bereich, in dem sehr viele neue Wohneinheiten entstehen werden.
- Die Schule wird über die ohnehin erforderliche Sammelstraße sehr gut erschlossen.
- In Verbindung mit den übrigen Grundschulen ergibt sich eine sehr gute Flächenabdeckung.

Nahezu alle Wohngebiete werden sich im fußläufigen Einzugsbereich einer Grundschule befinden.

Mittelschule

Die Mittelschule Garching wird im Schuljahr 2015/16 von 219 Schülern besucht.

Die Schülerzahlen an der Mittelschule sind in Bayern rückläufig. Davon ist auch Garching betroffen. Basierend auf der derzeitigen gesetzlichen Grundlage ist davon auszugehen, dass der vorhandene Bedarf auch langfristig gedeckt werden kann.

Realschule, Gymnasium

Die von Garching aus am nächsten gelegene Realschule ist die Andreas-Schmöllner-Realschule in Ismaning.

Ein weiteres Gymnasium in Garching ist nicht erforderlich.

Jugendhaus

Die bestehenden Standorte sollen beibehalten werden.

Betreutes, seniorengerechtes Wohnen

In der Seniorenwohnanlage „Königsgarten“ am Mühlfeldweg befinden sich 52 Wohnungen des betreuten Wohnens. Aufgrund des demographischen Wandels wird die Nachfrage nach seniorengerechtem und betreutem Wohnen in den nächsten Jahren weiter steigen.

Seniorengerechte Wohnungen sollten wegen der oft eingeschränkten Mobilität dieser Altersgruppe in zentraler Lage mit kurzen Wegen zu Einzelhandelseinrichtungen und Haltestellen des ÖPNV errichtet werden. Daher erscheinen folgende Standorte besonders geeignet:

- das geplante Wohngebiet am Professor-Angermair-Ring in unmittelbarer Nähe zum Pflegeheim und zum betreuten Wohnen. Dies erleichtert ggf. die ambulante Pflege.
- die Fläche des Bauhofs östlich des Römerhofs.

Wegen der Nähe zu bestehenden Einrichtungen für Senioren und zur Stadtmitte ist der Bereich fußläufig zu den U-Bahnhöfen besonders für diese Wohnart grundsätzlich geeignet.

Pflegeheim

Im Bereich westlich der Seniorenwohnanlage hat Mitte 2007 das Pflegeheim mit 96 vollstationäre Wohn- und Pflegeplätzen mit 76 Einzelzimmer und 10 Doppelzimmer eröffnet.

Diese Kapazität ist zunächst ausreichend. Gegen Ende des Planungszeitraums ist wahrscheinlich eine Erweiterung des Pflegeheimes über die geplanten 120 Betten hinaus erforderlich. Daher sollte westlich des Pflegeheimes eine ausreichend große Erweiterungsfläche freigehalten werden.

Nachbarschaftshilfe

Sollte für diese Einrichtungen im Planungszeitraum weiterer Raumbedarf entstehen, kann dieser im Bereich des Römerhofs bzw. an der Telschowstraße gedeckt werden.

Volkshochschule

Die Volkshochschule soll im Ortszentrum an geeigneter Stelle einen neuen zeitgemäßen Standort erhalten.

Feuerwehr

Bis zum Ende des Planungszeitraums im Jahre 2020 soll das Feuerwehrhaus am Hüterweg als Standort der Freiwilligen Feuerwehr Garching beibehalten werden. Das Feuerwehrhaus erfüllt räumlich und funktional nicht mehr die ordnungsgemäßen Anforderungen. Deshalb wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1164, westlich der B 471 (gegenüber der Schule St. Severin) ein Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus ausgewiesen.

Das 2013 sanierte Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Hochbrück erfüllt die Anforderungen an die geplante Ortsentwicklung.

Bauhof, Wertstoffhof

Der städtische Bauhof soll aus dem Wohngebiet am Riemerfeldring an einen verträglicheren Standort verlagert werden.

Das Grundstück an der Autobahnausfahrt Garching-Nord ermöglicht neben dem Bauhof auch den Wertstoffhof realisieren zu können. Weiterhin ermöglicht die Grundstücksgröße auch Erweiterungsbauten, um für Aufgabenmehrungen bei weiteren Einwohnerzuwachs oder für weitere Aufgabenfelder Flächenpotenzial verfügbar haben zu können. Das Grundstück ist im derzeitigen Entwurf als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die innerörtliche Lage des Bauhofs und des Wertstoffhofs verursachen derzeit verschiedene Konfliktpotentiale mit der angrenzenden Wohnbebauung. Die künftige Fläche liegt an der Erschließungsstraße zum Freizeitgelände am Garchinger See und zu den Sportanlagen.

Mit der Ausweisung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Bauhof und Wertstoffhof werden die Genehmigungsvoraussetzungen geschaffen.

Die Gemeinbedarfsfläche ist im Sinne des LEP angebunden, da sie unmittelbar an das Sondergebiet Sportplatz, Bolzplatz, Spielplatz und Tennisplatz angrenzt.

Das Grundstück wird über die Straße am See erschlossen. Südlich angrenzend befinden sich Sportplatzflächen.

Die Gemeinbedarfsfläche am Riemerfeld soll weiterhin für den Gemeinbedarf zur Verfügung stehen und wird daher weiterhin entsprechend dargestellt.

Standortvorschläge für einen Friedhof

Nördlich des bestehenden Friedhofs am Römerhofweg liegt eine kleinere Erweiterungsfläche, die noch genutzt werden kann. Der Friedhof ist 2011 erweitert worden und der Bedarf ist bis zum Jahr 2033 gedeckt. Dabei ist berücksichtigt, dass die Sargbestattungen leicht rückgängig sind und vermehrt Urnenbestattungen erfolgen.

5. Klimaschutzkonzept

5.1 Fachliche Grundlagen

Die Stadt Garching hat im Jahr 2008 und 2009 ein integriertes Klimaschutzkonzept entwickelt. Hierbei sind Ziele und Strategien erarbeitet worden, die bis zum Jahr 2020 umgesetzt werden sollen.

Im Rahmen der Klimaschutzkonferenzen sind zu insgesamt 8 Themenfeldern Handlungsperspektiven und Themenkataloge formuliert worden.

Das Klimaschutzkonzept ist vom Stadtrat beschlossen worden.

5.2 Konzept

Windenergie

Im Bereich westlich der ST2350 und südlich der Gemarkungsgrenze zu Eching wird ein Sondergebiet Windkraft ausgewiesen. Der Windkraftstandort soll nach Möglichkeit in Kooperation mit einer am Hochschul- und Forschungscampus ansässigen Einrichtung sowie einer privaten Firma entwickelt werden. Die Ausweisung erfolgt befristet auf zunächst 20 Jahre und orientiert sich damit nach dem Vergütungszeitraums des EEG-Gesetzes. Sollte sich die anvisierte Nachnutzung als Sondergebiet Hochschul- und Forschungszentrum noch nicht abzeichnen, so kann die Nutzung als Windkraftstandort um je 5 Jahre verlängert werden.

Die Begründung wird insofern konkretisiert, als explizit darauf hingewiesen wird, dass die Rotorstreichfläche über das festgesetzte Sondergebiet hinausragen kann.

Nachdem sich der Standort an der Gemarkungsgrenze befindet, erfolgt die Abstimmung mit der Gemeinde Eching gem. § 1 Abs. 7 BauGB, dem interkommunalen Abstimmungsgebot. Die Gemeinde Eching ist im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Weiterhin wird der Gemeinde Eching im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Auch die Planungen Science City sind bei der Ausweisung zu berücksichtigen.

Photovoltaikanlagen

Mögliche Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen sind östlich der B 13 zwischen dem Sondergebiet Fläche für Abfallentsorgung und der Autoverwertung Rottegger bzw. zwischen der B13 und bis zum baurechtlich gesicherten Weiterbau der Carl-von-Linde-Straße.

PV-Anlage westlich der A9

Die PV-Anlage mit ca. 750 kW-Leistung soll auf den Grundstücken FI-Nr. 1826 und 1827 als länglicher Streifen errichtet werden. Von der Bundesautobahn A9 wird ein Abstandspuffer von 40 m eingehalten. Im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens wird die Expertise eines Blendschutzgutachters hinzugezogen. Vor Errichtung der PV-Anlage soll auf dem Gelände eine bis zu 2 m mächtige Wallschüttung aufgebracht werden, die aus dem Abschubmaterial des Baugebiets Kommunikationszone gewonnen wird.

Im Osten befindet sich innerhalb des Sondergebiets eine Zuwegung von ca. 12 m Breite. Die PV-Module sind nach Süden ausgerichtet. Die Gesamtlänge beläuft sich auf ca. 365 m Länge und ca. 38 m Breite.

Geothermie

Die Energie-Wende-Garching GmbH & Co. KG (EWG) setzt das Garchinger Geothermieprojekt um. Die Förderbohrung befindet sich inmitten des künftigen Ortsparkes am Hüterweg und wird in diesen planerisch integriert. Die Geothermieheizzentrale steht am südlichen Bereich des Hochschul- und Forschungszentrum und wird künftig als Sondergebiet „Energieerzeugungsanlage Geothermie“ ausgewiesen. Westlich des Meteomastes befindet sich die Reinjektionsbohrung. Der Ausbau des Fernwärmenetzes zur Versorgung des Stadtgebiets, des Hochschul- und Forschungszentrums sowie für das Gewerbegebiet Hochbrück befindet sich weiterhin im Ausbau.

Biomasse-Heizwerk und Biomasse-Heizkraftwerk

Im Bereich zwischen der Carl-von-Linde-Straße und der B13 hat die Stadt Garching im Rahmen der 40. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanverfahren Nr. 156 ein Sondergebiet „Energieerzeugungsanlagen Hochbrück“ ausgewiesen. Die EWG plant dort ein Biomasseheizwerk und / oder Heizkraftwerk zu realisieren.

Die Gemeinde Eching befürchtet eine Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der St 2350. Daher ist mit dem Lieferanten ein Vorvertrag abgeschlossen worden, der dies ausschließt.

6. Kultur

6.1 Fachliche Grundlagen

Die Stadt Garching verfügt über ein sehr gutes Kulturangebot. Es wird kein wesentlicher Verbesserungsbedarf gesehen. Wünschenswert wäre es, die wissenschaftlichen Einrichtungen stärker in das kulturelle Leben der Stadt einzubeziehen.

Daher ist in der „Zentralen Mitte“ des Hochschul- und Forschungsgeländes eine „kulturelle Einrichtung“ vorgesehen. Dabei handelt es sich um das geplante Audimax, das als Public-Private-Partnership-Projekt realisiert wird und neben Hochschulzwecken für Tagungen, Kongresse und kulturelle Veranstaltungen genutzt werden soll. Wünschenswert wäre außerdem, dass die „Zentrale Mitte“ auch für kulturelle Aktivitäten unter freiem Himmel (z.B. Konzerte, „Garnix-Festival“ etc.) genutzt wird.

Im Entwicklungskonzept ist eine weitere geplante „kulturelle Einrichtung“ am Rathausplatz dargestellt. Es handelt sich dabei um den Standort für einen Theaterneubau auf der Ostseite des Platzes, der planungsrechtlich gesichert ist. Der Neubau kann aber allenfalls langfristig realisiert werden.

6.2 Konzept

Heimatismuseum

Wünschenswert ist ein Heimatismuseum, welches aber in eine Gesamtkonzeption eingebunden sein sollte: „Haus der Begegnung“, „Haus der Vereine“, mit Flächen für Ausstellungen, Veranstaltungsräume. Das Heimatismuseum sollte ein Teil davon sein. Als Standort wird das Areal im Südteil des Römerhofes vorgeschlagen.

Haus der Vereine

Es soll ein Treffpunkt für die im sozialen Bereich engagierten Vereine geschaffen werden, Hospiz-Gruppe, Nachbarschaftshilfe, Möglichkeiten zur Kontaktpflege der ambulanten Dienstkräfte.

7. Landschaftsplan

7.1 Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Landschaftsplanung

Über die Landschaftsplanung fließen die örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Verknüpfung mit der städtebaulichen Entwicklung in den Flächennutzungsplan ein.

Diese Aussagen bilden einen wichtigen Bestandteil für ein nachhaltiges Gemeindeentwicklungskonzept und stellen eine grundlegende Information für Entscheidungsträger, Verwaltung und Grundeigentümer dar.

Für das Gebiet der Stadt Garching sind nachfolgend als Grundlagen der Landschaftsplanung vorgeleistete umfangreiche und vertiefende Fachplanungen zu verwenden, welche mit großer Detailkenntnis und konkreten Zielansagen aufbereitet worden sind:

Landschaftsplan Gemeinde Garching 1978

Verfasser: Büro Prof. Karl Kagerer

Flächennutzungsplan Gemeinde Garching Entwurf 1979

Verfasser: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum, Fortschreibung zum 01.12.2003

Bestehende Ausgleichsflächen und ausgewählte Flächen für ein Ökokonto der Stadt Garching b. München vom 28.11.2013 und Ergänzung Datum 31.05.2016 von Umwelt Management GbR mit fachlicher Bearbeitung durch Angelika Ruhland, Landschaftsarchitektin

Heideflächenkonzept 1995

Verfasser: Burkhardt/Valentin

Landschaftskonzept Münchener Norden vom August 2006 im Auftrag des Heideflächenvereins

Verfasser: Landschaftsbüro Pirkel – Riedel – Theurer

Gewässerentwicklungsplan, beschlossen vom Stadtrat am 31.03.2011

Verfasser: Umwelt Management GbR (Frau Ruhland)

Gesamtentwicklungskonzept Stadt Garching

Leitbild vom 10. Mai 2006

Verfasser: Dragomir Stadtplanung

Sowie ohne weitere Verfasserhinweise die Angaben aus:

Regionalplan (Landschaftsentwicklungskonzept)

Waldfunktionsplan

Agrarleitplan

Arten und Biotopschutzprogramm des Landkreises München

Kulturlandschaftliches Leitbild 2005

Siedlung – Kultur – Landschaft (SIKULA)

Kulturhistorischer Rahmenplan Planungsverband München, 2005

Es erscheint zweckmäßig und sinnvoll, die einprägsamsten Fakten, Daten, Erkenntnisse und Formulierungen aus o.g. Quellen zu verwenden und zu zitieren. Im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung 2013 bedarf es hinsichtlich der Grundlagenermittlung somit keiner Bestandserhebung, sondern nur einer aufgabenbezogenen komprimierten Bestandserfassung und Charakterisierung sowie einer zusammenfassenden, knapp formulierten Bewertung.

Die Planungsziele leiten sich üblicherweise aus der Bewertung ab. In diesem Fall liegt die Aufgabenstellung vielmehr im Zusammenführen, Abgleichen und abgestimmter Flächenausweisung der umzusetzenden Ziele der bereits vorliegenden Fachplanungen. Erkannte Widersprüchlichkeiten und Konflikte sind dabei abzuklären bzw. abzuwägen. Darauf wird im Einzelfall hingewiesen.

7.2 Bestandsbeschreibung und –bewertung

7.2.1 Landschaftsstruktur, Topographie

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Naturräume:

- den ebenen Terrassen der Münchener Schotterebene im Westen
- der unteren Isaraue im Osten

deren Abgrenzung durch eine z.T. verschliffene Geländestufe östlich des Verlaufs der ST 2350 noch ersichtlich ist.

Das Gebiet ist augenscheinlich eben, es fällt von ca. 490 m ü. NN im Süden unmerklich auf ca. 476 m ü. NN im Norden. Diese Teilräume sind gekennzeichnet durch:

- intensive gewerbliche Nutzung im Nordwesten (Hochbrück)
- die Kernstadt Garching
- Heideflächen und Kieferwäldchen im Südwesten (Fröttmaninger Heide) und Norden (Mallertshofer Heide)
- den östlich verlaufenden Isar-Auwaldgürtel und dem Auenvorfeld
- der visuellen städtebaulich-strukturellen und ökologischen Zerschneidungslinie der Autobahn A9
- die weiten, offenen Agrarflächen

Raumbezogene Merkmale

Kennzeichnend sind sowohl großflächige offene und ausgeräumte Landschaften mit starker baulicher Ausprägung und massivem Zerschneidungseffekt der A9, als auch hochwertige Naturräume wie die Heidelandschaften und der Isar-Auwald mit hoher Erholungs- und Stadtrandattraktivität.

7.2.2 Geologie, Böden und Grundwasser

Siehe hierzu die Ausführungen unter Ziffer 1.6.

7.2.3 Lebensräume und Schutzgebiete

Im Plangebiet ist ein vielfältiges Potential an natürlicher Ausstattung mit Pflanzen und Tieren vorhanden. Diese werden kurz charakterisiert:

- Pflanzengesellschaften wie
- Grauerlen-Auwald und Eschen-Ulmen-Auwald in der Isaraue
- Fingerkraut-Kiefern-Eichenwaldgesellschaften und Magerrasen im Bereich der Schotterebene und Heiden
- mindestens 100 Pflanzenarten der Roten Liste mit Gefährdungsstatus
- Tierwelt
- äußerst große Vielfalt an Vögeln (mit Arten der Roten Liste)
- zahlreiche Falter, Bienen und Schnecken der Roten Liste
- Amphibien wie hochgefährdete Arten der Wechselkröte und des Laubfrosches
- Biber an Garchinger Bächen

Das zahlreiche Vorkommen gefährdeter Arten ist Indiz für die Intaktheit der Lebensräume.

Diese Lebensräume sind meist großflächig und weisen herausragende naturschutzfachliche Wertigkeit auf, z.T. mit überregionaler Bedeutung wie die Isaraunen.

Zur naturschutzrechtlichen Sicherung erfolgte deshalb die Ausweisung großräumiger Schutzgebiete für die Areale der Fröttmaninger Heide, der Mallertshofer Heide und der Isaraunen.

Natura 2000 Gebiete

Folgende Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) sind gemeldet:

- Heideflächen und Lohwälder nördlich von München (7735-371.03 und 371.04)
- Isaraunen von Unterföhring bis Landshut (7537-301.06 und 301.07)
- Vogelschutzgebiete (SPA) sind nicht vorhanden.

Landschaftsschutzgebiete

- LSG Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching b. München, Ober- und Unterschleißheim (Nr. 184.04)
- LSG „Isartal“ (Nr. 184.06)
- Im Norden an das Stadtgebiet angrenzend: LSG „Freisinger Moos und Echingen Gfild“

Naturschutzgebiete

- Mallertshofer Holz mit Heiden (100.126)
- Flächenhaft geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler existieren im Stadtgebiet Garchings momentan nicht. Als Landschaftsbestandteile (nach Art. 12 geschützt) sind die Allee östlich Garchings und die Allee an der ST 2350 in Höhe des Forschungsgeländes zu nennen.
- Die Fröttmaninger Heide ist seit dem 09.05.2016 als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

7.2.4 Fließ- und Stillgewässer

Das gesamte Stadtgebiet Garchings ist von der Isar beeinflusst, die zwar außerhalb des Gebietes liegt, aber letztlich als Vorfluter für alle Gewässer dient.

Der Naturraum der Isarauen ist von einem Bachsystem durchströmt, welches von hoher Wertigkeit für den Naturhaushalt und die Erholung ist. Dieser Bedeutung wird durch die Erstellung eines Gewässerentwicklungsplanes entsprochen, um diesen Lebensraum langfristig und nachhaltig zu sichern. Quer durch das südliche Plangebiet verläuft der Schleißheimer-Biedersteiner Kanal mit hoher Bedeutung als Baudenkmal und kulturhistorischer Landschaftsbestandteil. Die ehemals den Raum markierende Pappelallee wird Zug um Zug durch Eichen sowie andere heimische Baumarten ersetzt. Als einziges Stillgewässer ist der Garchinger See auf ehemaligem Kiesabbaugebände als wichtiges Erholungsziel zu erwähnen.

7.2.5 Land- und Forstwirtschaft

Derzeit sind noch etwa 25 % des Gemeindegebietes (ca. 700 ha) landwirtschaftlich genutzt. Die Ertragszahlen verbessern sich aufgrund der Bodenverhältnisse von West nach Ost; im Randbereich der Isarauen, d.h. südlich und südöstlich sind die besten Böden. Die Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt; Grünland entsteht wechselweise im Rahmen der Fruchtfolge. Eine höhere Flächen- und Bewirtschaftungsdiversität zeichnet sich in der Isaraue ab.

Auf die Betriebsstrukturen und Bewirtschaftungsarten wurde im Zuge dieser Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht eingegangen.

Der Waldflächenanteil ist unterdurchschnittlich; als nennenswerte zusammenhängende Waldfläche sind nur noch die Isarauen vorhanden, welche von der Bayer. Staatsforst-/Finanzverwaltung nach Maßgabe des Waldfunktionsplanes unter Beachtung der Schutzgebietskategorien bewirtschaftet wird.

Aufforstungsflächen sind im Nordwesten Garchings sowie im Bereich des Hackl-Holzes vorgesehen.

7.2.6 Erholungseignung

Das Plangebiet gliedert sich hinsichtlich der Erholungseignung in sehr unterschiedliche Teilräume und Erholungsansprüche.

- Der naturnahe Isarauenbereich als attraktive Nord-Süd-Achse von gemeindeübergreifender, regionaler Bedeutung im Münchner Norden und zugleich in allerwichtigster Funktion für die siedlungsnahen Freizeit/Naherholung der Kernstadt Garching und des nördlichen Münchner Stadtrandes (Freimann)
- Gebiet für Intensiverholung und sportliche Aktivitäten westlich der Autobahn (Sportanlagen) und das Badegelände Garchinger See
- Gebietsübergreifendes Rad- und Fußwegenetz z.B. entlang Schleißheimer Kanal, Radring München, zum Mallertshofer Holz; West-Ostverbindungen sind unterentwickelt
- Naherholungsgebiet südlich Hochbrück mit Spielplatz und Wegenetz

Die landschaftliche Eignung des Stadtgebietes wäre angesichts der Großflächigkeit gegeben, ist aber mangels Freiraumqualität, unattraktivem Offenland, Zerschneidungseffekten und Verfügbarkeit (Fröttmaninger Heide als Sperrgebiet) unterentwickelt.

7.3 Planung/Flächenausweisung

7.3.1 Landschaftsplanerisches Leitbild

Die planerischen Leitgedanken für Schutz- und Entwicklung der Lebensräume und Biotopverbundsysteme sowie die Ausarbeitungen zu den Ausgleichsflächen und der Gewässerentwicklungsplan werden als fachlich abgestimmtes Ergebnis formell rechtlich in den Flächennutzungsplan integriert und erhalten damit Verbindlichkeit.

Aufgrund der gegebenen und der künftigen Entwicklungen, die zu einer Verknappung der Lebensmittel führen könnten, da diese auch zur Energieerzeugung benötigt werden, soll die Landwirtschaft Vorrang gegenüber Ausgleichsflächen haben. Die Ausgleichsflächen werden im Mallertshofer Holz mit Heiden ausgewiesen. Landwirtschaftliche Flächen müssen damit als Ausgleichsfläche nicht mehr herangezogen werden. Gleichermaßen werden die vorgegebenen Schutzgebiete übernommen.

Als wichtiger Schwerpunkt werden landschaftsplanerische Überlegungen – einhergehend zur städtebaulichen Entwicklung – insbesondere der Grundstruktur im Siedlungsbereich und den noch disponiblen Flächen im Umfeld der Bauränder und Stadtkanten gesehen.

Für einen überschaubaren Zeitraum werden die Grenzen der Siedlungsentwicklung aufgezeigt und die Vorrangflächen für Natur-, Landschaft und Erholung definiert.

Dabei wird vorrangig die langfristige, nachhaltige Freihaltung von Teilräumen verfolgt:

- die Ortsabstandsflächen zwischen Stadtrand München und Garching
- die Pufferzone zwischen Isarauen-Waldrand und Wiesäckerbach
- die historische Kanalachse des Schleißheimer Kanals in Höhe Dirnismaning

Die Verbesserung der Grünstruktur, insbesondere der Sicherung von Bedarfsflächen für infrastrukturelle Notwendigkeiten wie z.B. siedlungsnahen Parkanlagen, Dauerkleingärten, Friedhof, Sportanlagen kollidiert mit Flächennutzungen der Landwirtschaft und führt zum Abwägungsprozess. Anders als im Landschaftsplan (als reiner Fachplan) werden im Flächennutzungsplan nur Flächen, nicht Maßnahmen dargestellt.

7.3.2 Schutzgebiete

Die unter 7.2.3 „Lebensräume und Schutzgebiete“ beschriebenen Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Landschaftsbestandteile) sowie die kartierten Biotope werden nach aktuellem Stand ausgewiesen.

7.3.3 Flächen für Natur- und Landschaftspflege

Das Ausgleichsflächenkonzept für das Ökokonto der Stadt Garching bei München vom Mai 2006 von Umwelt Management GbR, das als Anlage 3 Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplans ist, wird fortgeschrieben. Die Flächen des Nationalen Naturerbes werden dem Ökokonto mit 100 ha gutgeschrieben.

Somit sind für den ermittelten 10-Jahresbedarf (analog der Siedlungsentwicklung) von ca. 117 ha Ausgleichsfläche anrechenbare Ausgleichsflächen von mindestens 138 ha ausgewiesen.

Die tatsächlich bestehenden, aber noch nicht gänzlich umgesetzten Ausgleichsflächen mit Zuordnung des Eingriffsverursachers belaufen sich auf 92,6 ha. Mit dieser Ausweisung ist vorausschauende Vorsorge getroffen.

Die Darstellung wichtiger landschaftlicher Bezüge, von Schutz- und Leitpflanzungen sowie Bäumen und Alleen dient der Sicherung eines langfristig zu verfolgenden und aufzubauenden nachhaltigen Biotopverbundsystems.

Darüber hinaus gehende Flächenbevorratung bzw. Flächenpotenzial lt. Stadtentwicklungsplan sollten in dieser Phase nicht dargestellt werden.

7.3.4 Grünflächen und Bürgerpark

Für die Ausweisung der Grünflächen war das städtebauliche Gesamtentwicklungskonzept der Stadt Garching zugrunde zu legen.

Schwerpunkte der Entwicklung sind erweiterte Grünflächen östlich des Ortskernes, Einbindung der offenen Siedlungsränder (insbesondere Nordrand von Hochbrück) durch Bepflanzung und die vorausschauende großflächige Ausweisung westlich der Autobahn A9 zwischen Schleißheimer Straße und Erholungsgelände zum Zweck der Sicherung von Flächen für Dauerkleingärten, Sportanlagen und Spielplätzen.

Die Grünflächen am südlichen Ortseingang Garchings bedürften über die Ausweisung im Flächennutzungsplan hinaus einer räumlich qualifizierten Ausformung, um anstelle des „Verschnittflächencharakters“ einen wertvollen Erholungsraum ggf. in Verbindung mit Ausgleichsfunktion zu schaffen.

Grundsätzlich ist eine Verbesserung des Wirkungsgefüges zwischen Autobahn, begleitenden technischen Bauwerken und dem Stadtbild/Wohnumfeld anzustreben.

Weiterhin wird angeregt, die Nahtstelle zwischen Garching und Hochbrück, das „Gelenk“ an der U-Bahn-Haltestelle städtebaulich alternativ zu bedenken.

Die weiteren infrastrukturellen Nutzungsangaben der Grünflächen, wie z.B. Bolzplätze, Spielplätze, Tennisplätze werden sowohl als Bestand erfasst, als auch aus dem Stadtentwicklungskonzept übernommen.

Lineare Ausweisungen von Rad- und Fußwegverbindungen sind stets als wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Erholungseignung zu sehen, einhergehend mit Bepflanzungsstrukturen im Offenland (Feldgehölze).

Bäume

Im Stadtgebiet sind 236 „Ortsbildprägende Bäume“ festgestellt und kartiert worden.

Nachdem in Garching keine Baumschutzverordnung vorgegeben ist, sollen diese Bäume nochmals bewertet und ggf. in den Landschaftsplan eingearbeitet werden. Dabei ist der schützenswerte Landschaftsbestandteil „Lindenallee“ besonders zu erwähnen.

7.3.5 Fließgewässer

Die Garchinger Bäche stellen einen wichtigen Bestandteil der Erholungslandschaft für die Menschen und einen bedeutsamen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar.

Zur Entwicklung und Sicherung dieser Qualitäten wird an dieser Stelle ein Hinweis auf den Gewässerentwicklungsplanes und dessen fachlich gebotene Umsetzungsempfehlung gegeben, die der Begründung zum Flächennutzungsplan als Anlage beigefügt ist.

7.3.6 Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Durch die Ausweisung von Bau- und Grünflächen sowie der Ausgleichsflächen tritt eine Reduzierung bzw. Konversion der landwirtschaftlichen Flächen ein.

Während Bebauung einen Eingriff in den Naturhaushalt bewirkt, führt die Wandlung zu naturnahen Nutzungen oder Grünflächen nicht zum Verlust des Potenzials.

Wie unter Ziff. 3.1 beschrieben unterliegt diese Flächenausweisung dem Abwägungsprozess der Stadt.

Die Waldflächen werden als Bestand übernommen.

Weitere Aufforstungen sind im Nordwestsektor, Östlich des auf Oberschleißheimer Flur liegenden Mallertshofer See vorgesehen.

7.4 Daten zur Landschaftsplanung

FFH	883 ha	31
NSG	251 ha	9
LSG	867 ha	30
kartierte Biotope	425 ha	15
Ausgleichsflächenkontingent	228 ha	8
Schutzgebiete und Vorrangflächen für Natur und Landschaft		
Die Flächen der Schutzgebiete überlagern sich, da z.B. Biotope und Ausgleichsflächen innerhalb von Schutzgebieten liegen können.		
Grünflächen	188 ha	7
Waldflächen gesamt	525 ha	19
Waldflächen (außerhalb von Schutzgebieten)	212 ha	8
Flächen für die Landwirtschaft (ohne Berücksichtigung LSG)	1214 ha	43

Hinweis: Die oben genannten Gebietstypen wie FFH, NSG-Gebiete etc. sind im Zusammenhang mit den Flächenangaben jeweils nur für sich zu betrachten, da mehrere Flächenüberschneidungen (z.B. liegen Waldflächen in FFH-Gebiet oder NSG innerhalb FFH-Gebiet) bestehen.

8. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Basis der im Rahmen des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan gewonnenen Erkenntnisse wurde bereits eine erste Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen. Diese erste Abschätzung wurde in den vorläufigen Umweltbericht aufgenommen. Die weitere Konkretisierung der Auswirkungen und deren Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren.

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Siehe Kapitel 2. „Anlass der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und Ziele der Planung“ und 7.2.3 „Lebensräume und Schutzgebiete“.

Geplante Schutzgebiete

Derzeit liegen keine Planungen für die Ausweisung weiterer Schutzgebiete vor.

8.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe Kap. 1. „Beschreibung des Planbereiches“ und 5.2 „Bestandsbeschreibung und -bewertung“.

Neuausweisung von Wohngebieten

Neben der immissionstechnischen Situation werden die folgenden weiteren Kriterien bei der Neuausweisung von Baugebieten zu Grunde gelegt: ökologische Wertigkeit, vorhandene Erschließung, gute Erreichbarkeit, vorhandene technische und soziale Infrastruktur, Zusammenwachsen des Siedlungsgebiets mit dem Hochschul- und Forschungsgelände, Umnutzung bereits besiedelter Flächen, Ziele aus der Landes- und der Regionalplanung.

Immissionsschutz - Lärm

Für eine Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen infolge der Ausweisung von Bauflächen im Planbereich sind sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen als auch die ausgehenden oder verursachten Lärmeinwirkungen in der Umgebung zu analysieren. Hierzu wurde eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt. Die Schalltechnische Untersuchung Lärminderungsplanung der Stadt Garching b. München – Teil 1 Lärmbelastung, Entwurf, Bericht Nr. ACB-0507-4017/10 vom 29. Juni 2007 von ACCON GmbH Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Greifenberg liegt vor und ist als Anlage Bestandteil der Begründung des vorliegenden Flächennutzungsplans.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Die Untersuchung zeigt eine hohe Lärmbelastung im Bereich der Autobahn A 9 und der Bundesstraßen (B 471, ST 2350, B 13) sowie im Nahbereich weiterer Haupteinzelstraßen. Gewerbegebiete und Sportanlagen haben – mit Ausnahme nur punktuell – Einfluss auf die Gesamtbelastung. Die U-Bahn-Strecke liefert keinen nennenswerten Beitrag zur Lärmbelastung. Hauptverantwortlich für die Lärmsituation ist der Straßenverkehr.

Die Konfliktbereiche werden in erster Linie von der A 9, der B 471 und den innerörtlichen Hauptstraßen (einschließlich ST 2350) bestimmt. Besonders betroffen ist die Ortsdurchfahrt von Garching und Dirnmaning (durch den Verkehrslärm der ST 2350), der südliche Ortsrand von Garching (B 471, ST 2350), der westliche Ortsrand von Garching (A 9) und Garching-Hochbrück (B 471, B 13). Im Rahmen der Ausbaumaßnahme der ST 2350 zwischen der Lehrer-Stieglitz-Straße und der Kreuzung zur B471alt ist ein lärmindernder Belag eingebaut worden, der voraussichtlich eine Lärminderung von im Mittel 3db(A) bringt, so dass sich in diesem Bereich die Konfliktsituation mindert. Im Rahmen des Einbaus eines neuen Fahrbahnbelags auf der B471 zwischen Garching und Ismaning ist im Sommer 2014 zwischen der Kreuzung ST 2350 / B471 und dem Beginn des Isarauenwaldes ein lärmindernder Belag eingebaut worden. Ziel war es, den Lärmeintrag in den südlichen Wohngebieten Garchings zu mindern. In der Siedlung Hochbrück verschärft sich die Konfliktsituation durch die Summenwirkung von Straßenverkehr, Gewerbelärm aus dem direkt an das Wohngebiet angrenzenden Gewerbegebiet. Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen (W) bietet sich aus schalltechnischer Sicht in erster Linie am östlichen Ortsrand von Garching an. Hier liegen die Beurteilungspegel unter den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete (WA), so dass keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Eine Ausweisung neuer Mischbauflächen (M) bietet sich darüber hinaus auch nördlich von Garching zwischen A 9 und ST 2350 an. Hier liegen die Beurteilungspegel - bei Einhaltung eines gewissen Abstands zu den Straßen - unter den Orientierungswerten für Mischgebiete (MI), so dass keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Bei entsprechend dimensionierten Lärmschutzanlagen könnte mit der Bebauung auch bis zu den Straßen herangerückt werden, bzw. in Teilen sogar Wohnbebauung (WA) realisiert werden.

Eine Ausweisung neuer Gewerbeflächen (G) sollte aus schalltechnischer Sicht in erster Linie durch Erweiterung bestehender Gewerbegebiete (z.B. Hochbrück nach Norden) oder in Bereichen erfolgen, die durch Verkehrs- oder Sportlärm besonders hoch belastet sind und dadurch nicht mit höherwertigen Nutzungen entwickelt werden können (z.B. im Bereich der B 471 zwischen A 9 und Hochbrück, Bereich an der B 13 nördlich der Olympia-Schießanlage).

Der Bereich zwischen A 9 und Garchinger Spange nördlich der Schleißheimer Straße bietet sich zur Entwicklung von weiteren Sport- und Freizeitnutzungen an, da hier kein Konfliktpotenzial mit schutzwürdigen Nutzungen besteht und sich wegen der Vorbelastung durch Verkehrslärm und Sportlärm (Bestand) höherwertige Nutzungen praktisch nicht entwickeln lassen. Die Stadt Garching hat sich zum Ziel gesetzt, auch westlich der A9 Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Erholungssuchenden am Garchinger See und für die Sportler des Sportgeländes zu schaffen.

Insgesamt lässt sich aus der vorgenommenen Erfassung der Lärmbelastung ein hoher Bedarf zur Verminderung und Vermeidung von verkehrsbedingtem Lärm ableiten. Bei Neuplanungen sollten die vorliegenden Ergebnisse zur Vermeidung neuer Lärmbetroffenheiten berücksichtigt werden.

Immissionsschutz - Luftschadstoffbelastung

Zur Bewertung der der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung im Bereich der Stadt Garching wurde eine Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse der „Ermittlung der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung im Bereich der Stadt Garching“ Bericht-Nr.: ACB-607-4017/12 der ACCON GmbH, Greifenberg vom 01.06.2007 liegt vor und ist als Anlage Bestandteil der Begründung des vorliegenden Flächennutzungsplans.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Für das Hauptstraßennetz innerhalb der Gemarkung Garching wurde die Schadstoffimmissionen von NO₂ und PM₁₀ für den Istzustand berechnet. Die Luftbelastung kann überwiegend als unkritisch bewertet werden. Innerhalb der Ortsgebiete werden stets die Grenzwerte für NO₂ (Stickstoffdioxid) und PM₁₀ (Feinstaub) eingehalten. Nur entlang eines ca. 60 m breiten Streifens entlang jener Abschnitte der Autobahnen, an denen keine Lärmschutzeinrichtungen vorhanden sind, werden NO₂ Konzentrationen errechnet, die über dem ab 2010 gültigen Grenzwert liegen. Aber auch hier liegt keine Grenzwertüberschreitung vor, da die Grenzwerte nach der 22. BImSchV nur auf Gebiete anzuwenden sind, in den sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Altlasten

Entsprechend den Ergebnissen der „Historischen Recherche Garching“ der Boden- und Deponiesanierungs GmbH von 1994 sind in Garching Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Dabei handelt es sich vornehmlich um verfüllte Kiesgruben, Klärschlammdeponien sowie Flächen, auf die Klärschlamm aufgebracht wurde.

8.2.1 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung/Nicht-planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt:

Schutzgut Mensch

Bezüglich der Lärmeinwirkungen auf das Schutzgut Mensch werden gemäß schalltechnischer Untersuchung Konfliktbereiche in erster Linie von der A 9, der B 471 und den innerörtlichen Hauptstraßen (einschließlich ST 2350) bestimmt. Besonders betroffen ist die Ortsdurchfahrt von Garching und Dirnismaning (durch den Verkehrslärm der ST 2350), der südliche Ortsrand von Garching (B 471, ST 2350) der westliche Ortsrand von Garching (A 9) und Garching-Hochbrück (B 471, B 13).

Im Rahmen der Ausbaumaßnahme der ST 2350 zwischen der Lehrer-Stieglitz-Straße und der Kreuzung zur B471alt ist ein lärm mindernder Belag eingebaut worden, so dass sich in diesem Bereich die Konfliktsituation mindert.

In der Siedlung Hochbrück verschärft sich die Konfliktsituation durch die Summenwirkung von Straßenverkehr, Gewerbelärm aus dem direkt an das Wohngebiet angrenzenden Gewerbegebiet und Sportlärm von der Olympia-Schießanlage.

Für die Neuausweisung der geplanten Wohnbauflächen nördlich des Stadtzentrums Garchings zwischen A9 und ST 2350 und westlich der ST 2350 sowie in Hochbrück sind zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohnbauflächen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die übrige Neuausweisung von Wohnbauflächen im Stadtzentrum sind voraussichtlich keinen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Bezüglich der Einwirkung durch Luftschadstoffe auf das Schutzgut Mensch sind keine Beeinträchtigungen in den vorhandenen und den geplanten Baugebieten zu erwarten.

Entsprechend der Ergebnissen der Verkehrszählung von 2012 zeigen die Verkehrsentlastungsmaßnahmen wie Ausbau der A 9, erster Abschnitt der Westumfahrung zwischen Anschlussstelle Nord und der Zeppelinstraße sowie die Verlängerung der U6 bis zum Universitätsgelände im Hinblick auf die Verkehrsentlastung und damit auch die Lärm- und Luftschadstoffbelastung im Ortsbereich Wirkung. So hat der innerörtliche Verkehr von 2000 bis 2010 zwischen 18 – 24 % abgenommen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Lärmtechnische Situation für die bestehenden Wohn- und gemischten Gebieten nicht wesentlich verändern. Lediglich die positiven Auswirkungen durch die Verkehrsentlastungsmaßnahmen kommen den Bewohnern in den hiervon betroffenen Bereichen zugute.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Als langfristig erheblich positive Auswirkung ist die Sicherung der Vorrangflächen für Natur und Landschaft bzw. der dadurch entwicklungsfähigen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Die insbesondere durch städtebauliche Erweiterungen bedingten bau-, anlagen-, und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Lebensräume werden als gering bis mäßig eingestuft.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das latente Veränderungspotenzial der natürlichen Sukzession durch Siedlungsdruck, Nutzungsänderungen oder Nutzungsaufgaben eingeschränkt, sich zufällig und dispers ohne Vernetzungsstrategie ausprägen.

Schutzgut Boden

Durch die mit den Gebietsausweisungen und den geplanten Infrastruktureinrichtungen Werden zusätzliche Flächen versiegelt. Dadurch gehen in diesen Bereichen sämtliche Bodenfunktionen verloren.

Schutzgut Wasser

Unter Beachtung der Maßgaben zum Grundwasser und Gewässerschutz sind von keinen Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Fließgewässer auszugehen. Das Schutzgut Wasser wird daher nicht verunreinigt oder gefährdet.

Durch die Umsetzung des Gewässerentwicklungsplanes sind mit Verbesserungen für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete werden größtenteils bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Durch diese Flächenversiegelung kommt zu kleinklimatischen Veränderungen. Relevante Auswirkungen auf das Stadtklima bzw. das Makroklima sind durch diese Maßnahmen nicht zu erwarten.

Die durchgeführte Bewertung der Luftschadstoffbelastung hat ergeben, dass die Luftbelastung überwiegend als unkritisch bewertet werden kann. Da die Planung keine wesentliche Neuausweisung von Industriegebieten bzw. Verkehrswegen außer dem südlichen Teil der Umgehungsstraße ausweist, ist von keiner Verschlechterung der Luftqualität auszugehen.

Durch die Realisierung des Geothermieprojektes ist von einer Reduktion der Luftschadstoffbelastung durch Hausbrand auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Durch die vorgesehene landschaftliche Einbindung der offenliegenden Gewerbeflächen, die geplante Grünstrukturierung sowie der stadtnahen Grünflächenausweisung werden grundsätzlich Verbesserungen der Landschaftsstruktur, des Stadtbildes und des Erholungswertes geschaffen, welche bei Nichtdurchführung den Zustand dieses Schutzgutes noch weiter degradieren würden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die Ausweisung von Bauflächen über Bodendenkmalsverdachtsflächen sind diese grundsätzlich gefährdet. Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben diese unberührt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich gegenüber dem derzeitigen Zustand aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten keine Änderungen ergeben.

8.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Erfordernisse und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich oder Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (§ 18 ff. BNatSchG und § 1 a BauGB)

Die Ausweisung neuer Baugebiete und Infrastruktureinrichtungen verursachen Eingriffe in Natur und Landschaft die gemäß § 18 ff BNatschG und § 1a BauGB zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen sind.

Hierzu wurde das Ausgleichsflächenkonzept für das Ökokonto der Stadt Garching bei München von der Umweltmanagement GbR erarbeitet, das als Anlage 3 Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplans ist.

Auf der Grundlage des Ausgleichsflächenkonzeptes für das Ökokonto werden diese Planungsempfehlungen „flächig übertragen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Bodens“ ausgewiesen.

Die Stadt Garching hat im Rahmen der Übertragung Nationales Naturerbe Eching Mallertshofer Holz weitere Ausgleichsflächenkontingente erwerben können.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

- Historische Recherche Garching der Boden- und Deponiesanierungs GmbH von 1994
- Lärminderungsplanung der Stadt Garching b. München – Teil 1 Lärmbelastung, Entwurf, Bericht Nr. ACB-0507-4017/10 vom 29. Juni 2007 von ACCON GmbH Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Greifenberg,
- „Ermittlung der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung im Bereich der Stadt Garching“ Bericht-Nr.: ACB-607-4017/12 der ACCON GmbH, Greifenberg vom 01.06.2007

Hinweise auf fehlende Kenntnisse oder technische Lücken, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen, liegen derzeit nicht vor.

8.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Es sind keine Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) geplant.

8.4 Zusammenfassung

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der Planung bis auf eine zusätzliche Versiegelung des Bodens keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten sind. Die Bodenversiegelung ist durch Ausgleichsmaßnahme zu kompensieren und die Biotopverstromung auszubauen.

Durch die geplanten Eingrünungs- und Grünstrukturierungsmaßnahmen der Gewerbegebiete, des Hochschul- und Forschungsgeländes sowie der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen wird eine Aufwertung des Landschafts- und Stadtbildes erreicht.

9. Städtebauliche Statistik

Flächen	in ha	in %
Bauflächen	596,86	22,3
Wohnbauflächen	204,87	7,26
gemischte Bauflächen	32,86	1,17
Gewerbliche Bauflächen	209,08	7,41
Sonderbauflächen	225,42	8,00
Gemeinbedarfsflächen	23,40	0,83
Versorgungsbereiche	3,67	0,13
Grünflächen	2.080	73,84
Verkehrschutzgrün	44,85	1,59
Grünflächen	188,04	6,67
Wald	525,25	18,63
Grünflächen mit baulicher Nutzung	55,62	1,97
Landwirtschaft	1.214,62	43,12
Wasserflächen	39,49	1,40
Wasserflächen	39,49	1,40
Verkehrsflächen	69,31	2,46
Straßen	49,56	1,76
Autobahn	19,75	0,70
Gesamtfläche	2.816,73	100