

Vorlage Nr.: 2-BV/206/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 23.03.2021
Verfasser: Balzer Oliver

BPl. 171 Kommunikationszone, Behandlung der in der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
13.04.2021	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat mit Sitzung vom 25.02.2016 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zu BPl. 171 Kommunikationszone zu fassen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB fand vom 12.07.2017 bis 08.09.2017 statt. Die Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen fand mit Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 05.06.2018 statt, es wurde beschlossen, den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Mit Sitzung vom 12.09.2019 und 28.05.2020 wurden zudem weiteren Plananpassungen beschlossen.

Aufgrund vorstehender Beschlüsse lag der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 171 gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19.11.2020 bis 15.01.2021 öffentlich aus.

Da das Rathaus aus Gründen des Infektionsschutzes ab dem 22.12.2020 geschlossen wurde, musste die öffentliche Auslegung abgebrochen und erneut durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde daher vom 03.02. bis 09.03.2021 erneut durchgeführt.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Träger öffentlicher Belange

- A1 LRA München
- A2 WWA München
- A3 Staatliches Bauamt Freising
- A4 Landeshauptstadt München
- A5 Bayernwerk
- A6 Autobahndirektion
- A7 MVV
- A8 Telefonica O2
- A9 Gemeinde Eching
- A10 Telekom
- A11 Bayernets

- A12 Bauernverband
- A13 Bund Naturschutz
- A14 Energieagentur Ebersberg
- A15 Heimatpfleger
- A16 Handwerkskammer München und Oberbayern
- A17 Regierung von Oberbayern
- A18 SWM Infrastruktur

Öffentlichkeit

- B1 Wundrak
- B2 Adlberger
- B3 März
- B4 Dr. Höng & Partner
- B5 Kirchner
- B6 Glock Liphart Probst & Partner
- B7 Endriß
- B8 Immobilien Freistaat Bayern
- B9 Schiöberg

Die Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen ist als Anlage 1 beigefügt. Die vorgebrachten Stellungnahmen und die Bilder zur Würdigung werden aufgrund der Dateigröße im KommSafe eingestellt.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt die Beschlussvorschläge gemäß Anlage 1 zu bestätigen. Aufgrund der Summe der jeweiligen Änderungen ist eine erneute Auslegung notwendig. Die so geänderte Fassung des Bebauungsplanes ist erneut gem. § 4a BauGB auszulegen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Anlage 1 Würdigung 3(2) - 4(2)

Inhaltsverzeichnis:

A1	LRA München
A2	WWA München
A3	Staatliches Bauamt Freising
A4	Landeshauptstadt München
A5	Bayernwerk
A6	Autobahndirektion
A7	MVV
A8	Telefonica O2
A9	Gemeinde Eching
A10	Telekom
A11	Bayernets
A12	Bauernverband
A13	Bund Naturschutz
A14	Energieagentur Ebersberg
A15	Heimatspfleger Dr. Müller
A16	Handwerkskammer München und Oberbayern
A17	Regierung von Oberbayern
A18	SWM Infrastruktur
B1	Hr. Wundrak
B2	Hr. und Fr. Adlberger
B3	Hr. März
B4	Dr. Höng & Partner
B5	Hr. Kirchner
B6	Glock Liphart Probst & Partner
B7	Fr. Endriß
B8	Immobilien Freistaat Bayern
B9	Hr. und Fr. Schiöberg

A. TöB

- A1 LRA München
Sachvortrag s. Anlage A1

Stellungnahme Verwaltung:

- A1.1 Die Nummerierung wird angepasst.

Beschlussvorschlag:
Die Nummerierung wird angepasst.

- A1.2 **Beschlussvorschlag:**
Die Nummerierung unter Ziff. A.2 erfolgt fortlaufend, die Ergänzung wird wie vorgeschlagen eingefügt.

- A1.3 **Beschlussvorschlag:**
Die GR-Werte werden geändert (s. WA22).

- A1.4 Die sich aus dem Abstandsflächenplan ergebende zugrunde gelegte Wandhöhe von 9 m wird ergänzt.

Beschlussvorschlag:
Für die Gemeinbedarfsfläche 2 wird eine Wandhöhe von 9 m ergänzt.

- A1.5 Grundsätzlich handelt es sich beim „Einzelhaus“ (s. Nr. 3.1.1 PlanZV) um eine Unterart der offenen Bauweise gem. Nr. 3.1 der Planzeichenverordnung (PlanZV). Zur Eindeutigkeit wird die offenen Bauweise mit o.g. Planzeichen aber noch ergänzt.

Beschlussvorschlag:
In Bauquartieren mit festgesetztem Einzelhaus wird die offene Bauweise in der Nutzungsspinne ergänzt.

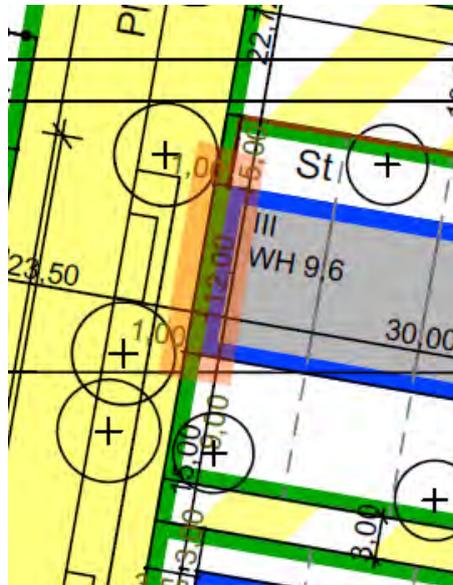
- A1.6 In einzelnen WA-Gebieten gibt es bei festgesetzten Einzelhäusern (z.B. WA 2 - 5, 14, 15, 20) und in einem Fall bei Hausgruppen (WA 13-2) abweichende Bauweisen, hier eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50m. Die abweichende Bauweise ist mit Planzeichen „a“ in der Nutzungsspinne bzw. - falls aufgrund unterschiedlicher Gebäude nötig - innerhalb der Bauräume noch zu ergänzen, die zugelassene abweichende Bauweise in Bezug auf die Überschreitung der Gebäudelänge von 50m ist in den textlichen Festsetzungen zu konkretisieren.

Beschlussvorschlag:
Die im Planbereich vorkommende abweichende Bauweise wird in der Nutzungsspinne der jeweiligen Quartiere, bzw. für das WA 5 im Bauraum und den textlichen Festsetzungen ergänzt und erläutert.

- A1.7 Zur Grenzbebauung von Gebäuden zu TG-Rampen oder Straßenbegrenzungslinien ist anzumerken, dass die angenommene Grenzbebauung nicht besteht, da zwischen dem Gebäude und der Straße ein Abstand von 1m besteht. Dieser Abstand ist im Plan vermasst.

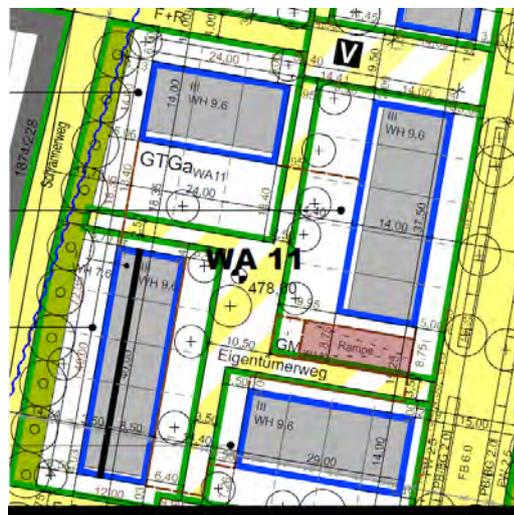
Das Missverständnis ist darauf zurückzuführen, dass Straßenbegrenzungslinie als schwarzer Strich mit außenliegender grünen Umrandung und die Baugrenze als schwarzer Strich mit innenliegender blauer Umrandung dargestellt wird. Dies beruht auf der Regelung im Anhang zur PlanZV wonach gem. Nr. 6.2 PlanZV (Planzeichenverordnung) die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn diese mit einer Baugrenze zusammentreffen würde.

Bild A1.7a:



Am Beispiel des WA 11 kann dargestellt werden, dass zwischen der TG-Rampe und dem nördlich angeordneten Gebäude kein Grenzbau vorliegt. Bei der Rampe handelt es sich um den farbig markierten Baukörper. Möglich wäre auch hier eine Verwechslung mit den darüber vorhandenen Maßketten oder der Signatur der zentral im Quartier angeordneten Tiefgarage, welche die gleiche Farbe aufweist. Zur besseren Unterscheidung werden für TG-Rampen künftig andere Farben verwendet. Nachdem die Tiefgaragenrampe an die öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) unmittelbar anliegt und es sich hierbei nicht um einen Grenzbau gem. Art. 6 BayBO handelt, wird festgesetzt, dass die im Plan mit dem Zeichen 8.5 festgesetzten TG Rampen mit der Signatur „TG Rampen abweichend“ in abweichender Bauweise grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten sind.

Bild A1.7b:



Welche ggfs. möglichen Doppelhäuser vom LRA unter Ziff. 7. Abs. 2 gemeint sind, ist unklar. Sollten die lt. Nutzungsspinne im WA 19(2), 24(2) zulässigen Doppelhäuser gemeint sein, wird auf Zif. A1.8 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie bleibt unverändert, die TG-Rampen werden farblich geändert und festgesetzt, dass die im Plan mit dem Zeichen 8.5 festgesetzten TG Rampen mit der Signatur „TG Rampen abweichend“ in abweichender Bauweise grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche (Eigentümerweg) zu errichten sind.

- A1.8 In der Nutzungsschablone (= Spinne) von WA 19 (2) und 24 (2) wird das Planzeichen Doppelhäuser entfernt. Im WA 24 (1) sind gem. Spinne nur Hausgruppen zulässig.

Beschlussvorschlag:

Für WA 19 (2), 24 (2) werden Doppelhäuser in der Nutzungsschablone entfernt.

- A1.9 Bei den mit A 5.4 und 5.6 festgesetzten Flächen handelt es sich um öffentliche Flächen. Die mit A 5.5 festgesetzten Eigentümerwege stellen private Flächen dar.

Beschlussvorschlag:

Bei A 5.4, 5.6 wird der Rechtscharakter „öffentlich“, bei A 5.5 wird „privat“ ergänzt.

- A1.10 Die Bezeichnung „Eigentümerweg“ aus A 5.5 wird unter „Hinweise“ verschoben.

Beschlussvorschlag:

Die Bezeichnung Eigentümerweg wird unter „Hinweise“ verschoben.

- A1.11 Es soll sich bei den mit A 5.5 festgesetzten Bereichen um private Flächen handeln, die mit einer öffentlichen Widmung versehen werden, so dass im Ergebnis eine öffentliche Verkehrsfläche vorliegt.

Beschlussvorschlag:

Bei den Flächen gem. A 5.5 handelt es sich um öffentliche gewidmete Flächen in privatem Eigentum.

- A1.12 **Beschlussvorschlag:**

Die Straßenbegrenzungslinie gem. A 5.3 wird ergänzt.

- A1.13 **Beschlussvorschlag:**

Dem Hinweis wird nachgekommen, die Farbe wird analog zur Planzeichnung angepasst.

- A1.14 **Beschlussvorschlag:**

Der Verweis wird redaktionell angepasst.

- A1.15 Die Stellplätze im Bereich WA 6 – 9 sollen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Wo dies nicht möglich ist (z.B. Dreispänner im WA8, 9) werden einzelne Fl.Nrn. gebildet. Die Darstellung in der Planzeichnung wird so präzisiert, dass eine Zuordnung ablesbar ist.

Beschlussvorschlag:

Die Darstellung in der Planzeichnung wird präzisiert, dass eine Zuordnung ablesbar ist.

- A1.16 Es wird versucht die Lesbarkeit der Planzeichnung zu verbessern, z.B. durch verschieben von Maßzahlen oder andere Farbgebung. Zusätzlich wird zur besseren Lesbarkeit ein Beiplan für die Vermaßungen der Bauräume und der TGa, GTGa ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Um die Lesbarkeit zu verbessern werden die o.g. Beipläne hinzugefügt.

- A1.17 Die Längenausdehnung für TG-Rampen und Nebenanlagen werden vermasst, die Wandhöhen werden z.T. auch in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Beschlussvorschlag:

Die Vermaßungen, Wandhöhen der TG-Rampen und Nebenanlagen werden ergänzt.

- A1.18 Die Abstimmung mit dem FB Abfallentsorgung ergab, dass mittlerweile ein genaueres Bild über die künftige Entsorgung des Gebiets besteht. Es wird daher eine Aufstellfläche für den Abholtag von den Quartieren WA 19, 24, 26 von max. 2 Stellplätzen (= ca. 24 m²) benötigt. Die Darstellung wird angepasst, dass keine Flächen vor Eigentümerwegen betroffen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Darstellung mit Planzeichen A 8.8 wird so angepasst, dass keine vor Eigentümerwegen liegenden Flächen betroffen sind.

- A1.19 Die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte betrifft WA 5 und WA 27, in den übrigen Fällen soll mit Planzeichen A 8.9 das Nutzungsmaß zwischen Teilbaugebieten abgegrenzt werden. Zur besseren Lesbarkeit werden die Höhenbezugspunkte in allen Quartieren die Nutzungsspinne verschoben. Für WA 5 werden 2, für WA 27 werden 3 Teilbaugebiete gem. den bisherigen Höhenbezugspunkten gebildet.

Bild A1.19



Beschlussvorschlag:

Die Höhenbezugspunkte werden in die Nutzungsschablonen der jeweiligen Quartiere bzw. Teilbauquartiere verschoben. Das WA 5 wird in 2, das WA 27 in 3 Teilbauquartiere unterteilt.

- A1.20 Nach Umsetzung der unter A1.19 ausgeführten Verschiebung der Höhenbezugspunkte in die Nutzungsschablonen wird mit Planzeichen A 8.9 nur noch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen Bau- bzw. Teilbaugebieten vorgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- A1.21 Die im WA 5 und der Gemeinbedarfsfläche 1 angesprochenen Maße der Gebäudeteile mit 4 m Wandhöhe (WA 5) und der Abgrenzung unterschiedlicher Höhe (Gem.bed. 1) werden ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die angesprochenen Maße werden ergänzt.

- A1.22 Das Planzeichen A 8.12 (gebäudeintegrierte TG-Rampe) wird zu den Hinweisen verschoben. In der Satzung werden § 12 Abs. 2, 3 hinsichtlich der Errichtung von Zu- und Ausfahrten innerhalb der Bauräume präzisiert. Die Integration der Rampen in die jeweiligen Gebäude bzw. in mit Planzeichen 8.5 festgesetzten Flächen wird in einem neuen Abs. 8 geregelt.

Beschlussvorschlag:

Das Planzeichen A 8.12 wird künftig als Hinweis geführt, die textlichen Festsetzungen werden in § 12 Abs. 2, 3 präzisiert bzw. in Abs. 8 ergänzt.

- A1.23 Der Verweis unter A 8.13–15 wird berichtigt. Statt der Formulierung "Dienstbarkeitsfläche" wird die gesetzliche Formulierung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB "Fläche die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten belastet ist" verwendet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, der Verweis berichtigt und die gesetzliche Formulierung verwendet.

- A1.24 Die Maßketten wurden in die Planzeichnung zum Bebauungsplan integriert. Die Vermaßungen werden geprüft, soweit notwendig ergänzt (auch die Nutzungsabgrenzungen zwischen Teilbaugebieten) und hinsichtlich der Lesbarkeit verbessert. Wie unter A1.16 ausgeführt werden Maßpläne für Bauräume und TGa, GTGa beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Vermaßungen werden geprüft, soweit notwendig ergänzt.

- A1.25 Das Planzeichen B 1 wird auf den genannten Grundstücken bzw. -teilen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, das Planzeichen B 1 ergänzt.

A1.26 Das Fassungsdatum der Planzeichnung wird in § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, das Fassungsdatum der Planzeichnung wird ergänzt.

A1.27 **Beschlussvorschlag:**

Die Teilbaugebiete des WA 23 werden in § 2 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen ergänzt.

A1.28 Das Planzeichen "KITA" im WA 15 wird unter A 1.3 ergänzt. Die Knödellinie wird hinsichtlich der Art der Nutzung definiert und als eigenständiges Planzeichnen geführt.

Beschlussvorschlag:

Ein Planzeichen „KITA“ wird unter A 1.3 ergänzt, die Knödellinie wird künftig als eigenes Planzeichen geführt.

A1.29 § 3 Abs. 4 und 5 wird wie folgt neu gefasst:

(4) Auf dem jeweiligen Baugrundstück darf die im Plan für die einzelnen Gebäude festgesetzte, höchstzulässige Grundfläche (GR) durch die in § 6(2) zugelassenen Terrassen und untergeordneten Bauteile (Balkone und Erker, mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m und einer Breite von insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge) um bis zu maximal 16 % überschritten werden.

(5) Auf dem jeweiligen Baugrundstück darf die im Plan für die einzelnen Gebäude festgesetzte, höchstzulässige Grundfläche (GR) durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 um bis zu maximal 10 %* überschritten werden.

Auf dem jeweiligen Baugrundstück darf die im Plan für die einzelnen Gebäude festgesetzte, höchstzulässige Grundfläche (GR) durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 bis zur vollständigen Ausnutzung der im Plan festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen überschritten werden.

Beschlussvorschlag:

Die Formulierung der textlichen Festsetzungen zu § 3 Abs. 4, 5 wird wie vorstehend ausgeführt geändert.

A1.30 Die Anordnung der Gebäude und möglicher Frei- bzw. Sportflächen soll einem folgenden Wettbewerb vorbehalten bleiben. Der Bebauungsplan soll den planungsrechtlichen Rahmen festlegen, ohne zu große Vorfestlegungen zu treffen. An der hinweislichen Darstellung mit Planzeichen C 14 wird daher festgehalten. Die zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Frei-/Sportflächen kann bis zu einer Grundfläche von gesamt 6.400 m² erfolgen, die Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO kann bis zu einer Fläche von gesamt 17.200 m² (= GRZ ca. 0,8) erfolgen.

Beschlussvorschlag:

An der hinweislichen Darstellung von Planzeichen C 14 wird festgehalten. Für die Gemeinbedarfsfläche 3 wird abweichend von § 3 Abs. 5 die Überschreitung der zugelassenen GR durch Nebenanlagen gesondert in § 3 Abs. 6 geregelt: „Auf dem

Baugrundstück Gemeinbedarfsfläche 3 darf die festgesetzte GR Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO bis zu insgesamt 17.200 m² überschritten werden, davon durch Frei- und Sportflächen maximal bis zu 6.400 m².

A1.31 Dem Hinweis kann nachgekommen werden, zur Klarstellung wird in den textlichen Festsetzungen, § 7 Abs. 1, an der genannten Stelle „*Oberkante des Pultdachfirstes*“ ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Dem Hinweis wird nachgekommen, es wird § 7 Abs. 1 entsprechend ergänzt.

A1.32 Die Tiefe der Abstandsflächen wurde in der Neufassung des Art. 6 Abs. 5 BayBO auf 0,4 H, mindestens 3 m verkürzt. Darüber hinaus werden die Berechnungsgrundlagen z. B. bei Satteldächern bzw. der Anrechnung von Giebelflächen geändert. Dem bisherigen Planentwurf lag bereits ein Abstandsflächenkonzept als Anlage 5 zur Begründung bei. An diesem Plankonzept soll festgehalten werden, in der Satzung ist somit zu ergänzen, dass die o.g. Regelungen des Art. 6 Abs. 5 keine Anwendung finden. Hinsichtlich der Ermittlung der Abstandsflächen ist die Planzeichnung nochmals anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Die Planung wird konkretisiert: „Die sich durch die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume und Wandhöhen ergebenden Abstandsflächentiefen gehen den gesetzlichen Abstandsflächentiefen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vor.“

A1.33 **Beschlussvorschlag:**

Die redaktionelle Korrektur in § 9 Abs. 1 wird vorgenommen.

A1.34 Die Festsetzung § 9 (8) wird auf flach geneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung erweitert.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Festsetzung § 9 (8) ergänzt.

A1.35 Die Festsetzungen § 9 (8) und (9) werden zusammengefasst, die in § 9 (8) festgesetzten Obergrenzen sind dann einschlägig.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen § 9 (8) und (9) werden zusammengefasst.

A1.36 Für im Bereich von Satteldächern zulässige technische Anlagen wird eine konstruktive Bauhöhe von max. 0,30 m als ausreichend erachtet.

Beschlussvorschlag:

Bei § 9 Abs. 10 der textlichen Festsetzungen wird eine max. Höhe von 0,30 m eingefügt.

A1.37 Tatsächlich sollten die Tatbestände als Ausnahmetatbestand normiert werden, wobei die Voraussetzungen, unter denen die Ausnahme erteilt wird, an die Voraussetzungen der Befreiung angelehnt sind. Nachdem das mögliche Bedürfnis nach einer Ausnahme vom der Stadt gesehen wird, und dem Bauherrn in diesem Fall auch ein Anspruch auf Erteilung der Ausnahme zustehen soll, wenn die Voraussetzungen gegeben sind, sollen die Vorschrift so bestehen bleiben.

Beschlussvorschlag:
Die Anregung wird nicht aufgenommen.

A1.38 Die Tiefe (1m) der Gartenschränke wird ergänzt, die beiden Teilsätze zur Anzahl entfallen.

Beschlussvorschlag:
Die Tiefe der Gartenschränke wird ergänzt, die Teilsätze zur Anzahl entfallen.

A1.39 Durch die unter Ziff. 35 und 36 beschlossenen Anpassungen werden die angesprochenen Obergrenzen definiert.

Beschlussvorschlag:
Siehe Beschlüsse zu A1.35 und 36.

A1.40 Gemäß § 12 Abs. 1 S. 3 können in der Gemeinbedarfsfläche (3) und in den Allgemeinen Wohngebieten und Teilbaugebieten WA 6 - WA 9, WA 19 (1), WA 24(1) und WA 27 Stellplätze auch oberirdisch innerhalb der festgesetzten Bauräume sowie innerhalb der dafür festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen nachgewiesen werden. Zur besseren Lesbarkeit wird § 12 Abs. 1 künftig in mehrere Absätze unterteilt.

Zur Klarstellung werden im WA 6 - WA 9 die Stellplätze der Hausgruppen und Doppelhäuser nicht als durchgehender Bauraum, sondern einzeln je vorgeschlagenem Gebäude (s. Bild A1.40) dargestellt.

Bild A1.40:



Beschlussvorschlag:
Die Bauräume für Stellplätze, Garagen im WA 6 - WA 9 werden konkretisiert.

A1.41 **Beschlussvorschlag:**
Der Bezug wird redaktionell zu Planzeichen 8.11 angepasst.

A1.42 **Beschlussvorschlag:**
Die redaktionelle Korrektur wird vorgenommen.

A1.43 **Beschlussvorschlag:**
Die redaktionelle Änderung wird vorgenommen.

A1.44 **Beschlussvorschlag:**
Der Bezug wird redaktionell ergänzt.

A1.45 Die Vermassung wurde gem. Abstimmung mit dem LRA in die Planzeichnung integriert. Wie unter A1.16 beschlossen, werden zur Vermaßung der Bauräume und der Tiefgaragen eigene Beiplne beigelegt.

Beschlussvorschlag:
Der Verweis in der Begründung wird entfernt.

A1.46 **Beschlussvorschlag:**
Die Bezüge werden korrigiert.

A1.47 **Beschlussvorschlag:**
Die Verfahrensunterlagen erhalten das gleiche Fassungsdatum.

LRA München, Fachstelle Grünordnung

- zu § 15 (2) Die deutsche Bezeichnung wird korrigiert.

Beschlussvorschlag:
Die Bezeichnung wird korrigiert.

- zu § 19 (1) Die Anregung wird aufgenommen, es wird präzisiert, dass die Gehölze gleichwertig in Wuchsordnung innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode zu ersetzen sind.

Beschlussvorschlag:
Die Anregung wird aufgenommen, § 19 (1) wird entsprechend ergänzt.

- zu § 19 (4) Die in der Stellungnahme angefuhrten durchwurzelbaren Räume für Neupflanzungen von Bäumen können in den textlichen Festsetzungen unter § 19 Abs. 3 ergänzt werden. Damit wird die Entwicklung und Langlebigkeit gewährleistet und ein angemessener Pflegeaufwand berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:
Die vorgeschlagenen durchwurzelbaren Räume werden unter § 19 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen ergänzt.

- zu C. Hinweise Grünordnung / Pflanzenlisten Ein Hinweis zum Grünordnungsplan ist aus Sicht der Verwaltung entbehrlich. Zur Beurteilung des Vorhabens gem. BauVorIV ist aufgrund der detaillierten Vorgaben zur Grünordnung ohnehin ein Freiflächen- und Baumbestandsplan notwendig.
Die aus den Pflanzlisten vorgeschlagenen redaktionellen Berichtigungen der Bezeichnungen werden übernommen.

Beschlussvorschlag:
Ein Hinweis bzgl. Freiflächen- und Baumbestandsplan erscheint nicht notwendig. Die Bezeichnungen in den Pflanzlisten werden redaktionell berichtigt.

LRA München, FB Naturschutz

Die Anregung zur Aufnahme einer ergänzenden CEF-Maßnahme für Rebhühner auf Ausgleichsfläche Nr. 1 wird aufgenommen, die Planung wird um die genannten Gebüschinseln mit ca. 20 m an der Ostgrenze ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nachgekommen, die Planung der Ausgleichsfläche 1 wird ergänzt.

A2 Wasserwirtschaftsamt

Sachvortrag s. Anlage A2

Stellungnahme Verwaltung:

zu 1. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist als Versickerung auf dem eigenen Grundstück gem. § 19 Abs. 6 der textlichen Festsetzungen vorgeschrieben. Wie in der Begründung, S. 30, dargelegt wird die Obergrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 in der Summe der Allgemeinen Wohngebiete eingehalten, punktuelle Überschreitungen um max. 0,05 sind in einzelnen Bauquartieren aber vorhanden (s.a. Plan „Übersicht Grundflächen GESAMT“). Dies ist tolerierbar, da die in § 12 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen eingeräumte Möglichkeit zur Stellplatzreduzierung um bis zu 25% hierbei noch nicht berücksichtigt wurde.

Eine Versickerung auf den Baugrundstücken ist grundsätzlich möglich, die anstehenden Schotterböden sind als sehr stark bis stark durchlässig klassifiziert. Die Versickerung in den Straßenverkehrsflächen kann über Rigolen im Straßenraum erfolgen. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Gemeinbedarfsflächen ist das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich oberflächlich über die belebte Oberbodenschicht zu versickern, um eine möglichst lange dauernde Retention zu erzielen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden unterschiedliche Möglichkeiten der Niederschlagswasserableitung geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass gerade im Bereich des Geschosswohnungsbaus eine flächige Versickerung über Mulden möglich ist, da die Mulden auch auf den Tiefgaragen angelegt werden können. Auch in den Quartieren mit kleinteiliger Bebauung, insbesondere Hausgruppen, ist grundsätzlich eine Muldenversickerung möglich, diese können teilweise durch technische Maßnahmen wie Zisternen und Rigolen ergänzt werden.

Insgesamt zeigt sich aufgrund des Rückhaltepotentials aus den überdeckten Tiefgaragen und den begrünten Dächern, dass die Niederschlagswasserableitung erfolgen kann wobei vielfach die flächige Versickerung in Kombination mit technischen Maßnahmen möglich ist.

In den nachfolgenden Bildern wurde für beispielhaft Quartiere mit Geschossbau, z.B. WA 4 (=A2-1), und für Quartiere mit Reihenhausbau, z.B. WA 11 (= A2-2), dargestellt wie eine mögliche Versickerung erfolgen könnte. So wurde für das WA 4 eine mögliche Retention auf der TG-Decke mit Reinigung über einen Filterschacht und finaler Versickerung über eine Rigole gewählt.

Bild A2-1



Für das WA 11 wird beispielhaft dargestellt, wie eine mögliche Versickerung über einen Filterschicht mit Retentionszisterne und finale Versickerung über Rigolen dargestellt werden könnte.

Bild A2-2:



Für die beispielhaften Quartiere gilt, dass neben den dargestellten Varianten auch andere Möglichkeiten, wie z.B. über Filter- und Versickerungsmulden, durch Retention auf den Dächern der Gebäude und der Tiefgarage in Kombination mit technischen Einrichtungen wie Zisternen oder Rigolen, untersucht wurden und möglich sind.

Um neben der Tiefgaragenüberdeckung auch das Rückhaltepotential auf den Dächern zu sichern wird festgesetzt, dass die Mächtigkeit der Dachbegrünung von mind. 0,10 m auf mind. 0,12 m erhöht wird, um die Retention auf den Dachflächen zu erhöhen. Zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas durch Kühlung, Verdunstung von Wasserdampf, Feinstaubbindung und Regenwasserrückhaltung wird textlich festgesetzt, dass die Dachbegrünung ein Regenwasser-Retentionsvolumen von mind. 50 l/m² Dachfläche aufweisen muss (= Wirkungsweise des sog. Retentionsdaches).

Um Gestaltungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück zu ermöglichen, werden durch Festsetzung Abgrabungen für Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,50 m zugelassen. Von § 12 Abs. 10 der textlichen Festsetzungen, der die Mindestüberdeckung der Tief-/Gemeinschaftstiefgaragen mit 0,80 m fachgerechtem Bodenaufbau regelt, werden Sickermulden ebenso ausgenommen wie Gebäude, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen.

- zu 2. Wie vom WWA angeführt, ist in der Satzung der Hinweis auf eine auftriebssichere Bauweise der Tiefgaragen und Keller unter C. 2.b) enthalten. Tatsächlich sind im Hinblick auf das Grundwasser erhebliche Auswirkungen möglich, denn der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet nur zwischen 3,50 und 6,00 m. Gemäß dem Bebauungskonzept ist vorgesehen, die erforderlichen Stellplätze weitgehend in Tief-/Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen, um gut nutzbare, qualitätsvolle Freiflächen im Gebäudeumfeld zu schaffen. Da bei üblichen Kellergeschossen bzw. Tiefgaragen incl. Gründung abhängig auch von der Höhe der Überdeckung der Tief-/Gemeinschaftstiefgarage von einer Eingriffstiefe von bis zu ca. 4,50 m auszugehen ist, sind bau- und anlagebedingte Eingriffe in das Grundwasser insbesondere im zentralen und östlichen Teil des Plangebietes möglich, da das Grundwasser hier bei MW in einer Tiefe von 3,50 bis 5,00 m ansteht.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Grundwasser hinreichend beurteilen zu können, wurde daher ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt (Wagerer GeoConsult 2018). Dieses hat gezeigt, dass bei einer Einbindetiefe der Tiefgaragen von 4,50 m in nahezu allen Quartieren noch eine ausreichende Unterströmung der tiefliegenden Bauwerke gegeben ist. Um negativen Auswirkungen zweigeschossiger Tiefgaragen vorzubeugen, wird hinweislich ergänzt, dass eine zweigeschossige Unterbauung nur in Einzelfällen und mit Nachweis der Unbedenklichkeit der wasserrechtlichen Auswirkungen möglich ist.

- zu 3. Zur Plausibilisierung der für die einzelnen Quartiere mit Ziff. A.8.19 festgesetzten Höhenbezugspunkte wurde im Vorgriff auf die Planung der Erschließungsanlagen ein Höhenplan der Verkehrsflächen erstellt. Neben einer Steigerung der Wohnqualität wurde auch aus Gründen des vorbeugenden Überflutungsschutzes unter § 7 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen für die mittels Baulinie festgesetzten Gebäudekanten der Quartiere WA 1, 2(2), 3(2), 5 geregelt, dass bei Wohnnutzung die Höhe des Fertigfußbodens mindestens 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegt. Im Rahmen der Erschließungsplanung sollen die heutigen Anforderungen an die Ableitung von Oberflächenwasser übererfüllt werden, da die Zunahme an Wetterereignissen, insbesondere Starkregen auch von der Stadt kritisch gesehen werden. Weitere individuelle Schutzmaßnahmen der jeweiligen Objekte stehen in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren.

- zu 4. Die bisherigen Erkundungen hinsichtlich Altlasten und Bodendenkmälern wurden in Abstimmung mit dem WWA München, dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde im LRA München vorgenommen. Die Denkmalrechtliche Erkundung ist mittlerweile abgeschlossen. Ebenso wurden die Böden umfangreich beprobt. Hierbei

wunden Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen aufgefunden, die im Wesentlichen auf die Ausbringung von Klärschlamm zurückzuführen sind. Eine Schädlichkeit der Bodenveränderung konnte jedoch nicht festgestellt werden, da die Schadstoffe oberflächennah liegen und nicht wesentlich ins Grundwasser eluieren.

zu 5. Dem Hinweis wird nachgekommen, unter § 13 der textlichen Festsetzungen bzw. Nr. 5.15 der Begründung wird ergänzt, dass eine humushaltige Oberbodenschicht von mind. 0,20 m herzustellen ist.

zu 6. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

zu 7. Der Hinweis ist bei Errichtung der Gebäude durch die Eigentümer zu beachten und wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise des WWA werden zur Kenntnis genommen. Die unter 1. dargestellten Festsetzungen zur Mächtigkeit der Dachbegrünung, der Abgrabungen für Sickermulden und zum Regenwasser-Retentionsvolumen werden aufgenommen. Die unter 2. dargestellten Hinweise zu zweigeschossigen Tiefgaragen werden ergänzt. Die unter 5. genannte Ergänzung zur Oberbodenschicht wird aufgenommen.

A3 Staatliches Bauamt Freising

Sachvortrag s. Anlage A3

Stellungnahme Verwaltung:

Mit dem Staatlichen Bauamt wurde im Vorfeld bereits eine Vereinbarung zum neu zu errichtenden Kreisverkehr abgeschlossen. Die weitere Planung wird auch künftig laufend abgestimmt, die Vorgabe zum Sicherheitsaudit wird in das Anforderungsprofil des künftigen Erschließungsträgers aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

A4 Landeshauptstadt München

Sachvortrag s. Anlage A4

Stellungnahme Verwaltung:

Von der Landeshauptstadt München werden keine Einwände gegen die Planung vorgebracht. Dem Hinweis zum geförderten Wohnungsbau wird durch die Festsetzung bzw. Sicherung von Flächen für soziale Wohnraumförderung, genossenschaftliche Wohnformen und der Umsetzung eines Einheimischenmodells in großem Maß nachgekommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

A5 Bayernwerk

Sachvortrag s. Anlage A5

Stellungnahme Verwaltung:

- Zu 110kV-Kabel und Fernmeldekabel:
Vom Bayernwerk wird auf die erdverkabelte 110 kV-Leitung und die Fernmeldeleitungen Bezug genommen. Die neuen Leitungen befinden sich in den mit dem Bayernwerk abgesprochenen Trassen, diese sind - soweit sie künftig auf privaten Bauquartieren liegen würden - im Bebauungsplan mit Planzeichen „L“ gem. Ziff. A) 8.15 festgesetzt und mit Dienstbarkeit gesichert. Auf öffentlichen Flächen ist die Leitungsschutzzone hinweislich mit dem Planzeichen C) 11. dargestellt.
Der Bezug in A) 8.13-15 zu den textlichen Festsetzungen lautet § 18 (bisher § 17) und wird redaktionell korrigiert und § 18 Abs. 3 folgendermaßen ergänzt: „Die mit Planzeichen „L“ festgesetzten Flächen sind von Bebauung und Bewuchs (Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern) freizuhalten.“
- Zu Umspannwerk:
In der angesprochenen Schalltechnischen Untersuchung vom 4132/B4/stg – Version 18.03.2020 wurden die Auswirkungen des Umspannwerkes auf das benachbarte WA4 untersucht. In der Schalltechnischen Untersuchung wurden Festsetzungsvorläge erarbeitet, durch die der insgesamt in dem Bereich bestehende Konflikt zwischen der Wohnnutzung und den emittierenden Anlagen nördlich des Gebietes, insbesondere dem Heizwerk der TUM, aufgelöst wird. Diese Festsetzungen wurden bereits in dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.
- Zu Mittel- und Niederspannungsanlagen:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die SWM Infrastruktur GmbH wurde ebenfalls beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die Festsetzung in § 18 Abs. 3 wird angepasst. Der Bezug in A) 8.13 - 15 wird auf „... gem. § 18...“ redaktionell berichtigt.

A6 Autobahndirektion Südbayern

Sachvortrag s. Anlage A6.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Auswirkungen der künftigen Verkehrsentwicklung auf die AS Garching-Nord wurden bereits im Gesamtzusammenhang untersucht. Es wurde vom Verkehrsgutachter Prof. Dr. Kurzak die sog. „Prognose 2030“ ermittelt, welche neben dem Endausbau des gegenständlichen BPl. 171 u.a. auch der Endausbau des Business Campus und die Umfahrung Dietersheim berücksichtigt wurden. Es konnte nachgewiesen werden, dass mit Anpassungen eine Leistungsfähigkeit unterstellt werden kann. Aufgrund des zusätzlich anfallenden Verkehrs aus dem Baugebiet Kommunikationszone sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

In der vom Einwender in Bezug genommenen schalltechnischen Untersuchung vom 16.09.2019 wurden die von der BAB A9 ausgehenden Schallemissionen berücksichtigt. In den Abbildungen des

Gutachtens war aufgrund des gewählten Maßstabs die Autobahn als Geräuschquelle nicht mehr sichtbar. Im Bild A6 wurde auf Basis der Abb. 6N der schalltechnischen Untersuchung ein Maßstab von 1:7500 als Übersichtsplan gewählt, alle in der Geräuschberechnung berücksichtigten Verkehrswege sind darin zu sehen. Die BAB A9 wurde gemäß den im Planfeststellungsbeschluss vom 24.03.2003 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Die der Berechnung zugrunde gelegten Geräuschemissionen sind zudem auch in Anhang B der schalltechnischen Untersuchung beschrieben. Demnach ist die BAB A9 westlich des Plangebiets im Abschnitt südlich AS Garching Nord mit $DTV = 84.500$ Kfz/24h je Richtungsfahrbahn sowie einem LKW-Anteil von $P_T = 11,9\%$ tags und $P_N = 24,5\%$ nachts berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die BAB A9 für das Plangebiet nur eine untergeordnete Geräuschquelle darstellt.

Bild A6:



Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der als Bild A6 dargestellte Übersichtsplan wird den Abbildungen zum schalltechnischen Gutachten hinzugefügt.

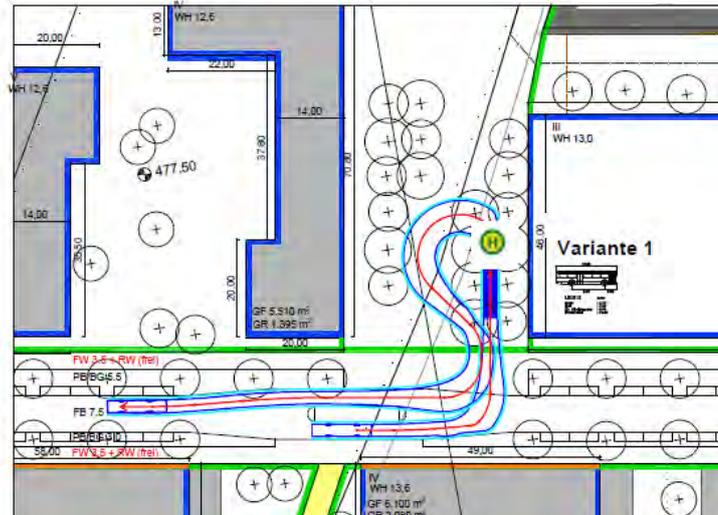
A7 MVV München

Sachvortrag s. Anlage A6

Stellungnahme Verwaltung:

Im Rahmen der Würdigung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wurde der Standort gem. nachfolgendem Bild für den Buswendeplatz beschlossen. Um keine Vorfestlegungen in Bezug auf die Gestaltung des Platzes und des Vorbereichs der östlich angrenzenden Schule zu erhalten, wurde dies in der Planzeichnung bislang nicht aufgenommen, wird aber nun in der Planzeichnung dargestellt und hinweislich unter C) als  Bushaltestelle ergänzt.

Bild A7:



Die weiteren Anmerkungen hinsichtlich einer mögliche Elektrifizierung der Buslinie und der Ausstattung der Haltestelle sind grundsätzlich nachvollziehbar, betreffen weniger die Bauleitplanung, sondern vielmehr den künftigen Ausbaustandart. Die Fahrbahnbreite von 6,0 m entspricht dem Verkehrsraum von Linienbussen bei geringer Fahrzeugfolge, untergeordneter Rolle des ÖPNV, geringer Begegnungshäufigkeit und Ausweichmöglichkeiten, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen und Verzicht auf den Sicherheitsraum.

Beschlussvorschlag:

Das Planzeichen der Bushaltestelle wird in der Planzeichnung dargestellt und bei den Festsetzungen hinweislich unter C) ergänzt.

A8 Telefonica

Sachvortrag s. Anlage A8.

Stellungnahme Verwaltung:

Die im Sachvortrag angeführte Freihaltezone von 15 – 45 m über Grund wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die max. Wandhöhe beträgt 13,6 m bei 4 Vollgeschossen im Quartier WA 5 südlich der Haupterschließung. Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass sich z.B. im Rahmen der Errichtung der Gebäude durch Kräne o.ä. eine Beeinträchtigung der Trasse ergeben könnte, sollte diese hinweislich im Plan dargestellt und entsprechende Ausführungen unter C) ergänzt werden.

Bild A8:



Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Richtfunktrasse wird im Plan hinweislich dargestellt und unter Ziff. C) ergänzt.

A9 Gemeinde Eching

Sachvortrag s. Anlage A9

Stellungnahme Verwaltung:

Es werden keine Anregungen, Hinweise zu BPl. 171 angeführt. Der Hinweis auf das Verkehrsaufkommen und die Umfahrung Dietersheim werden zu Kenntnis genommen, hierzu finden bereits interkommunale Abstimmungen statt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, zu BPl. 171 wird nichts vorgebracht.

A10 Telekom

Sachvortrag s. Anlage A10

Stellungnahme Verwaltung:

Zur Planung werden keine Hinweise, Anregungen vorgebracht. Der Hinweis zu den vorhandenen Sparten im Bereich der St2350 wird bei Planung des Kreisverkehrs bzw. der Erschließungsanlagen berücksichtigt. Vom künftigen Erschließungsträger wird die Beteiligung, Koordinierung der Sparten erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

A11 bayernets GmbH

Sachvortrag s. Anlage A11

Stellungnahme Verwaltung:

Zum Bauleitplanverfahren werden keine Anregungen vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Nähe der Ausgleichsfläche Nr. 1 eine bestehende Anlage mit Lichtwellenleiterkabeln liegt. Die genannte Anlage befindet sich im Gehweg neben der Straße „Am See“. Eingriffe oder Maßnahmen sind hier weder geplant noch beabsichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

A12 Bayerischer Bauernverband

Sachvortrag s. Anlage A12

Stellungnahme Verwaltung:

Die Stadt verfolgt mit der Ausweisung des Gebietes das Ziel, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die Flächen zwischen dem derzeitigen Siedlungsgebiet der Stadt und der TUM bieten sich hierfür besonders an, da die bestehende Verkehrsinfrastruktur verwendet werden kann und durch die planerische Konzeption kurze Wege und das Nebeneinander von Arbeit im TUM Gelände und Wohnen in der Kommunikationszone geschaffen werden können. Aus diesem Grund ist die Fläche auch im Regionalplan als besonders für die Siedlungsentwicklung geeignet ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund tritt das allgemeine gesetzliche Planungsziel in § 1a Abs. 2 BauGB, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, hier hinter die vorgesehene Siedlungsentwicklung zurück.

Die angesprochenen Ausgleichsflächen A2 und A4 werden als CEF-Ausgleichsflächen benötigt, eine Analyse möglicher Alternativflächen mit der UNB ergab leider keine geeigneteren Flächen. Aufgrund der Ausführung als Ausgleichsfläche war keine parallele, ergänzende landwirtschaftliche Nutzung möglich. Die Kündigung wurde von der Verwaltung mit den Pächtern so abgestimmt, dass ausgesäte Flächen noch abgeerntet werden konnten.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

A13 Bund Naturschutz

Sachvortrag s. Anlage A13

Stellungnahme Verwaltung:

Günordnung: Die Vermeidung von Steingärten wird von der Verwaltung unterstützt. Nach Art. 81 Abs. 1. Nr. 5 BayBO (Fassung ab 02/2021) kann die Gemeinde aus Gründen der Ortsgestaltung durch Satzung (oder durch Bebauungsplan) die Bepflanzung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken regeln. Es sollte in den textlichen Festsetzungen, § 19 Abs. 7, und erklärend in der Begründung folgendes ergänzt werden:

„Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten/Zugänge oder für Nebenanlagen benötigt werden, sind zu begrünen und gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Das Anlegen von Steingärten, Schottergärten oder von Kunstrasen auf unbebauten Grundstücksflächen ist unzulässig.“

Reduzierung von Kfz-Stellplätzen: Zur Reduzierung von Stellplätzen wird mit den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Garching bzw. mit den Festsetzungen in § 12 der Satzung ein sehr attraktives Angebot gemacht. Eine „Benachteiligung“ von Menschen die das autofreie Wohnen nutzen möchten kann nicht erkannt werden. Gegen das Argument einer steigenden Zahl solcher Menschen spricht u.a. auch die Statistik des Landkreis München zur Fahrzeugdichte¹ für Garching von 937 Kfz/1.000 Einwohner (ohne Flottenzulassungen). Mit dem Angebot einer Stellplatzreduzierung in § 12 Abs. 1 der Satzung um max. 25% beim Nachweis von Mobilitätskonzepten möchte die Stadt eine attraktive Alternative zum sog. Zweitauto schaffen. Eine Reduzierung auf null lässt sich aus dem momentanen Trend nicht erkennen, zudem ist eine Verlagerung auf die öffentlichen Stellplätze zu befürchten. Selbst wenn - wie geschehen - die Gemeinde durch örtliche Bauvorschrift von den Regeln nach Art. 47 BayBO abweichen kann, wird eine öffentlich-rechtliche Pflicht zum autofreien Wohnen, z.B. durch Festsetzung im Bebauungsplan für ein Bauquartier, als rechtlich kritisch eingestuft. Solange nämlich die tatsächlichen Verhältnisse darauf schließen lassen, dass eine drastische Reduzierung der Stellplätze, ggfs. auf Null, von den Bewohnern nicht angenommen wird, sind so erbliche Konflikte zu erwarten, dass diese Planung nicht umsetzbar ist. Auch die Frage der rechtlichen Sicherung im Falle eines Verkaufes der Wohnung/des Hauses erscheint äußerst fraglich. Aus Sicht der Verwaltung kann dies auf freiwilliger Basis durchaus ermöglicht werden, dann aber nur mit entsprechender Sicherung, dass beim Wegfall der Voraussetzungen auch genügend Stellplätze nachrüstbar wären.

➔ Anm. Verwaltung:

Wie bei Anlage 1 der textlichen Festsetzungen, Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, aufgefallen ist, muss zu Ziff. 1.1, noch die feinere Abstufung und die Festsetzung von Obergrenzen an Wohnflächen der einzelnen Wohnungen gem. Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung, Ziff. 1.3 und 1.4, ergänzt werden.

Erschließung: Zur Beurteilung der Verkehrsflächen war im Wettbewerb ein Fachbüro für Verkehrsplanung beteiligt, welches auch weiterhin das Bauleitplanverfahren fachlich unterstützt. Festgesetzt werden nur die äußeren Straßenbegrenzungslinien, die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist hinweislich zu verstehen und wird im Rahmen der Erschließungsplanung im Detail geplant. Zu beachten ist, dass eine mögliche Osterweiterung Bestandteil des Wettbewerbs und damit Planungsaufgabe war. So sollte z.B. die Weiterführung der ÖPNV-Verbindung nicht schon allein dadurch unmöglich gemacht werden, dass Straßenquerschnitte von Beginn an zu schmal geplant werden.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass im südlichen Bereich der Planstraßen 4 + 5 lt. Anlage 2 zum Verkehrsgutachten noch eine Frequenz von 250 – 700 Kfz/Tag (ohne Anteil Osterweiterung) angenommen wird. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) wird hierdurch eine Sammel- oder Quartiersstraße mit einer Straßenbreite von mind. 5,5 m (bei Linienbusbetrieb mind. 6,5 m) charakterisiert.

Wie auf Bild A13-1 am Beispiel der Planstraße 6 im südlichen Bereich des Plangebiets zu erkennen, beträgt die Breite der Verkehrsfläche insgesamt 16,5 m, aufgeteilt in:

- Fahrbahn 6,0 m
- nördlicher Gehweg 2,5 m
- Alleebepflanzung vor WA27 als Trennung zum Straßenraum mit insgesamt 8,0 m

¹ <https://www.landkreis-muenchen.de/landkreis/daten-und-fakten/>

- Gehweg mit 4,0 m und beidseitige Baumstreifen mit je 2,0 m

Aus Sicht der Verwaltung ist damit das immer wieder angeführte Argument der „zu groß dimensionierten Straßenräume“ im südlichen Planbereich eindeutig widerlegt, da die Planung neben den notwendigen Straßenbreiten auch möglichst qualitätvolle Fußwege und Baum- bzw. Grünstreifen anbietet. Hierfür werden durch Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien ausreichend Potentialflächen gesichert.

Bild A13-1:



Radverkehr: Die vom Einwender angeführten planerischen Vorgaben wurden gemacht. So wurden z.B. im Fall der genannten „Fortsetzung Schranerweg über Planstraße 3“ (s. Bild A13-2) dem Radfahrer vor der Straße eine Platzfläche (= Shared Space) mit ca. 30 x 23 m und sehr gutem Blickwinkel auf die Verkehrsfläche geboten. Durch die zusätzlich angedachte Mittelinsel und Querungshilfe mit 2,5 m hat der Radfahrer seine Aufmerksamkeit nur auf jeweils 1 Fahrbahn zu beschränken.

Bild A13-2:



Ähnlich verhält es sich mit den geringer belasteten Planstraßen 4 und 6 „Querung Radweg am Knie“, auch dort ist durch den angedachten vorgelagerten Bereich der Alleebepflanzung von ca. 8 m genügend Raum zur Einsicht die in den Straßenbereich gegeben (s. Bild A13-3). Ob ggfs. noch

zusätzliche verkehrsrechtliche Maßnahmen wie z.B. eine Markierung erfolgen, ist Gegenstand der Herstellung der Erschließungsanlagen.

Bild A13-3:



Für die Querung des Römerhofwegs mit Planstraße 1 (ohne Bild) ist planerisch ebenfalls eine Querungshilfe vorgesehen.

Mobilitätsstationen: Die Verwaltung ist der Meinung, dass ein Mobilitätskonzept auf der Ebene der Bauleitplanung unnötige Vorfestlegungen bedeuten würde. Dies ist, u.a. auch aufgrund der dann notwendigen Abstimmungen mit Spartenträgern, Bertreibern, im Rahmen der Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen sinnvoller und effektiver möglich.

Verkehrerschließung Schule: Planerisch ist der Bereich der Planstraße 2 vor der Schule auf 18 m aufgeweitet worden, so könnten z.B. die dort angedachten Parkplätze eine Nutzung als „Kiss and Ride Bereich“ ausfüllen. Aus Sicht der Verwaltung sollte jedoch auch hier planerisch dem noch auszulobenden Wettbewerb der Schule Nord nicht vorgegriffen und die Umsetzung der teilnehmenden Fachbüros abgewartet werden.

Beschlussmitteilung:

Die Anregungen zur Grünordnung werden aufgenommen und die vorstehende Anpassung in § 19 Abs. 7 der textlichen Festsetzungen und der Begründung ergänzt.

Die Anlage 1 Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder wird unter Ziff. 1.1 gem. Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung, Ziff. 1.3 und 1.4, konkretisiert.

Die weiteren Anregungen und Hinweise werden ohne weitere Änderungen zur Kenntnis genommen.

A14 Energieagentur Ebersberg

Sachvortrag s. Anlage A14

Stellungnahme Verwaltung:

zu 2. Strom: Nach § 9 Abs. 8, 10 der textlichen Festsetzungen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ohne Größenbeschränkung auf den Dächern zulässig. Im Weiteren wird auf die

Ausführungen zu B1, Energie, verwiesen. Die Hinweise zur Speicherung und zur Anschlussleistung sind durch die künftigen Grundstückseigentümer und die Spartenträger zu planen. Die Straßenbeleuchtung wird seit geraumer Zeit auf Grundlage eines Grundsatzbeschlusses vom 05.07.2011 mit LED-Leuchten als Ausbaustandart ausgeführt.

zu 3. Wärme: Die weitestgehende Versorgung des Gebiets mit Fernwärme ist durch Vereinbarungen der Eigentümer mit einem regionalen Netzbetreiber gesichert. Vor diesem Hintergrund wird kein Erfordernis gesehen, einem über die gesetzlichen Regelungen der EnEV hinausgehenden Energiestandart verpflichtend vorzusehen, da dies jedem Eigentümer selbst überlassen bleiben sollte.

zu 4. Bauweise: Die Festsetzung oder die hinweislichen Empfehlung einzelner Baustoffe gehört nicht zum Inhalt eines Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB. Im Einzelfall ist deren Wahl nach technischen und finanziellen Aspekten dem jeweiligen Bauherrn vorbehalten.

zu 5. Mobilität: Zu der vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erstellten Trassenstudie lässt sich derzeit nicht abschätzen wo und wann ein solcher Radschnellweg realisiert wird. Um aber für eine mögliche Trasse entlang der St2350 gewappnet zu sein, hat die Verwaltung in Abstimmung mit ADFC und dem Fahrradbeauftragten die bisherige Vorplanung für den neu zu erstellen Kreisverkehr an der Zufahrt zur Kommunikationszone erweitert. Dies wirkt sich auf die bisher festgesetzte Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Quartiere WA1 und Gem.bed. 2 aus, die um den rot schraffierten Bereich verschoben werden muss.

Bild A14-1, Teil Nord:

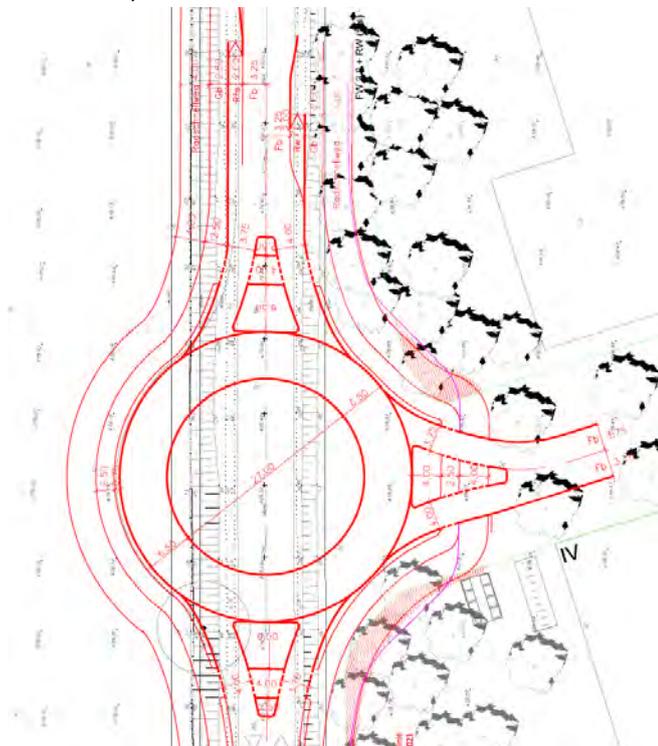


Bild 14-2, Teil Süd:



Die dargestellten Ein- und Ausleitungen des Radverkehrs auf die Straßen sind nur hinweislich. Aus Sicht der Verwaltung und des ADFC wäre dies zwar eine zu überlegende Variante, die von den Fachbehörden (StBAFS, LRA, Polizei) hierzu vorgelegten Stellungnahmen sehen eine Führung des Radverkehrs auf der Straße aber kritisch. Durch die vorliegende Entwurfsplanung ist sichergestellt, dass genügend Flächenpotentiale zur Umsetzung gesichert werden.

Inwieweit im öffentlichen Raum Ladestationen eingerichtet werden ist ein Bestandteil der Herstellung der Erschließungsanlagen und des beabsichtigten Mobilitätskonzepts. Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsraum stehen für diese Nutzungen genügend Flächenpotentiale zur Verfügung. Das in der TG auch Vorkehrungen für Lademöglichkeiten vorhanden sein müssen, ist in § 12 Abs.1 UA 3 der textlichen Festsetzungen ab 20 Kfz-Stpl. festgelegt.

zu 6. Klimafolgen: Zur Plausibilisierung der festgesetzten Höhenbezugspunkte der einzelnen Quartiere wurde ein Höhenkonzept der Straßen angefertigt und teilweise für Wohnnutzung in EG auch Mindesthöhen des Rohfußbodens über dem Bezugspunkt festgesetzt. Damit sollen negative Auswirkungen auf die in fast alle Quartieren vorhandenen TG möglichst ausgeschlossen und gleichzeitig eine umsetzbare Straßenplanung nicht unmöglich gemacht werden. Darüber hinausgehende individuelle Schutzmaßnahmen hat der jeweilige Bauherr bei der konkreten Objektplanung in eigener Verantwortung zu prüfen. Der Hinweis hinsichtlich Starkregen wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Straßenbegrenzungslinie an der Ostseite der St2350 wird gemäß Bild A14-1 und -2 angepasst.

Sachvortrag s. Anlage A15

Stellungnahme Verwaltung:

Die bei der Verwaltung eingehenden Berichte zu archäologischen Untersuchungen im Plangebiet werden wie bisher auch an den Heimatpfleger weitergeleitet.

Wie von der Fachjury im Rahmen des Wettbewerbs herausgehoben, steht die Schule städtebaulich präsent und richtig positioniert am Ende des Boulevards. Ob die Linienführung des Schranerwegs auch weiterhin aufrechterhalten werden kann, wird als Wettbewerbsaufgabe für die Schule Nord an die teilnehmenden Büros gegeben. Für den Fall dass dies nicht so sein sollte, kann durch den angrenzenden Grünzug eine neue Trasse gefunden werden, die nur minimal von der bisherigen abweicht.

Bild A15:



Für Infrastruktureinrichtungen wie z.B. ein Schwimmbad wurde in der Kommunikationszone eine Gemeinbedarfsfläche planerisch gesichert. Im WA1 wird zudem Baurecht für Studentenwohnen festgesetzt. Darüber hinaus sind planerische Anreize für gewerbliche Nutzungen (z.B. im WA 5) gemacht worden, wo sie gem. CIMA-Potentialermittlung sinnvoll sind, die Umsetzung dieser Flächen liegt bei den Grundstückseigentümern.

Um den städtebaulichen Übergang von angrenzender Bebauung zur Kommunikationszone harmonisch zu gestalten wurden dort (WA 8, 9, 27) Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser mit Satteldach als ähnliche Gebäudetypologien angeordnet. Auch das Höhenniveau ist mit II Vollgeschossen annähernd gleich. Die östlich des Schranerwegs angrenzenden WA 11 - 13 mit II-III Vollgeschossen sind weiter abgerückt und durch einen zusätzlichen Baumstreifen getrennt. Eine Grundidee des Wettbewerbs war, dass „die Zäsur zwischen dem Ortsbereich Garching und den Forschungsinstituten überwunden wird“. Somit läuft der auch anderweitig geäußerte Wunsch einer zusätzlichen Abtrennung durch einen Grünzug der Grundidee des Wettbewerbs zuwider.

Aus Sicht der Stadt erscheint das Modell einer Tempo 30-Zone nicht schwierig umsetzbar. Der Nachweis der Kfz-Stellplätze erfolgt weitestgehend in Tiefgaragen. Darüber hinaus ist es städtebaulich sinnvoll öffentliche Stellplätze, gerade am eher städtisch geprägten Boulevard aber auch in den südlichen Planstraßen, anzubieten. Der Bebauungsplan setzt- wie bereits mehrfach dargestellt, die Straßenbegrenzungslinien (s. A 5.3) fest. Die Darstellungen innerhalb der Verkehrsflächen sind nur hinweislich (s. C 6-10) und sollen im Rahmen der Planung der Erschließungsanlagen definiert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung hierdurch ist nicht angezeigt.

A16 Handwerkskammer

Sachvortrag s. Anlage A16

Stellungnahme Verwaltung:

Die in der letzten Beteiligung abgegebene Stellungnahme zum Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und zentrumsrelevantem Sortiment, sowie zur Festsetzung einer max. GF für Einzelhandel wird weiter aufrechterhalten. Im Plangebiet ist kein großflächiger Einzelhandel geplant, die potentiellen Flächen für gebietsversorgende Nutzungen wurden durch die den Planunterlagen beiliegende CIMA-Prognose ermittelt. Zusätzlich wurde im WA 5 durch die tieferen erdgeschossigen „Schubladen“ ein planerischer Anreiz geschaffen. Die Festsetzungen von GF für Einzelhandelsnutzungen ist nicht geplant.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

A17 Regierung von Oberbayern

Sachvortrag s. Anlage A17

Stellungnahme Verwaltung:

Die Äußerung, dass das Bauleitplanverfahren als raumverträglich in landesplanerischer Hinsicht beurteilt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A18 SWM Infrastruktur

Sachvortrag s. Anlage A18

Stellungnahme Verwaltung:

Die SWM weist auf bestehenden Versorgungsanlagen zu den Sparten Erdgas, Wasser und Strom hin.

Erdgas: Die Versorgungsanlagen liegen im Straßenbereich der Unteren Straßäcker und der Freisinger Landstraße, jedoch außerhalb der Geltungsbereichs.

Wasser: Es liegen mehrere Versorgungsleistungen angrenzenden zum Plangebiet in den bestehenden Wohngebieten, zusätzlich verläuft im Römerhofweg eine Leitung bis auf Höhe des ehemaligen USW. Diese müsste bei der Herstellung der Erschließungsanlagen ggfs. umverlegt werden. Mit der SWM wurden bereits Abstimmungsgespräche geführt, bei Planung und

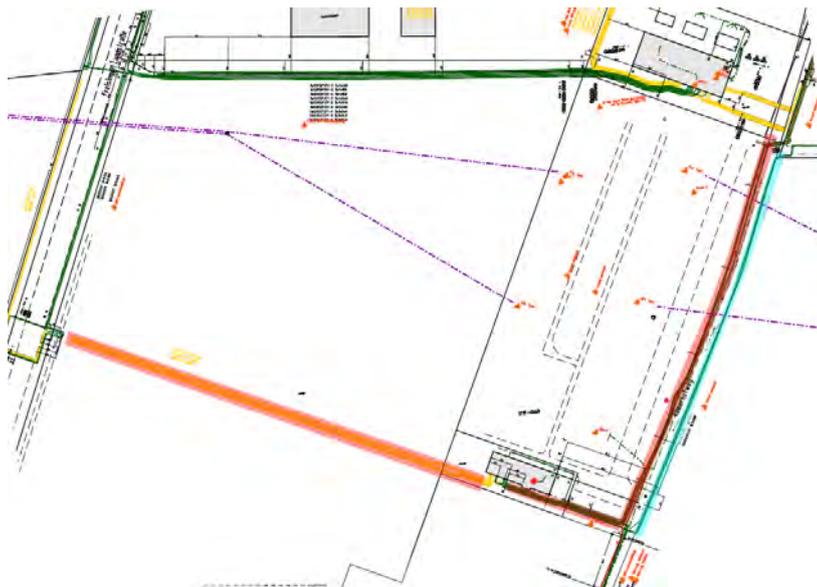
Herstellung der Erschließungsanlagen ist eine neuerliche enge Abstimmung als beteiligter Spartenträger erforderlich.

Strom: Versorgungsanlagen liegen im Römerhof- und Schranerweg, sowie vom alten USW in einer Trasse zur St2350. Alle Leitungen liegen im BA2, sind aber bei Umsetzung der Planung umzulegen. Im Rahmen der Erdverkabelung der 110 kV-Leitung wurde besprochen, dass für die Stromversorgungsanlagen eine Trasse vom neuen USW an der nördlichen Grenze der Fl.Nr. 1884/24 vorgehalten wird. Auch im Bereich des Römerhofwegs wurde eine auf die künftige Planung abgestimmte Trasse als sog. „Leitungsschutzzone“ im BPl. gesichert.

Anmerkung Verwaltung:

Nach Abstimmung mit dem Bayernwerk befinden sich die im nachfolgenden Bild A16 rot markierten Leitungen im der Zuständigkeit des Bayernwerks. Beide Trassen sind bereits stillgelegt, es wurde vereinbart, dass z.B. die Leitung in Richtung der St2350 (gelb) im Zuge der archäologischen Freimachung des Grundstücks mit ausgebaut wird. Bei der Leitung entlang des Römerhofwegs wird noch geklärt, ob diese bereits im Zuge des USW-Rückbaus entfernt wird. Die Verwaltung hat nochmals darauf hingewiesen, dass der Römerhofweg im Planbereich einen geringfügig veränderten Verlauf erhält und die Plan festgesetzt Leitungsschutzzone für künftige Leitungen zu verwenden ist.

Bild A18



Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, im Rahmen der Erschließungsplanung sind Lage und ggfs. Um-/Rückbau der Sparten abzustimmen.

B. Öffentlichkeit

B1 Rainer Wundrak

Sachvortrag s. Anlage B1

Stellungnahme Verwaltung:

- **Bekanntmachung**

In der Bekanntmachung wird auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen hingewiesen.

- **Sicherheit**

zu 1) Vom Einwender wird übersehen, dass es bei einer Grundschule keinen täglichen Schulbusverkehr, und damit auch keinen Schulbusparkplatz, gibt. Auf der Platzfläche westlich des Schulquartiers ist eine Haltestelle der Stadtbuslinie 290 geplant.

Die Platzierung der Schule wurde von der Fachjury im Wettbewerb besonders gewürdigt und steht auch aus Sicht der Verwaltung an der richtigen Stelle. Ein „Verschieben“ z.B. in den südlichen Planbereich hätte in der Hauptsache zur Folge, dass sich noch mehr Verkehr durch das Plangebiet bewegt.

Die Gestaltung des Vorbereichs der Schule sollte dem noch folgenden Wettbewerb vorbehalten bleiben und als konkrete Wettbewerbsaufgabe formuliert werden. Zu große Vorfestlegungen im Bebauungsplan werden hier als wenig förderlich gesehen. Zumal es bereits planerische Anreize zur Entspannung möglicher Konflikte mit der Anordnung eines Platzes an der Westseite, und der breiten Dimensionierung der Planstraße 2 mit vorgeschlagenen Kfz-Stellplätzen an der Ostseite und einem breiteren Gehweg (4 m) gibt. Es wurden Anreize wie die o.g. geboten, um allen Verkehrsteilnehmer genügend Raum zu geben.

zu 2) Die Nähe der Schule zum Forschungszentrum stellt - anders als von mehreren Einwendungen vorgetragen - keinen Nachteil dar, da von diesem keine Gefahren ausgehen. Für die Annahme von technischen Unfällen mit schädlichen Auswirkungen aus den Bereichen für Chemie oder Physik fehlt es an jeglichen Anhaltspunkten. Im Forschungszentrum selbst gibt es neben diversen Universitätstypischen Lehr- und Forschungseinrichtungen mit 12.000 Studenten und 6.000 Mitarbeitern auch Kinderbetreuungseinrichtungen, Wohnanlagen und Gewerbebetriebe. Auch die Forschungsneutronenquelle macht hier keinen Unterschied. Die Forschung mit Neutronen findet in Garching seit 1957, ohne dass es jemals zu schädigenden Auswirkungen auf die Umgebung gekommen wäre - gleich ob in kürzerer oder weiterer Entfernung, statt. Auch das meldepflichtige Ereignis aus dem Jahr 2020, auf das in einer Einwendung Bezug genommen wird, hatte radiologisch keine nachteilige Auswirkung auf die Umgebung. Der unbelegte pauschale Hinweis auf „andere denkbare Ereignisse“ ist unbegründet. Bei dem angesprochenen 2 km-Radius handelt es sich zudem um keine „Freihaltezone“, vielmehr sind durch die Planfeststellung Zonen von 500 m und 2 km definiert worden, für die es im Alarmfall genau definierte Handlungsanweisungen und -abläufe gibt. Es befinden sich bereits im Bestand in diesem Radius, sowohl auf Gebiet der TUM wie auch im Ortsgebiet von Garching, diverse bauliche Nutzungen insbesondere die Wohngebiete „Untere Straßäcker“ und „Am Riemerfeld Nr. 2“. Der Forschungsreaktor ist darüber hinaus nicht als Störfallbetrieb nach der 18. BImSchV einzustufen, da diese gemäß Art. 3 der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso III Richtlinie) nicht für potentielle

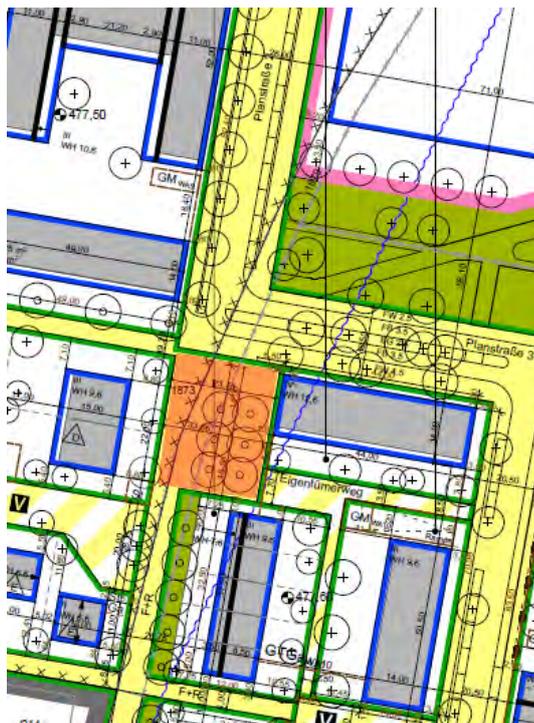
Gefahren ionisierender Strahlung gilt. Somit bleibt es bei den vorerwähnten Reglementarien der Planfeststellung, die keinen Achtungsabstand vorschreiben.

- **Versiegelung/Grünflächen**

Die gewählte Breite der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien wurden in Abhängigkeit von der Verkehrsbelastung gewählt, daher auch prinzipiell in Richtung der hinterliegenden Wohngebiete abnehmend. Die Anordnung und Aufteilung des Verkehrsraumes ist hinweislich, d.h. die genaue Ausgestaltung bleibt der Planung der Erschließungsanlagen vorbehalten. Die vorgeschlagenen Straßenbreiten betragen 6 - 7 m und können gem. Verkehrsauslastung nicht als überdimensioniert angesehen werden.

Mit dem vom Einwender angesprochenen „Platz am Knick von Planstraße 1 und 2“ ist womöglich der in Bild B1 dargestellte Bereich, welcher sich aber am Knick von Planstraße 2 und 3 befindet, gemeint. Entgegen der Auffassung des Einwenders erfüllt die Fläche mehrere Funktionen, hauptsächlich erleichtert die Aufweitung dem von Süden einfahrenden Radverkehr des Schranerwegs die Querung der Straße durch ein enorm aufgeweitetes Sichtfeld, zum anderen bietet er Begegnungs- und Aufenthaltsqualität für die angrenzenden Quartiere und nicht zuletzt schafft die Möglichkeit von Baumpflanzungen.

Bild B1:



- **Öffentlicher Weg**

Aus Sicht der Verwaltung kann die angesprochene Funktion auch als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg umgesetzt werden. Der östliche Fuß- und Radweg zwischen WA6 und WA7 erfüllt aus Sicht der Verwaltung keine übergeordnete Funktion, ein möglicher Schulweg wird eher über den Römerhofweg angenommen.

- **Fahrradstellplätze**

Mit dem Verweis in § 11 Abs. 1 wird auf Anlage 1 der Satzung verwiesen, diese ist für Fahrräder auf Seite 19 der textlichen Festsetzungen (= Satzung) abgedruckt und Bestandteil der Satzung. Im Bebauungsplan soll hinsichtlich der Richtzahlen für Kfz und Fahrräder analog zur

gemeindlichen Stellplatzsatzung GaFStS, Anlage 1, verfahren werden (s. Ausführungen, Beschluss zu A13) Da aber viele Richtwerte der gemeindlichen Satzung für die Kommunikationszone nicht zutreffen, wurde eine eigene auf die relevanten Richtzahlen reduzierte Liste erstellt.

- **ÖPNV**

Eine Weiterführung der Buslinie von der bisherigen Endhaltestelle westlich der Schule im Falle einer Osterweiterung ist aufgrund der Straßenbreiten möglich. Eine verkehrliche Verbindung nach Süden zu den angrenzenden Wohngebieten ist nicht gewollt, um keine Schleichwege zu etablieren.

- **Einfriedungen/Vorgärten**

In § 15 Abs. 1 wird geregelt, dass Einfriedungen nur in Verbindung mit Wohnungsgärten zulässig sind. Daher sind die Vorgartenbereiche ohnehin ausgeschlossen. Zur Klarstellung wird ergänzt, dass die Vorgartenbereiche (= Eingangsseite der Gebäude) max. mit einer Hecke von 0,60 m eingefriedet werden dürfen.

Aus der Praxis ergibt sich der Wunsch vieler Eigentümer nach einer Einfriedung in Form eines Zauns. Daher hält die Verwaltung den Kompromiss in § 15 Abs. 3, dass der Zaun an der Innenseite der Hecke zu errichten ist, als sinnvoll.

Der Hinweis zu den immer häufiger vorkommenden Stein- oder Schottergärten wird aus Sicht der Verwaltung geteilt. Aus Gründen der Ortsgestaltung sollte daher in § 19 Abs. 5 der Satzung ergänzt werden, dass Stein- bzw. Schottergärten ausgeschlossen sind.

Gabionenwände sind nach § 15 Abs. 2 der Satzung „*Zäune sind nur **offen**, ...*“ ohnehin nicht zulässig.

- **Barrierefreiheit**

Eine Regelung, welche über gesetzliche Vorgaben hinausgeht, bedarf immer einem Konsens und war im vorliegenden Fall nicht erreichbar.

- **Energie**

zu 1) Im Grundsatz sind Photovoltaikanlagen gemäß den textlichen Festsetzungen sowohl auf Flach- wie Satteldächern ohne Größenbegrenzung zulässig. In der Satzung sind unter § 9 die Regelungen zur Dachnutzung ausgeführt, so müssen z.B. Dächer ab 100 m² (Geschossbau) bzw. 50 m² (verd. Einzelhäuser mit Flachdach od. Pultdach) extensiv mit mind. 12 cm Stärke begrünt werden (s. A2). Zudem sind im Bereich des Geschossbaus auch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung auf den Dächern nötig. Daneben sind gem. Abs. 6 in Quartieren mit Geschossbau auch Freibereiche bis max. 50% der Dachfläche zulässig.

Weiter sind nach § 12 der textlichen Festsetzungen in den Tiefgaragen ab 20 Stpl. die baulichen Voraussetzungen für Elektroladestationen vorzusehen. Um den klimapolitischen Zielen der Stadt stärker nachzukommen, die Möglichkeiten zur lokalen Erzeugung von regenerativem Strom z.B. für den Gebäudebedarf, für Elektroladestationen, bzw. die Elektromobilität zu fördern, wäre die Festsetzung eines Flächenkontingents auf den Dachflächen für PV-Anlagen bei Geschossbau (= Quartiere gem. § 9 Abs. 4) ein geeignetes Mittel. Seit der letztmaligen Beteiligung hat sich die städtebauliche Zielsetzung deutlich verändert, so wurde z.B. wie oben erwähnt festgesetzt, dass die baulichen Voraussetzungen für Ladestationen in Tiefgaragen vorzusehen sind. Auch wird das Thema Elektromobilität im öffentlichen Raum im Rahmen der Planung der Erschließungsanlagen sehr präsent. Als Konsequenz der Ausführungen sollte aus

Sicht der Stadt bei Quartieren mit Geschossbau gem. § 9 Abs. 4, ergänzend zur Dachbegrünung, mind. 50% der Dachflächen über dem obersten Geschoss mit PV-Anlagen belegt werden.

Bei den Dachflächen der Quartiere mit verd. Einzelhausbau und Flachdach od. Pultdach (= Quartiere gem. § 9 Abs. 5) sollte aufgrund der kleineren Dachflächen und der möglicherweise nicht vorhandenen Rentabilität differenziert und auf eine Festsetzung verzichtet werden, zulässig wären diese Anlage ohnehin. Als Ersatz der vorhandenen Flächenversiegelung wurde unter § 9 Abs. 5 bereits geregelt, dass Dächer ab 50 m² extensiv und mit mind. 12 cm Stärke zu begrünen sind.

Bei den Dachflächen der Quartiere WA 8, 9, 27 mit Satteldach verfügen die Dächer überwiegend über eine für PV-Anlagen sehr gut nutzbare Südausrichtung des häftigen Dachs. Im folgenden Bild B1-2 sind die Bauräume farblich markiert, welche keine Nord-Süd-Ausrichtung der Dachflächen aufweisen, diese sind zum einen in der Minderzahl, zum anderen können auch die westlichen Dachseiten für PV-Anlagen genutzt werden. Daher sollte für die Quartiere WA 8, 9, 27(1)-(3) festgesetzt werden, dass auf 50 % der Dachflächen eine PV-Anlage anzuordnen ist. Notwendige Dachfenster oder -ausstiege sollten hiervon ausgenommen werden.

Bild B1-2:



In der aufgrund der letzten Einwendung geführten Diskussion ging es um die Festsetzung zum Ausschluss fossiler Brennstoffe, was aber - wie von der Verwaltung ausgeführt - über § 9 Nr. 23a BauGB nicht erreicht werden kann. Auch durch die Tatsache, dass beinahe alle Eigentümer eine Vereinbarung zur Nutzung von Fernwärme abgeschlossen haben, wurde ein wichtiges klimapolitisches Ziel der Stadt Garching erreicht.

zu 2) Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 b BayBO sind Kleinwindanlagen mit einer freien Höhe bis zu 10 m genehmigungsfrei. Aus Sicht der Verwaltung ist der gesetzliche Rahmen ausreichend.

- **Offene Kamine**

Ein Verbot von offenen Kaminen ist planungsrechtlich nicht möglich, zumal Kamine als Abgasanlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 b BayBO ebenfalls im Grundsatz bis zu einer freien Höhe von 10 m genehmigungsfrei zulässig sind.

Zur abschließenden Bemerkung des Einwenders ist festzustellen, dass eine frühere Entscheidung nicht allein aufgrund von Änderungen in der Zusammensetzung eines politischen Gremiums obsolet wird. Auch wird ein Argument nicht stichhaltiger, wenn es immer wieder vorgebracht wird.

Beschlussvorschlag:

Die Dachflächen über dem obersten Vollgeschoss der Quartiere mit Geschossbau gem. § 9 Abs. 4 und der Quartiere WA 8, 9, 27(1)-(3) sind zu 50% mit PV-Anlagen zu belegen.

Hinsichtlich der Vorgärten wird § 15 Abs. 1 der Satzung festgesetzt, dass max. eine Hecke von 0,60 m als Einfriedung zulässig ist.

Aus Gründen der Ortsgestaltung werden zudem Stein-, Schottergärten, bzw. jede andere ähnliche Form ausgeschlossen.

B2 Hr. und Fr. Adlberger

Sachvortrag s. Anlage B2

Stellungnahme Verwaltung:

zu A)

Die erste Auslegung, auf die sich der Einwender bezieht erfolgte vom 19.11.2020 bis 15.01.2021 und somit deutlich länger als die in § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebene Dauer von einem Monat und der Beginn lag deutlich vor, das Ende deutlich nach den gesetzlichen Feiertagen. Die wegen des Lockdowns abgebrochene Auslegung wurde zudem in der Zeit vom 03.02.2021 bis zum 09.03.2021 nochmals durchgeführt, also deutlich nach der Weihnachtszeit. Eine weitere Verlängerung der Frist, auch wegen der andauernden pandemiebedingten Einschränkungen wird nicht für erforderlich erachtet, da die Unterlagen vollständig im Internet abrufbar waren und somit neben der Präsenzeinsicht auch ausreichend Möglichkeit der Planeinsicht bestand.

Ob und aus welchen Gründen die Behandlung von Tagesordnungspunkten in den städtischen Gremien abgesetzt oder vertagt wird, ist teilweise auch von erhaltenen Informationen und Unterlagen Dritter abhängig. Ein Zusammenhang zur Planung der Kommunikationszone herzuleiten ist abwegig.

zu B)

1. Die Meinung des Einwenders wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der zentrale Grünzug von der Fachjury beim Wettbewerb sehr positiv beurteilt wurde.
2. Die Erschließungsplanung wurde im Wettbewerb als leistungsfähig und sinnvoll beurteilt und während des anschließenden Bauleitplanverfahrens durch einen Fachgutachter fachlich begleitet. Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche sichert die Unterbringung ausreichend leistungsfähiger Fahrbahnbreiten, Fußwegbreiten von 2,50 m die den Richtlinien der RAST entsprechen und qualitätvolle Grünausstattung (Straßenbegleitgrün) in die je nach Bedarf Stellplätze für Besucher integriert werden können. Der Straßenausbau wird im Bebauungsplan hinweislich dargestellt und im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend den aktuellen Bedarfen weiter ausgearbeitet/konkretisiert.
3. Es gibt im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbarte Bauabschnitte mit zeitlich unterschiedlicher Perspektive. Um in Bauabschnitt 1 ein möglichst ruhiges Wohnklima zu

erreichen, wird zunächst der rückwärtige östliche und südöstliche Bereich errichtet und anschließend der restliche Bereich als Bauabschnitt 2 zur St2350 hin. Die Haupterschließung ab der St2350 wird hierfür von Beginn an errichtet.

4. Für eine Gesamtbetrachtung von Garching ist ein einzelner Bebauungsplan nicht das richtige Instrument. Auch ist die weitere Entwicklung in Garching für die Gutachten zu BPl. 171 nicht relevant. Hierfür wurden bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Potentiale zur Nachverdichtung über den gesamten Bereich von Garching betrachtet und Prognosen zur Einwohnerentwicklung und deren infrastrukturelle Auswirkungen dargestellt. In der Stellungnahme des LRA, FB Baurecht, wird angesprochen, dass Einzelhandelsflächen im Bebauungsplan ggfs. festgesetzt werden sollten. Aus den bei Würdigung der 1. Auslegung im BPU 08.05.2018 genannten Gründen (allg. Zulässigkeit im WA, keine Vorbestimmung und ggfs. Leerstände) erfolgte eine gutachterliche Potentialanalyse durch die CIMA und ein planerisches Angebot (z.B. im WA5) in den sich hieraus Potentialflächen.
5. Kulturelle Angebote, wie z.B. Bürgerhaus, Bücherei, Römerhof, etc. sind aus Sicht der Verwaltung auch für den angenommenen Einwohnerzuwachs ausreichend dimensioniert. Für ein Theater gibt es beispielsweise ein noch nicht ausgeschöpftes Baurecht am Rathausplatz. Zudem sind diese, als zentrale Einrichtungen, in der Ortsmitte richtig verortet. Auch ist darauf hinzuweisen, dass es sich hier, neben vielen weiteren Pflichtenaufgaben um freiwillige Leistungen der Stadt handelt. Kleinteiligere Angebote auf Quartiersebene sind, im Bereich des Boulevards, gem. Festsetzungen zulässig.

Zur Zusammenfassung:

Der Planentwurf lässt genügend Spielräume, um - wenn gewünscht - architektonische Spielräume zur Vielfalt und Gestaltung der Gebäude zu entfalten. Die angesprochene kritische Meinung der Unteren Naturschutzbehörde (s. Stell. 12.07.2017, Nr. 2.5) betrifft den Aspekt des Grünverbunds in Ost-West-Richtung. Wie im BPU 05.06.2018 (S. 27 unten und S. 28 oben, Bild 9) ausgeführt, existiert dieser Grünverbund etwas weiter nördlich entlang der Ludwig-Prandtl-Straße bereits.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht notwendig.

B3 Josef März

Sachvortrag s. Anlage B3

Stellungnahme Verwaltung:

zu 1) Die angeführten Argumente einer Erschließung durch eine zentrale Nord-Süd-Achse wurde in ähnlicher Form bereits im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3(1), 4(1) BauGB vorgebracht. Inhaltlich hat sich die Auffassung der Verwaltung nicht geändert, das Erschließungskonzept entstammt einer Wettbewerbsarbeit, welche von einer qualifizierten Fach- und Sachjury mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde und gemäß den Beschlüssen des Stadtrates als Grundlage des Bebauungsplanes dient.

Aus Sicht der Verwaltung und dem beteiligte Fachplaner würden die skizzierten langen Erschließungstiche keine kleineren Verkehrsflächen bedeuten (s. Vergleich unter B7). Das Anlagen langer Erschließungstiche wird aus stadt- und verkehrsplanerischer Sicht nicht befürwortet, da in der Regel eine Mehrbelastung der zuerst anliegenden Gebäude besteht. Zudem erfüllt die Ringstraße durch die beidseitig anliegenden Gebäude eine gewichtige

Erschließungsfunktion. Um Wiederholungen zu vermeiden wird im weiteren auf die Stellungnahme der Verwaltung im Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 05.06.2018, Punkt 5. zu B7 (S. 83/84) verwiesen. Zu den Radweg-Kreuzungen wird auf die Ausführungen unter „A13 Radwege“ verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung erscheint nicht angezeigt.

zu 2) Die Lage der öffentlichen Grünfläche entspricht dem Wettbewerbsbeitrag, der mit dem ersten Preis entsprechend gewürdigt wurde und gemäß Beschluss des Stadtrates dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen ist. Durch seine Anordnung in Verbindung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen und Geschossbauten kann eine große Anzahl an Bewohnern direkt an den Qualitäten partizipieren. Zudem bietet die Grünfläche mit integrierten Fuß- und Radwegen eine attraktive alternative Wege- und Grünverbindung mit klimatologischen Funktionen zwischen Stadt und Universität.

Entsprechend der Zielsetzung des Wettbewerbs, ein *„Stadtquartier zu schaffen, welches den formulierten Zielsetzungen gerecht wird und räumlich, baulich und funktional ein Zusammenwachsen von Hochschul- und Forschungszentrum und der Stadt Garching ermöglicht.“*, ist eine räumliche Trennung zwischen Bestand und Neuplanung nicht vorgesehen. Vielmehr entwickeln sich die neuen Baustrukturen aus dem Bestand heraus. Vom Preisgericht wurde dies auch entsprechend herausgestellt. Die geforderte Stärkung des Schranerwegs wird durch den in die Planung aufgenommenen Baum- und Grünstreifen an der Ostseite zusätzlich dokumentiert.

Der Hinweis auf die bestehenden, östlich gelegenen Schutzgebiete erscheint zudem nicht passend, da diese Gebiete für eine Nutzung nur sehr begrenzt zu Verfügung stehen und dort Zwecke des Naturschutzes primär verfolgt werden.

zu 3) Position Grundschule

Die Anordnung der Schule am Ende des Boulevards bewirkt einen städtebaulichen Fixpunkt am Ende des Boulevards. Gleichzeitig bewirkt sie eine „Umlenkung“ in Richtung der vergleichsweise lockeren Wohnbebauung im südlichen Teil des Plangebiets. Zudem liegt die Schule zentral im Plangebiet am Grünzug, was auch von der Fachjury entsprechend herausgestellt wurde. Die Schulvorfahrt sollte aus Sicht der Verwaltung dem nachgelagerten Wettbewerb überlassen werden, um nicht zu große Vorfestlegungen zu treffen.

Zu den vorgebrachten Argumenten hinsichtlich „Nähe FRM2“ wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu B1, Sicherheit, zu 2) verwiesen.

zu 4) Zum zitierten gesamten Nachverdichtungspotential aus dem FNP sei angemerkt, dass die Behauptung der Einwender das Wachstum würde *„...binnen 10 Jahren oder weniger umgesetzt“*, spekulativ und unbegründet ist. Für alle genannten Baugebiete sind Bauleitplanverfahren nötig, ob diese allesamt im genannten Zeitraum abgeschlossen und realisiert sind, ist nicht klar.

Die marktgerechte Umsetzung wird durch die Bildung von Bauabschnitten gewährleistet. Wie erwähnt wird BPl. 171 in zwei zeitlich versetzten Bauabschnitten realisiert.

Der Gesetzgeber verpflichtet Städte und Gemeinden, Planungen im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zusammen zu beurteilen. Sowohl die Auswirkungen der Planung

auf die Nachbarschaft, als auch die Abhängigkeiten und Auswirkungen innerhalb des Planungsgebietes, und der Baugebiete und Teilbaugebiete untereinander sind zu berücksichtigen. Wesentliche Themen wie

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz,
- Beurteilung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter,
- Verkehrsmengen und Immissionsbelastungen,
- Nachweis der Verträglichkeit der Planung,
- Versorgung/Bedarf an sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen,
- Ver- und Entsorgung, etc.

sind nur in der Gesamtschau des Gebiets erfassbar und somit nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens des Gesamtbereichs sinnvoll.

Beschlussvorschlag.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht angezeigt.

B4 Dr. Höng & Partner

Sachvortrag siehe Anlage B4

Stellungnahme Verwaltung:

zu 1.1 Der Anregung wird nachgekommen, wie bereits unter A13, Reduzierung von Stellplätzen, angemerkt werden die Festsetzungen der Anlage 1 Stellplatzbedarf mit der Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung (GaFStS, Fassung 26.11.2018) harmonisiert.

BPl. 171 - Anlage 1	GaFStS – Anlage 1
1 Stellplatz je WE < 2 Aufenthaltsräume	1 Aufenthaltsraum 1 Stpl. bis 50 m ² Wohnfläche
2 Stellplätze je WE ≥ 2 Aufenthaltsräume	2 Aufenthaltsräume 1 Stpl. bis 65 m ² Wohnfläche
	3 Aufenthaltsräume 2 Stpl. bis 85 m ² Wohnfläche
	ab 4 Aufenthaltsräumen 2 Stpl. ab 85 m ² Wohnfläche

Beschlussvorschlag:

Gemäß dem Beschluss zu A13 wird Anlage 1 zu § 12 der Satzung mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung (GaFStS, Fassung 26.11.2018) harmonisiert.

zu 1.2 Mit dem Angebot zur möglichen Reduzierung von Stellplätze in § 12 Abs. 1 der Satzung wird aus Sicht der Stadt ein angemessenes Angebot gemacht, wenn entsprechend qualifizierte Mobilitätskonzepte nachgewiesen werden. Eine Erhöhung, bzw. wie vorgeschlagen eine Verdoppelung, dieses Reduzierungsangebots wird aus Sicht der Stadt als nicht zielführend erachtet. Es wird befürchtet, dass durch zu wenig Stellplätze eine Verdrängung in den öffentlichen Raum entsteht.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung erfolgt nicht.

zu 2. Anhand der beiliegenden Skizze ist aus Sicht der Verwaltung und der Planersteller nicht klar erkenntlich, welches Problem hier angesprochen wird. Die Skizze legt nahe, dass eine

Lösung möglich ist. Eine Verringerung der öffentlichen Grünfläche zugunsten einzelner Bauquartiere wird unter diesen Gesichtspunkten als nicht zielführend erachtet.

Beschlussvorschlag:
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

B5 Harald Kirchner

Sachvortrag s. Anlage B5

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen zu B1 Sicherheit und B3 Position Grundschule verwiesen. Die Position der Schule wurde im Wettbewerb von der Fachjury besonders gewürdigt: *“Die Grundschule bildet den räumlichen Endpunkt des Boulevards, schafft die Umlenkung in den öffentlichen Grünraum des Angers und bindet sich dennoch in die Gesamtstruktur ein.“*

Die Abwicklung einer möglichen Schulvorfahrt sollte der Wettbewerb zur Gestaltung der Schule Nord beantworten. Aus Sicht der Verwaltung sind im Bebauungsplan, durch die Anordnung der Platzfläche im Westen und die vorgeschlagene breitere Ausprägung der Verkehrsflächen an der Ostseite von Planstraße 2, genügend planerische Anreize und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Weiter wird aus Sicht der Verwaltung bezweifelt, dass z.B. eine südlichere Anordnung im Plangebiet die angesprochenen verkehrlichen Gefahren beseitigen würde. Es würde zum einen deutlich mehr Verkehr in das Plangebiet und die dortigen Wohnbereiche gezogen. Zum anderen kann dem vom Einwender skizzierten, grob verkehrswidrigen, Verhalten mit keinerlei planerischen Maßnahmen vorgebeugt werden.

Zu den vorgerbachten Argumenten hinsichtlich „Nähe FRM2“ wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu B1, Sicherheit, zu 2) verwiesen.

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

B6 Glock Liphart Probst & Partner

Sachvortrag s. Anlage B6

Stellungnahme Verwaltung:

Die Festsetzungen werden angepasst, dass für WE mit ≤ 2 Aufenthaltsräumen 1 Kfz-Stellplatz je WE, und für WE mit < 2 Aufenthaltsräumen 2 KFZ-Stellplätze je WE nachzuweisen sind.

Es wird weiter auf die Ausführungen zu „A13 Reduzierung Kfz-Stellplätze“ und „B4 1.1“ verwiesen. Die als Anlage 1 zu § 12 der textlichen Festsetzungen geführte „Richtzahlenliste Stellplatzbedarf“ wird zu Nr. 1.1 Mehrfamilienhäuser gemäß den Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung GaFStS, Anlage 1, ergänzt.

Beschlussvorschlag:
Die Anregung wird aufgenommen und gemäß der vorstehenden Ausführung angepasst.

Sachvortrag s. Anlage B7

Stellungnahme Verwaltung:

Schule und Kita im Norden der Planstraßen 1 und 2:

Entsprechend den Beschlüssen des Stadtrates liegt dem Bebauungsplan die Wettbewerbsarbeit zu Grunde, die von einer qualifizierten Fach- und Sachjury mit dem 1. Preis ausgezeichnet und im Protokoll zur Preisgerichtssitzung wie folgt gewürdigt wurde:

„Die Arbeit beantwortet die komplexe Aufgabe eine Verbindung zwischen dem Campus und der Stadt Garching herzustellen mit einer differenzierten Antwort in Form zweier zielgerichtet eingesetzter landschaftsplanerischer Mittel, die Identität für das neue Quartier versprechen. Einem städtisch formulierten Boulevard und einem grünen Anger, der sich folgerichtig in den größeren Grünzusammenhang einbindet.“

Der von der Einwenderin entworfene Vorschlag entspricht in wesentlichen Teilen nicht dem Wettbewerbsbeitrag und somit nicht der Auslobung des Wettbewerbs und der Beschlusslage. Ob die Variante von der Fachjury ausgewählt worden wäre kann bezweifelt werden. Eine Differenzierung der Straßenräume ist nicht mehr gegeben, eine Unterscheidung der Straßenräume in Boulevard und Quartiersstraßen ist nicht zu erkennen.

Die Gestaltung und Organisation des Schulquartiers soll im ausstehenden Wettbewerb erfolgen, je nach Vorschlag wäre auch ein attraktiver Zugang vom Park aus grundsätzlich vorstellbar. Auch über die westliche Platzfläche ist eine attraktive Adressbildung und eine vom Durchgangsverkehr geschützte Eingangssituation möglich.

Zur Frage hinsichtlich der Lage der erdverkabelten 110 kV-Leitung ist darauf hinzuweisen, dass die Leitung am östlichen bzw. nördlichen Rand des Planungsgebiets verläuft. Die Trasse ist gem. C) 11 als „Leitungsschutzzone“ im Bereich von künftig öffentlichen Flächen hinweislich, bzw. im Bereich von Bauquartieren mit A) 8.13 - 15 festgesetzt.

Schrannerweg:

Für die Querung der Straßen sind an mehreren Stellen, z.B. dort wo die bestehenden Verläufe von Römerhof- und Schrannerweg angrenzen, planerische Hilfen, Erleichterungen vorgesehen. Eine Querung nach Durchfahrt des Grünzugs für den Radverkehr, noch zusätzlich unterstützt durch die vorgeschlagene Mitteltrennung, ergibt sich auch im östlichen Teil von Planstraße 3. Für die angesprochene Querung bei Planstraße 2 und 3 wurde im Vorfeld planerisch eine Platzfläche angeboten, um mehr Raum und bessere Orientierung für Fuß- und Radverkehr zu schaffen.

Straßenverlauf/Versiegelung:

Die Behauptung, dass sich durch eine geänderte Erschließung mit abknickenden Stichwegen deutlich versiegelte Fläche einsparen lassen, kann durch einen angestellten Vergleich der sich ergebenden Straßenlängen widerlegt werden. Im nachfolgenden Bild B7 wird deutlich, dass die von der Einwenderin skizzierte Variante eine Mehrlänge von ca. 10% aufweist.

Bild B7



Es wird darauf hingewiesen, dass die Breite der Verkehrsfläche - neben den vorgeschlagenen Straßenbreiten - auch qualitätvolle Grünstreifen, Stellplätze und attraktive Geh- und Radwege anbietet. Bei Berücksichtigung dieser Aspekte erscheint es unrealistisch von einer signifikanten Verringerung der Verkehrsflächen auszugehen.

Zudem ist festzustellen, dass die skizzierte Variante gegenüber der bisherigen Planung weitere städtebauliche Nachteile bedeuten würde:

- Ein größerer Grünzusammenhang, insbesondere die freiräumliche Verknüpfung in Richtung Hochschulcampus, ist nicht mehr gegeben. Dies stellte eine besondere Aufgabenstellung im Wettbewerb, die sich auch in der Namensgebung „Kommunikationszone“ ausdrückt, dar.
- Große Teile des Geschosswohnungsbaus liegen nicht mehr an der öffentlichen Grünfläche. Ein großer Teil der Wohnbevölkerung kann somit nicht mehr direkt vom Freiraum profitieren.
- Der Park wird vielmehr von individuellen Reihenhäusern umschlossen, die durch ihren großzügigen Privatgarten doppelt bevorzugt sind.
- Demgegenüber wird nun im Anschluss an die Baugebiete eine trennende Grünfläche und die nutzungsintensive Schule mit voraussichtlich großvolumigen Gebäudekörpern und großflächigen Sportflächen vorgeschlagen. Hier ist mit Nutzungs- und Lärmkonflikten zu rechnen. Derzeit liegen Schule und Kindertageseinrichtung attraktiv am neuen Park mit seinen neuen Spiel- und Freizeiteinrichtungen, die die Sportflächen der Schule sinnvoll ergänzen können.
- Bedauerlicher Weise fällt mit dem Vorschlag auch eine wichtige und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zum Hochschulcampus innerhalb des Grünzuges weg, insbesondere da diese nachhaltig den Umweltverbund fördert.
- Im Vergleich der Varianten erscheint die angebotene öffentliche Grünfläche in der Flächengröße deutlich kleiner und weniger qualitativ.

In der Zusammenschau der genannten Argumente ist eine Änderung der Planung nicht angezeigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

B8 Immobilien Freistaat Bayern

Sachvortrag s. Anlage B8

Stellungnahme Verwaltung:

zu a) Es wird auf A5 verwiesen, der Bezug wird redaktionell angepasst.

zu b) Es wird auf B6 und den dortigen Beschluss verwiesen.

zu c) Aus Sicht der Verwaltung ist eine Reduzierung der Kfz-Stellplätze für den Bereich des geförderten Wohnungsbaus durchaus vorstellbar. In der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaFStS) der Stadt Garching wird in Anlage 1 (Richtzahlenliste) unter Nr. 1.4 geförderter Wohnungsbau ein Wert von 1 Kfz-Stpl. je Wohnung festgesetzt. Auch hier erscheint ein angleichen der textlichen Festsetzungen für BPl. 171 sinnvoll. Die Zahl der Fahrrad-Stellplätze bleibt unverändert. Es wird klargestellt, dass es sich nur um gefördertem Wohnraum i.S.d. WoFG mit den dortigen Einkommensgrenzen handelt.

Beschlussvorschlag:

Für geförderten Wohnraum wird in der Richtzahlenliste, Anlage 1 zu § 12, ein Schlüssel von 1 Kfz-Stpl. je Wohnung festgesetzt.

B9 Hr. und Fr. Schiöberg

Sachvortrag s. Anlage B9

Stellungnahme Verwaltung:

Das Plankonzept entwickelt sich aus Siegerentwurf des Wettbewerbs und wurde gemäß den Anmerkungen des Preisgerichts (z.B. Gestaltung südliches Quartier nach Westen) und den Beschlüssen des Stadtrates (z.B. Entfall Internationale Schule) weiterentwickelt. Für Studentisches Wohnen wurde mit dem WA1 ein Bauquartier mit einer GF von 12.280 m² planerisch gesichert (s.a. § 2 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen). Darüber hinaus ist Studentenwohnen in jedem der als Allgemeines Wohngebiet, WA, festgesetzten Bauquartiere allgemein zulässig.

Mit dem zentralen Grünanger wird ein großzügiger Grünzusammenhang, insbesondere die freiräumliche Verknüpfung in Richtung Hochschulcampus, angeboten. Dies stellte eine besondere Aufgabenstellung im Wettbewerb dar. Zur weiteren Kompensation der Versiegelung werden u.a. begrünte Dächer und PV-Anlagen festgesetzt. Durch ein Angebot zur Stellplatzreduzierung beim Nachweis von Mobilitätskonzepten soll die Versiegelung der Flächen verringert werden. Gleichzeitig wird in Verbindung mit den vorgeschriebenen baulichen Voraussetzungen für Elektroladestationen in Tiefgaragen und PV-Modulen auf Dächern ein Angebot zur bedarfsgerechten und ökologischen Mobilität unterbreitet.

Die Straßen bzw. Verkehrsflächen entsprechen der prognostizierten Verkehrsbelastung und wurden durch ein Fachbüro im Wettbewerb und dem Bauleitplanverfahren bewertet und begleitet,

eine Überdimensionierung kann nicht gesehen werden. Auch ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Darstellungen innerhalb der Verkehrsflächen nur hinweislich sind und im Rahmen der Planung der Erschließungsanlagen konkretisiert werden. Mit der Festsetzung der Straßenbegrenzung sollen u.a. auch Flächen für Geh- und Radwege von 2,50 m gem. RAS, straßenbegleitende Grünflächen, Baumstreifen, etc. gesichert werden.

Auf die Preisentwicklung im Ballungsraum München kann die Bauleitplanung nicht antworten. Um für eine möglichst breite Schicht der Bevölkerung ein angemessenes Angebot zu machen, wurden Flächenanteile i.H.v. von 25% für sozial geförderten Wohnraum gem. WoFG, genossenschaftliches Wohnen und ein Einheimischenmodell gesichert.

In welcher Form der aktuelle Planentwurf nicht mehr der „... *veränderten Realität einer neuen Arbeitswelt nach der Pandemie ...*“ entsprechen soll wird nur schlagwortartig genannt. Eine Begründung oder Erläuterung hierzu wurden nicht vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Planänderung wird hierdurch nicht begründet.