

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BV/0021/2024
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 23.10.2024

**Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric", 1. Änderung;
Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere
Verfahren**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
12.11.2024	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 25.07.2023 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric", 1. Änderung zu fassen.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Flurgebiet Garchings, im Bereich des „Hochschul- und Forschungszentrums Garching/TU München“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch das bestehende Gebäude Freisinger Landstraße 52 im Westen, durch die bestehende Testhalle „Hertz“ im Süden und die angrenzenden Grün- und Ausgleichsflächen im Osten und Norden.

Anlass für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. die Änderung des seit dem 21.10.2010 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 157 „Erweiterung General Electric“ ist der Wunsch des Vorhabenträgers, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Einzelbaufelder mit den Bezeichnungen SO 3 und SO 4 zusammen mit dem Baufeld SO 2 zu einem zusammenhängenden Baufeld zu vereinen. Damit soll eine großzügige und flexible Nutzung ermöglicht werden.

Das vorgestellte Konzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric" wurde in der Stadtratssitzung am 25.07.2023 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten vom 25.10.2023 mit 01.12.2023. In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

Nach Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die gewählte Verfahrensart von der Verwaltung in Abstimmung mit dem von der Stadt beauftragten Juristen und dem künftigen Bauherrn sowie der Planerin des Bebauungsplans einer Prüfung unterzogen mit dem Ergebnis, dass der vorliegende Bebauungsplan im Regelverfahren weitergeführt werden soll, da die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht gegeben sind und zudem auch kein konkretes Vorhaben derzeit vorliegt.

Bei der Durchführung einer Bauleitplanung im Regelverfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Dieser Umweltbericht wurde in der Zeit von Juli bis August 2024 vom Landschaftsarchitekturbüro Fisel und König, Freising, erstellt.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

A) Stellungnahme von Bürgern

Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1.Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 18.10.2023 (Anlage 1)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

An der Planung wird festgehalten, da landesplanerische Belange unberührt bleiben.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 06.12.2023 (Anlage 2)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Da der Bebauungsplan im weiteren Verfahrensablauf im Regelverfahren gem. § 8 BauGB durchgeführt werden soll, haben sich die Anregungen unter den Punkten 1,2,3,4 und 6 erübrigt.

Die Anregungen unter den Punkten 5, 7, 12, 14, 15 und 16 werden in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. die Darstellungen werden entsprechend geändert.

Zu Punkt 8: Die im Plan angegebene Grundfläche von 4.850 m² ist ein redaktioneller Irrtum und wird für das SO2 auf 3.894 m² korrigiert.

Eine Kombination von maximal zulässiger Grundfläche der baulichen Anlagen und einer Grundflächenzahl als Obergrenze gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO soll nicht erfolgen. Im Bebauungsplan wird die Festsetzung A 3.4 deshalb gestrichen. Eine Festsetzung zur maximal überbaubaren Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO in m² wird aufgenommen. Außerdem wird die Begründung um eine Flächenbilanz mit der Fläche des Geltungsbereiches, den Sondergebietsflächen, den Verkehrs- und Grünflächen sowie den zulässigen Grundflächen ergänzt.

Zu Punkt 9 und 11: Die Festsetzungen unter Punkt A 3.2 und A 4.2 werden ergänzt um den Höhenbezugspunkt 474,70 m ü NN. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt sowohl für Flachdächer als auch für Pultdächer. Dies bedeutet, dass bei Pultdächern nur die höhere Wandhöhe das maximal festgesetzte Maß aufweisen darf. Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung aufgenommen.

Zu Punkt 10: Die Anregung wird aufgenommen: Als Darstellungsform wird eine Knödellinie gewählt.

Zu Punkt 13: Eine Änderung der Fassadengestaltung der vorhandenen Bausubstanz ist nicht

möglich, da diese in den Regelungen im städtebaulichen Vertrag und 1. Nachtrag zum Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 12.05.2010 zum Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung General Electric“ vorgegeben ist. Sie richtet sich in ihren Grundzügen an die Fassadengestaltung der Gebäude im Bauabschnitt 1. Diese Gestaltung ist auch für das künftige Gebäude in ihren Grundzügen verbindlich.

Anstelle der Formulierung „entsprechend der vorhandenen Bausubstanz“ wird „entsprechend der umgebenden Bausubstanz“ verwendet. Davon abgesehen soll an der Festsetzung Punkt A 5.6 festgehalten werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen - Grünordnung, Schreiben vom 05.12.2023 (Anlage 3)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Sämtliche Anregungen und Vorschläge werden in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. entsprechend geändert.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und

Altlasten, Schreiben vom 07.12.2023 (Anlage 4)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Vorschlag wird in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

5. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 08.11.2023 (Anlage 5)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Fassadengestaltung richtet sich an die Fassadengestaltung der Gebäude im Bauabschnitt 1. Aufgrund der Regelungen im städtebaulichen Vertrag und 1. Nachtrag zum Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 12.05.2010 zum Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung General Electric“ ist diese Gestaltung auch für das künftige Gebäude verbindlich.

6. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 23.10.2023 (Anlage 6)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten wasserwirtschaftlichen Belange zu Überflutungen infolge Starkregenereignisse, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Ausführungen zu einer möglichen Tiefgarage sowie zum Einfluss des Wiesäckerbachs werden bei der weiteren Planung berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 17.10.2023 (Anlage 7)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen hinsichtlich eventueller Bodeneingriffe und der dann erforderlichen qualifizierten Untersuchungen, Dokumentationen und Bergungen sowie der Kostentragung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der dazu formulierte Text wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise zu den archäologischen Ausgrabungen werden in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.11.2023 (Anlage 8)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihre Beachtung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Eine Aufnahme als Festsetzung im Bebauungsplan erscheint nicht notwendig. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

9. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG München, Schreiben vom 24.10.2023 (Anlage 9)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Das Änderungsverbot hinsichtlich der vorhandenen Strom- und Erdgasversorgungsleitungen sowie der Versorgungsanlagen wird bei der Entwurfsplanung berücksichtigt. Ebenfalls wird die erforderliche Verlegung der Leitung DN 160 vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt. Die sonstigen Ausführungen werden im Plangenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.



10. LMU München, Schreiben vom 27.11.2023 (Anlage 10)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu dieser Stellungnahme wurde vom Vorhabenträger das Ingenieurbüro Aster, München beauftragt, eine Einschätzung des Sachverhaltes vorzunehmen. Folgende Vorgehensweise wurde empfohlen:

In der Planung ist eine erschütterungsarme Bauweise zu berücksichtigen. Ebenso ist für den eventuell erforderlichen Rückbau des bestehenden Gebäudes ein erschütterungsarmes Verfahren zu wählen.

Um Erschütterungsemissionen bei der Bauausführung erfassen zu können und gegebenenfalls auf das Überschreiten von Grenzwerten reagieren zu können, sind Erschütterungsmessungen erforderlich. Dabei ist in Abhängigkeit des anstehenden Untergrundes und der Empfindlichkeit der bestehenden Bausubstanz ein Überwachungsradius von bis zu 500 m ab der Erschütterungsquelle in der Regel relevant.

Für die Durchführung der Erschütterungsmessungen ist die DIN 4150 zu beachten.

Diese Empfehlungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. TUM München, Schreiben vom 28.11.2023 (Anlage 11)

Sachvortrag:

siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Ausführungen werden bei der Entwurfsplanung berücksichtigt, eine Durchflussmengenmessung im Zusammenhang mit einer Machbarkeitsstudie vor einem zusätzlichen Anschluss an das Abwassersystem wird durchgeführt. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben (Stand 01.12.2023):

- bayernets, Schreiben vom 25.10.2023
- Bundesnetzagentur, Schreiben vom 23.10.2023
- EXA Infrastructure, Schreiben vom 17.10.2023
- Landkreis Freising, Schreiben vom 17.10.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 22.10.2023
- Gemeinde Eching, Schreiben vom 18.10.2023
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 17.10.2023

- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.11.2023
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 06.11.2023
- staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 24.10.2023
- Vodafone, Schreiben vom 21.11.2023
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 22.11.2023
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 28.11.2023

Änderung des Verfahrens:

Es hat sich gezeigt, dass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 157, 1. Änderung nicht vorliegen, da Außenbereichsflächen überplant werden. Dies würde zu beachtlichen Fehlern führen und somit zur Folge haben, dass der Bebauungsplan obsolet ist. Somit wird der Bebauungsplan Nr. 157, 1. Änderung im Regelverfahren weitergeführt. Zudem sind die Inhalte des Plans zu gering, um als Vorhaben zu gelten.

Dennoch wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert, dass eine Kooperation mit der TU oder einer ortsansässigen Forschungsinstitution gegeben sein muss.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung General Electric“, 1. Änderung wird im Regelverfahren weitergeführt. Die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric", 1. Änderung werden entsprechend gewürdigt und der so geänderte und überarbeitete Bebauungsplan für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Die Auslegung darf erst erfolgen, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

Anlage/n:

- 1 - Anregungen_gesamt_geschwärzt