

Vorlage Nr.: 2-BV/200/2021-1-2
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 17.11.2021
Verfasser: Balzer Oliver

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; Einsatztrainingszentrum (ETZ) Zoll am Standort Garching Hochbrück, Ingolstädter Landstraße 100. Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Beratungsfolge:
Datum Gremium
14.12.2021 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Über das Vorhaben wurde mit Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 25.02.2021 beraten. Wie beauftragt, hat die Verwaltung mit der BImA, der Generalzolldirektion und der beteiligten Fachberatung weitere Gespräche zur Umsetzung und zum städtebaulichen Vertrag geführt. Im Ergebnis soll nun zunächst das Baurecht für das Einsatztrainingszentrum Zoll (ETZ) im nördlichen Teil der Fläche des ehemaligen MOB-Stützpunktes geschaffen werden. Begründet wird dies mit dem dringenden Bedarf von Seiten des Zolls und einer erforderlichen geplanten Errichtung bis spätestens 2025. Von der BImA wurde ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das ETZ am 16.11.2021 eingereicht.

Die weiteren städtebaulichen Ziele werden für das BPl-Verfahren zunächst ausgenommen:

- gewerbliche Nutzung auf dem ehemaligen Sportplatz mit Ergänzung des Radwegenetzes nach Hochbrück
- Erschließung des südlich des ETZ gelegenen Übungsgeländes der Rettungshundestaffel
- Weiterer Flächenbedarf für hoheitliche Aufgaben des Bundes und der Länder im südlichen Bereich des ehemaligen BW-Lagers mit ca. 23.000 m²
- Entfall der FNP-Darstellung „Kleingartenanlage“ zugunsten einer Waldfläche

Für die gewerbliche Nutzung auf der Sportplatzfläche mit Radweganbindung nach Garching soll ein eigenes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum ETZ sollen bereits konkrete Vereinbarungen z.B. zum notwendigen Flächenerwerb formuliert werden.

Eine Erschließung der BRH-Rettungshundestaffel von Norden wird durch naturschutzfachliche Forderungen aufgrund des bestehenden Bannwalds beinahe unmöglich und von der BImA kritisch gesehen. Es fanden bereits Gespräche mit allen Beteiligten zu möglichen Alternativen statt. Von der BRH würde ein eigener befestigter Weg parallel zur Panzerstraße befürwortet. Zu einer temporären Mitnutzung der Panzerstraße durch die Rettungshundestaffel besteht von BW, BImA Einverständnis.

Die ETZ-Fläche befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks, Fl.Nr. 1596, Ingolstädter Landstraße 100, der Flächenbedarf wird mit ca. 25.000 m² angegeben. Realisiert werden sollen eine Sporthalle mit Büro- und Schulungsräumen, ein Einsatztrainingsgebäude, eine Außentrainingsfläche, eine

Raumschießanlage, sowie die notwendigen Stellplätze. Die Baukörper benötigen eine Brutto-Grundfläche von ca. 9.600 m² und werden Wandhöhen von max. 12,50 m bei max. 2 Vollgeschossen aufweisen. Gesichert bzw. umgeben wird das Grundstück von einem Sicherheitszaun von 2,20 m Höhe mit Übersteigschutz. Bei einer überbauten Fläche von insgesamt ca. 15.900 m² ergibt sich eine GRZ von ca. 0,63. Es wird mit einem Stammpersonal von 55 Mitarbeitern geplant, maximal sollen sich 199 Personen gleichzeitig aufhalten.

Die Verwaltung empfiehlt den angemeldeten Flächenbedarf des Bundes für das ETZ nachzukommen und dem Stadtrat die Aufstellung des *Bebauungsplanes Nr. 191 „Sondergebiet für den hoheitlichen Bedarf des Bundes“* gem. Anlage „Geltungsbereich BPl. 191“ zu empfehlen. Ziel des Bebauungsplans sind die geordnete städtebauliche Entwicklung mit Abstimmung naturschutzfachlicher und verkehrlicher Belange in Form eines Flächenpotentials zur Aufweitung des Schnell-Radwegs entlang der Ingolstädter Landstraße.

Parallel zum Bauleitplanverfahren sind folgende Darstellungen des Flächennutzungsplans gem. Anlage 1 zu ändern:

- 1) Darstellung von BPl. 191 Sondergebiet ETZ
- 2) Darstellung einer Gewerbefläche auf dem ehemaligen Sportplatz mit Radwegeverbindung von der B13 in Richtung Garching
- 3) Darstellung des Sondergebiets - Flächen für hoheitliche Aufgaben des Bundes und der Länder südlich des ETZ
- 4) Entfall Kleingartenanlage zugunsten von Waldfläche

Die Verwaltung empfiehlt dem Bundesbedarf für das ETZ im Rahmen der *2. Änderung des Flächennutzungsplanes* nachzukommen und auch die weiteren, vorstehenden Planungsabsichten durch Änderung der Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorzubereiten.

Alle mit der Baurechtschaffung und der Änderung des Flächennutzungsplanes entstehenden Kosten sind vom Vorhabensträger (= BlmA) zu tragen. Hierfür wird von der Verwaltung ein städtebaulicher Vertrag mit der BlmA erstellt und dem Gremium zur Genehmigung vorgelegt.

Mit Sitzung vom 02.12.2021 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss mehrheitlich einen gleichlautenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zu Kenntnis zu beschließt:

- 1) Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an vorstehenden Darstellungen gem. Anlage 1 wird die *2. FNP-Änderung* beschlossen.
- 2) Für den Flächenbedarf des Bundes wird die Aufstellung des *„Bebauungsplanes Nr. 191 Sondergebiet für den hoheitlichen Bedarf des Bundes“* gemäß den vorstehend genannten Planungszielen und dem Umgriff der Anlage 2 beschlossen.
- 3) Die Verwaltung wird mit der Vorlage eines städtebaulichen Vertrags beauftragt. Der Vertrag ist vor der Durchführung der öffentlichen Beteiligung gem. §§ 3(2), 4(2) BauGB vom Stadtrat zu genehmigen.
- 4) Die Anlagen 1, 2 sind Bestandteil des Beschlusses.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- Anlage 1 Darstellungen FNP
- Anlage 2 Geltungsbereich BPl. 191
- Anlage 3 Übersicht
- Anlage 4 ETZ-Isometrie
- Anlage 5 ETZ Beschreibung
- Anlage 6 Vorabzug BPl.

50 100 150 200 m

2

Geltungsbereich
"Gpl. 191 Sondergebiet
für den hoheitlichen
Bedarf des Bundes"

Inspizierter Landschaftszone

423

Sportanlage

Maßstab 1:2500

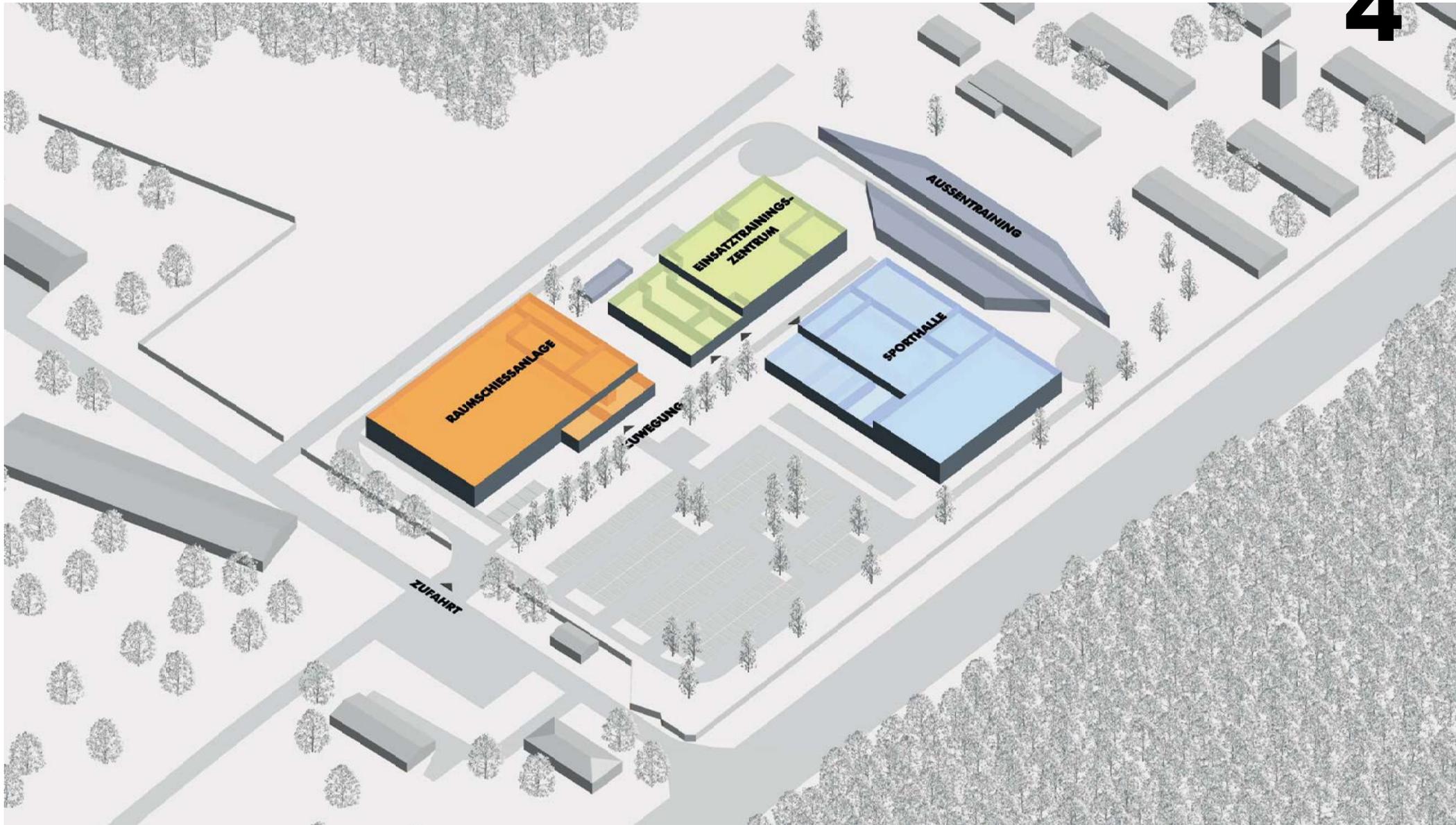
12.11.2021

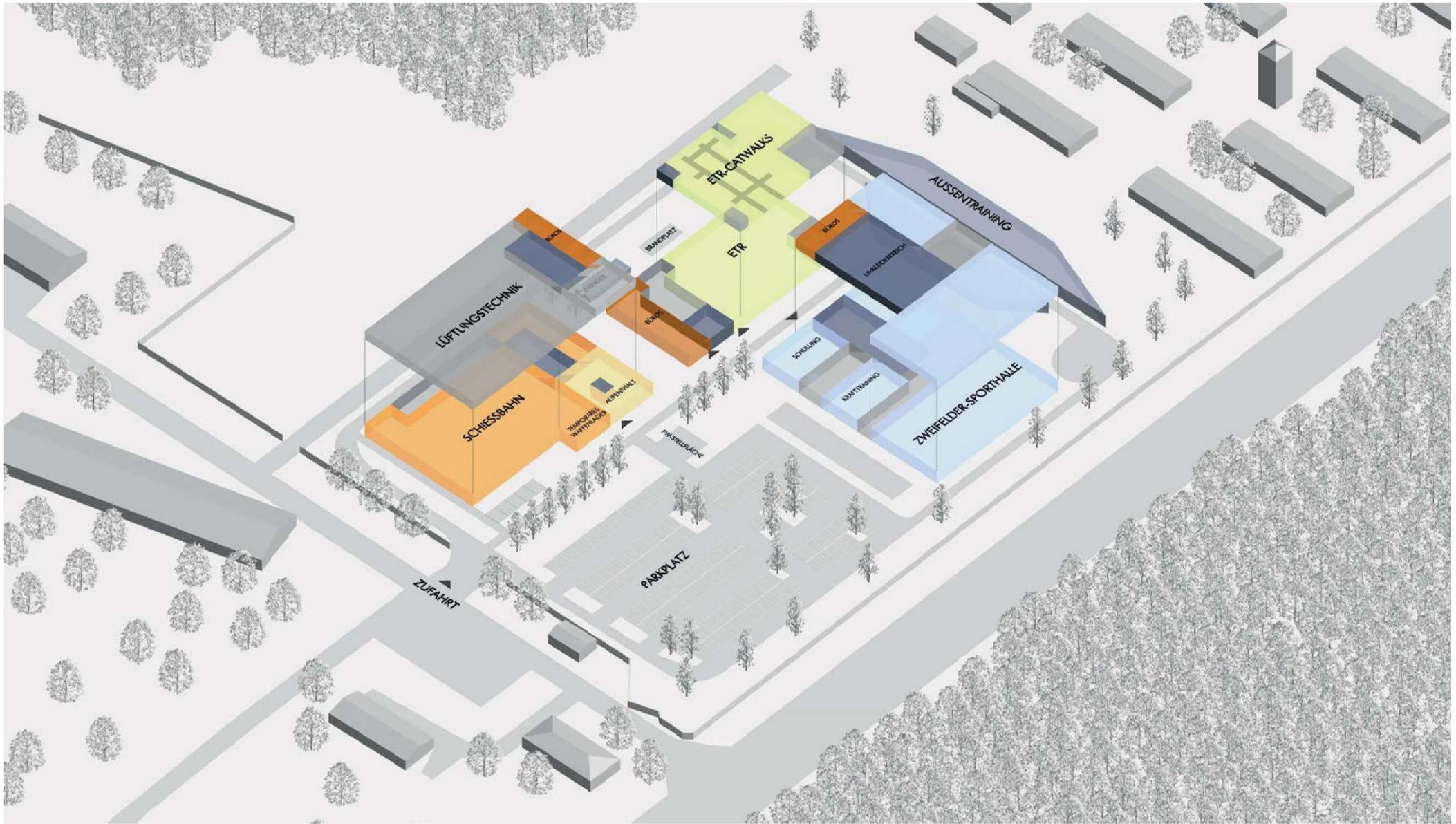


Teilflächen im Untersuchungsgebiet



— Radweg





STANDORT GARCHING VAR 2 - ISOMETRIE FUNKTIONSBEREICHE

Vorhabenbeschreibung Einsatztrainingszentrum Generalzolldirektion (GZD) für den Standort Garching-Hochbrück, Ingolstädter Landstraße 100

Allgemeine Beschreibung Einsatztrainingszentrum GZD (ETZ)

Die Generalzolldirektion (GZD) hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) damit beauftragt, den Bedarf von 11 annähernd baugleichen Einsatzzentren (ETZ) zu decken. Bereits im Vorfeld dieser Machbarkeitsprüfung erfolgte eine Nutzerbedarfsfestlegung durch den Nutzer und die Erstellung einer ersten grafischen Studie (2017) zum Flächenbedarf und den Nutzungsfunktionen. Weiter hat die BImA, in Zusammenarbeit mit dem Nutzer, Anforderungskriterien an die möglichen Standorte ausformuliert.

Die Einsatztrainingszentren bestehen im Wesentlichen aus einer **Zweifeldsporthalle (ZSP) mit Sonderräumen, einer 3x3-Raumschießanlage (RSA), einem Einsatztrainingsgebäude (ETR) und Außentrainingsflächen.** Die Nutzungszeiten des ETZ sind von Montag bis Freitag von 6.00 bis 20.00 Uhr sowie Samstag von 6.00 bis 15.00 Uhr. Die reinen Trainingszeiten sind Montag bis Freitag von 7.00 bis 19.00 Uhr und Samstag von 7.00 bis 14.00 Uhr. Zur Sicherstellung der Trainings sowie Fort- und Weiterbildungen sind **55 Personen Stammpersonal** in den Funktionen Verwaltung, Trainer und Anlagenwart vorgesehen. Um die Einhaltung der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) zu vermeiden, wurde sich mit der GZD darauf verständigt, dass sich in den jeweiligen Gebäuden **maximal 199 Personen** gleichzeitig aufhalten. Um die An- und Abreiseströme zu entzerren, ist ein Schichtsystem angedacht.

Der Raumschießanlagenkomplex besteht aus mehreren Schießständen sowie weiteren Räumen wie z.B. Schallschutzschleuse, Räumlichkeiten für die raumlufttechnische Anlage (RLT-Anlage), Aufenthaltsraum und Räume zur Aufbewahrung von Waffen, Munition und Geräten.

Eine lärmtechnische Beeinträchtigung durch das Schießtraining sowie durch die Be- und Entlüftung des Gebäudes erfolgt nicht.

Das Sportzentrum dient neben der Durchführung von allgemeine Dienstsportübungen auch der Übung von einsatzorientierter Selbstverteidigung in kombinierten Trainingsveranstaltungen. Der Sporthallenkomplex ist barrierefrei gestaltet, da dieser auch Büro- und Schulungsräumen dient.

Im Einsatztrainingsgebäude erfolgen realitätsnahe Simulationen von Einsatzszenarien. Für Steuerungs- und Beobachtungsmöglichkeiten müssen die funktionalen Übungsbereiche mit einem Videoaufzeichnungs- und Echtzeit-Übertragungssystem inkl. Zeitgleicher Tonaufzeichnung und –übertragung ausgestattet werden. Vier einzelne funktionale Übungsbereiche („Wohnung“, „Kleingewerbe und Gastronomie“, „Kfz- und Mehrzweckhalle“ und „Einsatztrainingsfreifläche“) werden hergerichtet.

Die Außentrainingsfläche ist eine Freifläche mit Fahrwegen, an den Aufbauten stehen wie z.B. Bushaltestelle, Hinweisschilder, Sitzbänken. Der Fahrweg ist zweispurig und ca. 30m lang mit Wendemöglichkeiten an jedem Ende. Durch das Trainieren von Szenarien mit Kfz-Abwicklung sind immer wieder mal Fahrgeräusche wahrzunehmen. Die Geräusentwicklung ist als gering einzustufen und erfolgt nur während der genannten Betriebszeiten.

Neben den genannten Gebäuden befinden sich auch Hundezwinger auf dem Grundstück. Die Zwinger dienen dazu die Tiere temporär bei Bedarf unterzubringen, wenn nicht gemeinsam mit dem Tier trainiert wird. Die Tiere befinden sich nur während der Trainingszeiten, parallel mit dem jeweiligen Hundeführer auf dem Gelände und werden nicht dauerhaft untergebracht.

Die Außenanlagen werden funktional angeordnet, damit der Übungsbetrieb nicht beeinträchtigt wird und eine kostengünstige Bewirtschaftung der Liegenschaft gewährleistet werden kann. Eine LKW-Umfahrung für die An- und Ablieferung von Material sowie Stellplätze werden auf dem Grundstück hergestellt. Anschlüsse für Elektromobile werden berücksichtigt.

Die Gebäude des Zolls werden grundsätzlich zentral auf dem Grundstück in einer kompakten Bauweise gruppiert und sämtliche Nebenflächen werden um die Gebäude herum angeordnet. Es besteht ein hoher Versiegelungsgrad aufgrund der Stellflächen, Umfahrung und Plätze. Die Freiflächen sind größtenteils von Erschließung und Stellplätzen besetzt.

In drei Baukörpern wird eine **Brutto-Grundfläche (BGF) von circa 9.600 m²** realisiert, um das geforderte Raumprogramm unterzubringen. Dabei verteilen sich die Flächen auf **ein bis zwei Geschosse** mit einer **Gebäudehöhe von maximal 12,5 Metern**. Diese angenommene Gebäudehöhe entspricht nach heutigem Stand einer soliden Grundlage – ungeachtet der gewählten Konstruktionsweise, die in der noch bevorstehenden Planung genauer zu bestimmen ist.

Die Zufahrt zur Liegenschaft muss mit PKW und LKW möglich sein. Die Straße muss befestigt und sollte vorzugsweise geteert sein. Eine gute Anbindung an das Straßennetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr ist eine Voraussetzung. Auch zu Fuß sollte eine Anbindung vorhanden sein und eine entsprechende Ausleuchtung sichergestellt werden. Das ETZ wird über eine Schrankenanlage gesichert und außerhalb der Betriebszeiten über ein Rolltor verschlossen. Es erfolgt ein gesonderter Personenzugang über eine verschließbare Tür. Das gesamte Gelände ist durch einen **2,20m hohen Sicherheitszaun mit Übersteigschutz** umschlossen. Es erfolgt eine Videoüberwachung des gesamten Grundstücks. Das Gelände ist ebenfalls entsprechend ausgeleuchtet.

Der Ablauf auf dem Gelände ist wie folgt geplant:

- Erreichen des Grundstücks über das Tor
- Abstellen des Pkws auf dem Parkplatz
- Aufsuchen der Raumschießanlage, entweder für das Waffentraining oder Abgabe der Dienstwaffe, um dem Training in einem der anderen Gebäude oder im Außenbereich nachzukommen
- Aufsuchen der weiteren Gebäude um dem Training nachzugehen.

Bei der bisherigen Ausarbeitung handelt es sich um eine Baumassenstudie, die konkreten Bedarfe wie z.B. für Technikräume werden im Rahmen der konkreten Planung durch einen Planer ermittelt, somit wird es im weiteren Verfahren zu Änderungen kommen können.

Auf Basis dieser Anforderungskriterien an die möglichen Standorte, wurde seitens der BImA die Prüfung, Auswahl und Reihung möglicher Grundstücke durchgeführt. Resultierend daraus, wurden für jede Bedarfsregion eine oder auch mehrere geeignete Liegenschaften festgestellt, darunter auch der Standort

- München: Garching-Hochbrück, Ingolstädter Landstraße 100

Momentan ist die BImA dabei, die Verifizierung der Standortprofile abzuschließen und die jeweils vor Ort zuständigen Hauptstellen (HS) der BImA beginnen mit der Durchführung der Vorabstimmung zum Bauplanungsrecht.

Die Umsetzung der ETZ soll zügig und prozessoptimiert erfolgen. Dies wird durch einen strukturierten Prozess für die Grundstücksbereitstellung sowie Baurechtschaffung generiert. Dabei werden die Baumaßnahmen möglichst effektiv und effizient vorbereitet, geplant und ausgeführt. Auf Grund dessen wird das Raumprogramm an allen Standorten gleich ausgebildet, was sowohl in der Planung als auch in der baulichen Umsetzung neue Potentiale um Skaleneffekte zur Folge hat.

Standortspezifische Beschreibung

Das Vorhaben ETZ GZD wird im nordwestlichen Teil der südlichen Flächen des Grundstückes der BImA verortet. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße der Ingolstädter Landstraße. Dabei wird die Bestandsstraße genutzt, um das geplante Vorhaben zu erreichen, über einen Stich von Norden auf das Grundstück.

Die Grundstücksgröße entspricht den Vorgaben des Zolls von rund 25.000 m². Aufgrund des Grundstückszuschnitts sowie der Einhaltung von 20 m Mindestabstand gemäß Bundesfernstraßengesetz zur Ingolstädter Landstraße kann die Anordnung der Gebäude nicht nach dem entwickelten Musterlayout von PD erfolgen, sondern erfolgt in abgewandelter Form.



Abbildung 1: Anordnung ETZ auf dem Grundstück (2D-Modell)

Das ETZ wird über die Ingolstädter Landstraße erschlossen. Die Stellplätze befinden sich direkt angrenzend zur Zufahrt. Entsprechend der Forderung des Zolls grenzt die Raumschießanlage an den Parkplatz, damit direkt nach dem Erreichen der Liegenschaft die Dienstwaffe abgegeben bzw. mit dem Waffentraining gestartet werden kann. Die anderen beiden Gebäude grenzen direkt an die Raumschießanlage (RSA). Die RSA, die Sporthalle und das Einsatztrainingsgebäude umschließen einen Platz, der als Aufenthaltsbereich genutzt werden kann. Im Süden ist der Außentrainingsbereich verortet. Ebenfalls wurde bei der Planung eine Umfahrung der Gebäude berücksichtigt.

Das Grundstück ist durch einen Sichtschutzzaun von Blicken von außen geschützt.

Aufgrund der hohen Versiegelung ist beabsichtigt die vorhandene Begrünung an den Randlagen beizubehalten. Dies zum einen zur Sicherstellung der Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans und zum anderen als Sichtschutz zu den angrenzenden Nutzungen/Bebauungen. Es ergibt sich eine **Grundflächenzahl von 0,63** bei einer Grundstücksgröße von rund 25.000 m² und einer bebauten Fläche von circa 15.868 m².

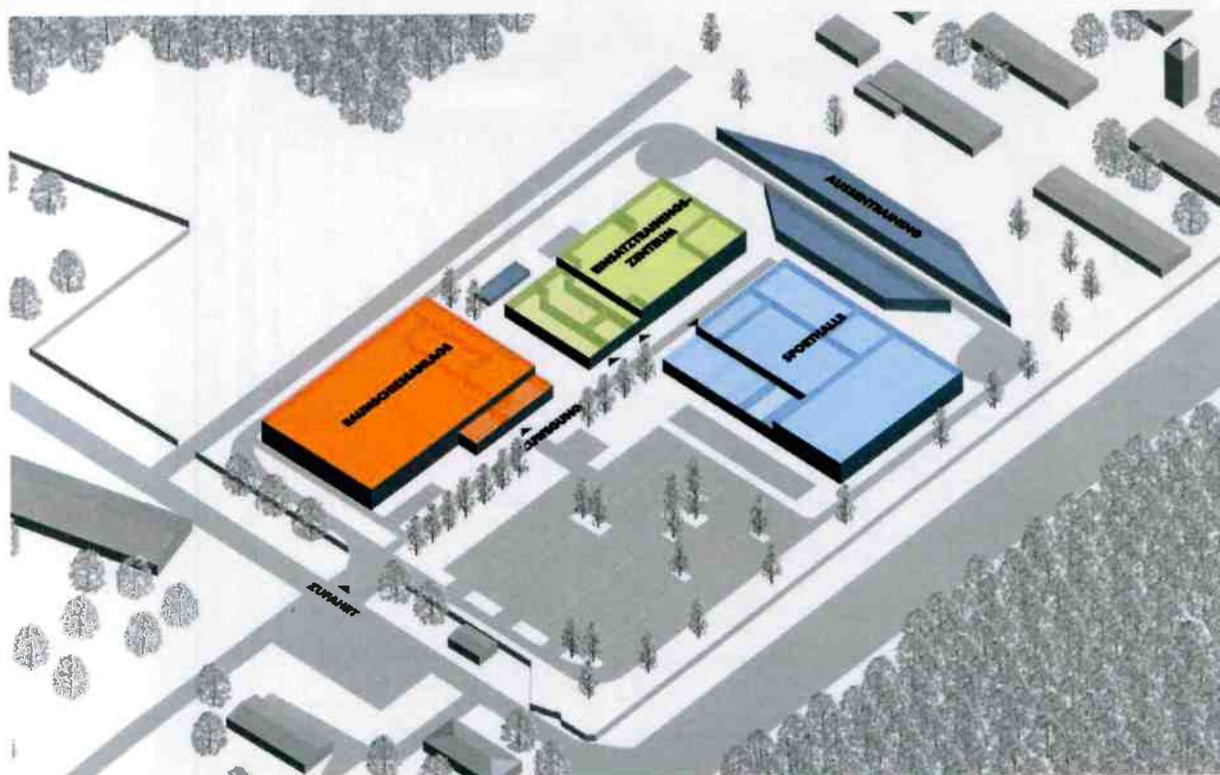


Abbildung 2: Anordnung ETZ auf dem Grundstück (3D-Modell)

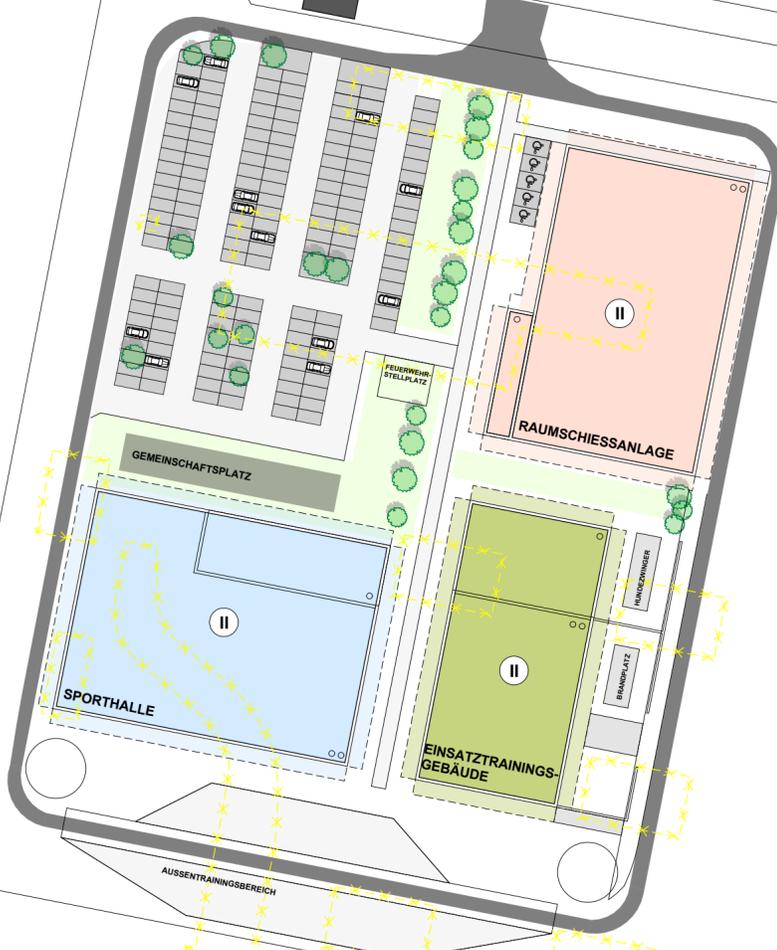
Zeitschiene ETZ GZD

- Februar 2021: Grundsatzbeschluss für ETZ GZD
- Dezember 2021: Änderung des Grundsatzbeschlusses
- 1. Quartal 2022: Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan im Vollverfahren
- 3. Quartal 2023: Satzungsbeschluss Bebauungsplan
- 2024: Einreichung Bauantragsunterlagen
- Ende 2024: Baugenehmigung für ETZ

- Raumschießanlage
- Einsatztrainingsgebäude
- Sporthalle
- denkmalgeschützter Turm
- Abbruch

6

Ingolstädter Landstraße



1596

Vorabzug

| | | |
|--|--|--|
| Projekt/Objekt: vorhabenbezogener Bebauungsplan Einsatztrainingszentrum der Zollverwaltung Ingolstädter Landstraße 100, 85748 Garching Hochbrück | | |
| Gemarkung: Garching bei München Flurstück: 1596 Grundstücksgröße: 88.266,00 m ² | | |
| Bauherr/Auftraggeber: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Facility Management Ellerstraße 56 53119 Bonn | | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben |
| im Auftrag | | |
| Planung: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Facility Management Sophienstraße 6 80333 München | | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben |
| im Auftrag | | |
| Darstellung: Lageplan | gezeichnet: _____ Maßstab: 1 : 1000 | Blattformat: DIN A2 Datum: 16.11.2021 |

N

