

Vorlage Nr.: 2-BV/330/2022
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 18.08.2022
Verfasser:

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bürogebäude und Arbeiterwohnheim in Garching-Hochbrück"; Grundsatzentscheidung

Beratungsfolge:

Datum Gremium

20.09.2022 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Mit Schreiben vom 08.08.2022 hat der Vorhabensträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein „Bürogebäude und Arbeiterwohnheim in Garching-Hochbrück“ gestellt.

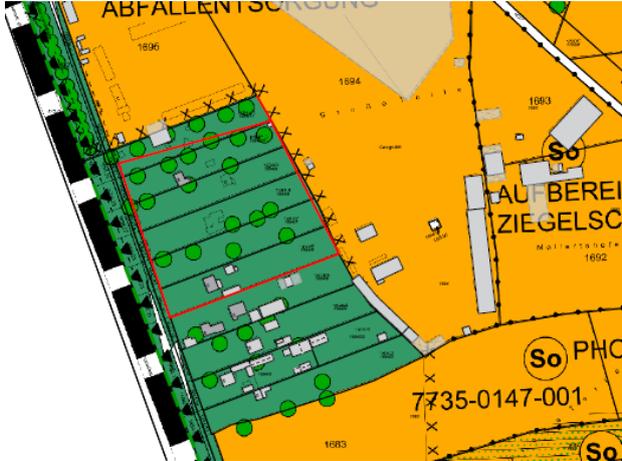
Aus Sicht der Verwaltung sind, um den Aufstellungsbeschluss fassen zu können, noch verschiedene Themen mit dem Träger zu diskutieren. Hierzu gehört u. a. die Erschließung des Bürogebäudes und des Arbeiterwohnheims. Die Lösungsansätze wirken sich auf den Umgriff des Bebauungsplanes aus.

Daher soll aus Sicht der Verwaltung zunächst eine Grundsatzentscheidung herbeigeführt werden, ob das wie vom Vorhabensträger beantragte Bürogebäude und Arbeiterwohnheim vom Stadtrat eine Zustimmung erhält.

Lage des Bürogebäudes und Arbeiterwohnheim:



Ausweisung der Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



Sofern der Stadtrat dem Vorhaben zustimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Die Fläche sollte dann als Sondergebiet „Fläche für Abfallentsorgung“ ausgewiesen werden, um den zwingenden Unternehmenszusammenhang planerisch zu sichern.

Vorstellung des beantragten Vorhabens:

Realisierung von ca. 150 Büroarbeitsplätzen

Ca. 100 Wohnheimplätze in Einzel- und Zweier-Apartments

Gutachten zu Geruch, Schall und Lufthygiene liegen vor; Realisierung des Vorhabens ist möglich

Die artenschutzrechtliche Untersuchung stellt keine unüberwindbaren Hindernisse fest

Das Vorhaben ist in der beigefügten Präsentation vorgestellt. Die Präsentation ist Bestandteil der Beschlussvorlage.

Die Regierung von Oberbayern hat per E-Mail am 07.06.2021 mitgeteilt, dass sich das Arbeiterwohnheim mit dem Anbindegebot (LEP-Ziel 3.3) vereinbaren lässt.

In den Gesprächen mit dem Vorhabensträger bezüglich der Nutzung der Wohnheimplätze ist zum Ausdruck gekommen, dass diese Mitarbeiter von in Garching angemeldeten Unternehmen die zur Unternehmensgruppe gehören, zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Verwaltung ist bis dahin davon ausgegangen, dass die Bewohner des Wohnheimes ausschließlich am Standort Garching in einem Unternehmen der Unternehmensgruppe tätig sind. Daraufhin hat der Vorhabensträger seine Ausführung präzisiert. Die Wohnheimplätze sollen demnach auch Mitarbeitern zur Verfügung gestellt werden, die eine dienende und zweckgebundene Funktion für den Betriebsstandort des Recyclinghofs und für die umliegenden Entwicklungsflächen haben.

Insbesondere folgende Berufsgruppen sollen in dem Wohnheim wohnen können:

- Wiegemeister, Helfer, Sortierkräfte
- Platzarbeiter, Elektriker
- Maschinist, Baumaschinenführer, Anlagenführer
- Schlosser, Werkstattmitarbeiter, Elektriker
- LKW-Fahrer
- Büromitarbeiter und Verwaltung
- Betriebs- und Produktionsleiter
- Projektleiter
- o. ä.

Der Vorhabensträger hat weiter zugesichert, dass ausschließlich nur eigene Arbeitnehmer und keine betriebsfremden Personen untergebracht werden.

Diese Zusage wäre in einem noch zu verhandelnden städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Den Bewohnern werden Sharing-Konzept mit E-Bikes / Pedelec angeboten, damit sie ggf. Einkaufsmöglichkeiten erreichen können.

Schallschutz Wohnheim:

Die schalltechnische Projektnotiz vom 13.06.2022 kam zu dem Ergebnis, dass Wohnen und Arbeiten an dem Standort möglich ist. Bezüglich des Wohnens werden die Grenzwerte für Urbane Gebiete zuverlässig eingehalten. Über den baulichen Mindestschallschutz hinausgehende besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Grenzwerte nach dem BImSchG sind für Urbane Gebiete und Mischgebiete identisch. Tagsüber sind 64 Dezibel einzuhalten, nachts 54 Dezibel.

Zur Information: Die Grenzwerte in Gewerbegebieten liegen tagsüber bei 69 Dezibel, nachts bei 59 Dezibel.

Schallschutz Bürogebäude:

Gegenüber dem Verkehrslärm der B13 kann die erforderliche Belüftung bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. Im Gutachten ist weiter ausgeführt, dass entlang der Westseite zur B13 fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten vorgeschlagen werden.

Stellungnahme der Verwaltung zum beantragten Wohnheim:

Bisher sind Arbeiterwohnheime im Gewerbegebiet oder auch bei Neuentwicklungen immer ablehnend betrachtet worden.

Sofern der Stadtrat dem Vorhaben zustimmt, kann dies Auswirkungen auf die Ermessensausübung vergleichbarer Anfragen haben.

Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Sofern eine positive Grundsatzentscheidung getroffen wird, schlägt die Verwaltung folgende Vorgehensweise vor:

Zunächst sollte die Vorstellung / Präsentation im Stadtrat über die angestrebte Gesamtentwicklung des Unternehmensstandortes erfolgen, da die Zustimmung hierzu Auswirkungen auf die Dimensionierung, insbesondere des Wohnheimes haben kann.

Weiterhin sind im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses folgende Themen zu klären:

Umgriff des Bebauungsplanes

Nachweis der rechtlichen Erschließung des Wohnheimes

Erschließung, Erreichbarkeit / Anfahbarkeit des Wohnheimes außerhalb der Betriebszeiten

(Abendstunden, Sonn- und Feiertage), Sicherstellung der Anfahbarkeit der

Mitarbeiterstellplätze bei laufendem Betrieb

Stellplatznachweis: die 159 PKW-Stellplätze sind als Parkplatz ausgewiesen. Aus Sicht der Verwaltung sollte der Vorhabensträger die Stellplätze in einem Parkdeck nachweisen. Das Parkdeck ist mit einer PV-Anlage zu „bedachen“.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss fasst folgenden Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat:
Die Verwaltung wird beauftragt, die Flächennutzungsplanänderung und den Aufstellungsbeschluss für das Bürogebäude vorzubereiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Flächennutzungsplanänderung und den Aufstellungsbeschluss für das Wohnheim vorzubereiten.

Die 159-PKW-Stellplätze sollen in flächensparender Bauweise nachgewiesen werden. Die Stellplätze sind mit einer PV-Anlage zu „bedachen“.

Die Vorbereitung der entsprechenden Beschlüsse erfolgt nach der Präsentation über die angestrebte Gesamtentwicklung des Standortes.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Projektvorstellung Vorhaben Bürogebäude und Arbeiterwohnheim

Vorhabensbeschreibung

Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Bürogebäude und Mitarbeiterwohnheim

B-Plan Vorhaben Bürogebäude und Arbeiterwohnheim in Garching-Hochbrück



Themenübersicht

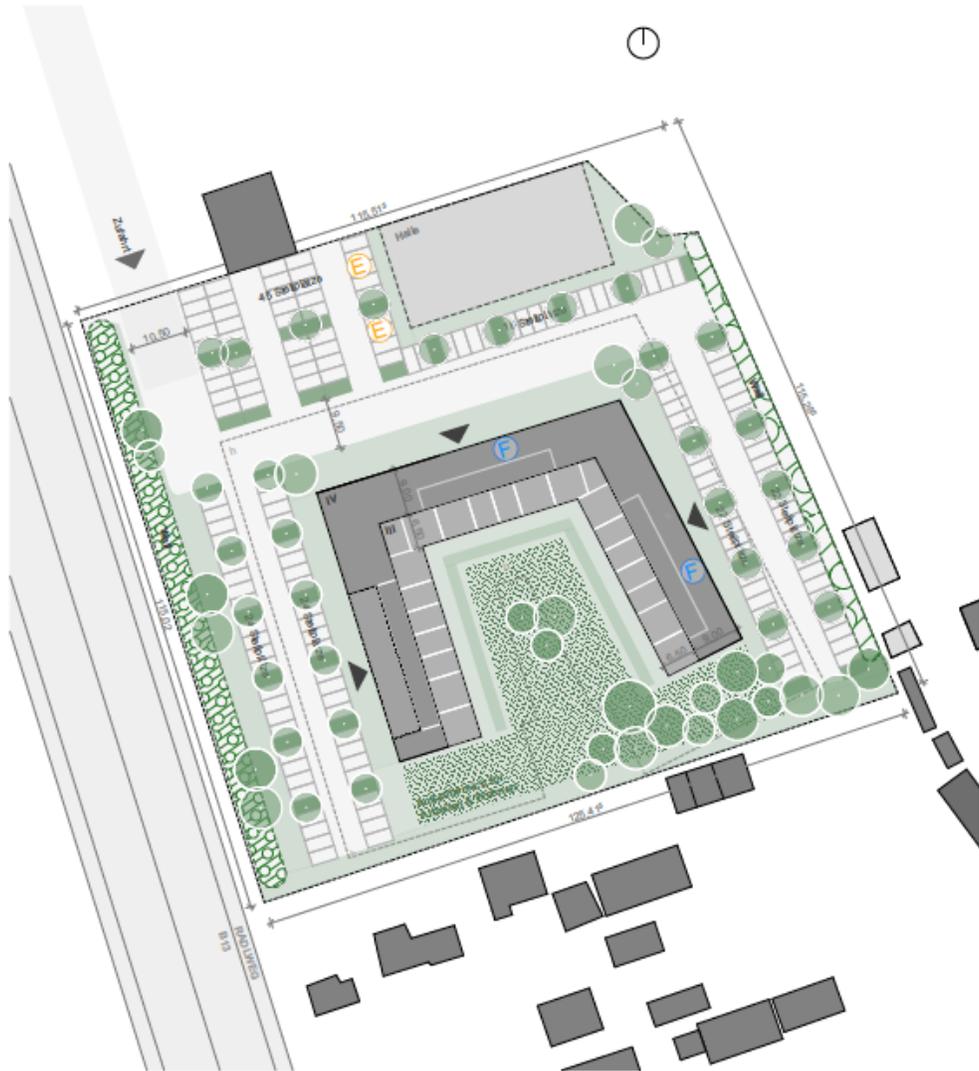
■ Entwicklung Bürogebäude und Arbeiterwohnheim in Garching-Hochbrück

- I. Kurzzusammenfassung des Vorhabens
- II. Planungsentwurf / Konzept
- III. Zusammenfassung gutachterliche Einschätzungen
- IV. Geltungsbereich und Zuwegung
- V. Weitere Vorgehensweise

I. Kurzzusammenfassung des Vorhabens

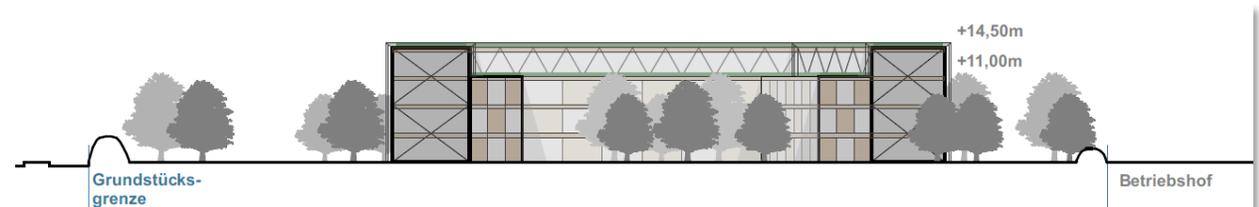
- Vorhabenträgerin und Investor: **Garching Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG**
- Bürogebäude mit Arbeiterwohnheim für Mitarbeiter am Standort Garching ortsansässiger Firmen der ALFA u. GEIGER Unternehmensgruppe: ca. 150 Büroarbeitsplätze u. 100 Wohnheimplätze in Einzel- und Zweier-Apartments
- Leuchtturmprojekt für nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauen in Zusammenarbeit mit TUM Campus Garching und Bayerischem Bauindustrieverband
- Planungsrechtliche Vorgaben des LEP und Regionalplan sind erfüllt
- Nahversorgung durch Anbindung an Unterschleißheimer Stadtteil Lohhof Süd und Gewerbegebiet Hochbrück ist sichergestellt
- Planung ist durch gutachterliche Einschätzungen zu Geruch, Schall, Lufthygiene und Artenschutz bestätigt
- **Ziel:** Erwirken **Aufstellungsbeschluss** zu vorhabenbezogenem Bebauungsplan durch Stadtrat Garching

II. Planungsentwurf / Konzept



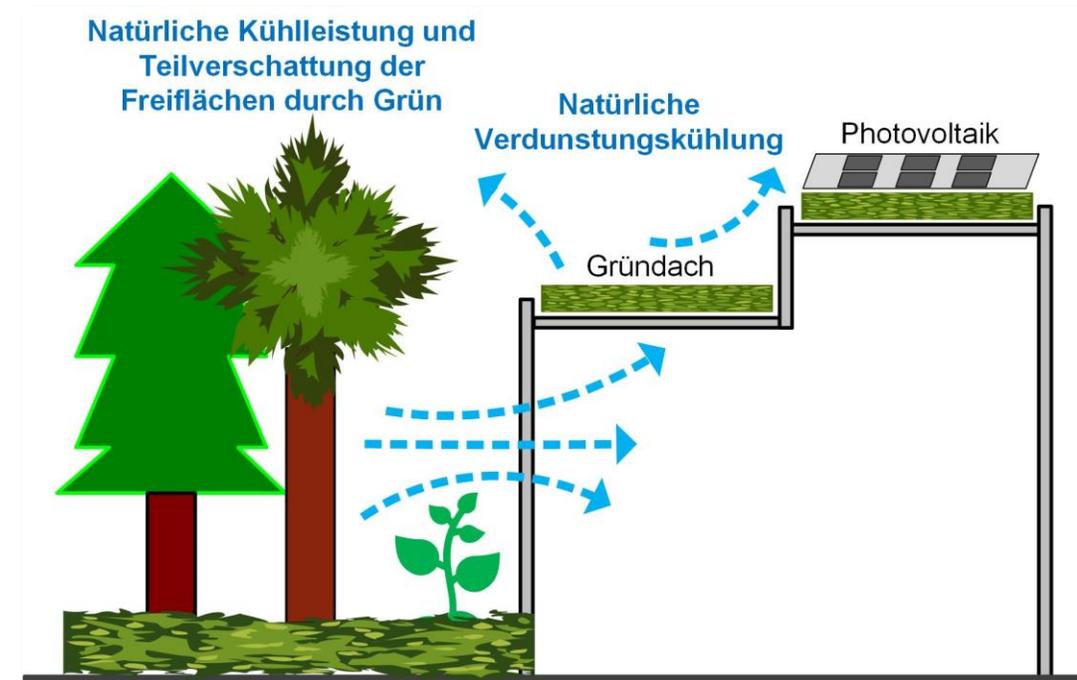
Lageplan M 1:1000

Büro	4 Geschosse BGF 4.895 m ²
Appartements	3 Geschosse 30 Einzelappartments 30 Zweierappartements BGF 2.295 m ²
Mobilität/ Stellplatzsatzung	40 Fahrradstellplätze (Lastenräder, Pedelects etc.) ⓕ 159 PKW-Stellplätze mit Ladestationen ⓔ Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen
Nachhaltigkeit	Werkstoff Holz / Holz-Hybrid-Bauweise Passive Solarenergienutzung / PV-Anlage / Gründach Ziel: ECO+ Standards
Werthaltigkeit	Schutzfunktion durch U-Form Nutzungssynergien Wohnen & Arbeiten Grünflächen / Freiflächen



II. Planungsentwurf / Konzept

- **Gebäudedach** wird durch Photovoltaik und Dachbegrünung optimal genutzt
- begrünte **Freiflächen** fördern Klimaresilienz und Wasserhaushalt
- **Stellplätze** werden als versickerungsfähige Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt
- **Mitarbeitermobilität** wird durch Sharing-Konzept mit E-Bikes / Pedelecs sichergestellt, Anbindung an vorhandene Mietradnetze ebenfalls möglich
- **Sichtbeziehungen** zwischen Schutzgebieten werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild bestehen durch das Vorhaben nicht



Skizzenhafte Darstellung nicht maßstabsgetreu

II. Planungsentwurf / Konzept

- Die Wohn- und Büronutzung wird auf Mitarbeiter beschränkt, welche für am Standort Garching (derzeit und künftig) ansässige Firmen tätig sind.

Übersicht – Abschätzung Wohn- und Bürobedarf

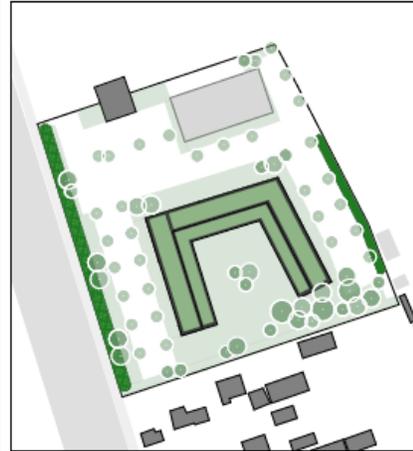
Am Standort Garching derzeit und zukünftig ansässige Firmen ¹	Wohnbedarf (Anzahl an Plätzen)	Bürobedarf (Anzahl an Plätzen)
Firma A	10	20
Firma B	10	15
Firma C	10	20
Firma D	10	20
Firma E	30	25
Firma F	30	50
Summe Σ	100	150

¹ Firmennamen liegen der Bauverwaltung Garching vor

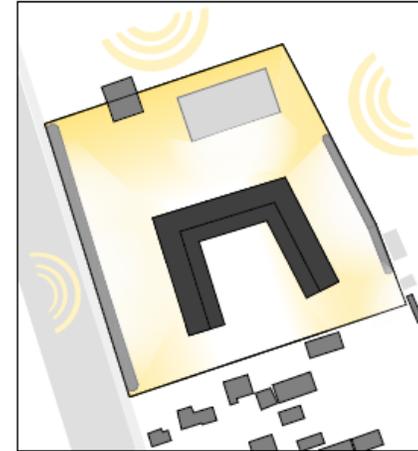
II. Planungsentwurf / Konzept



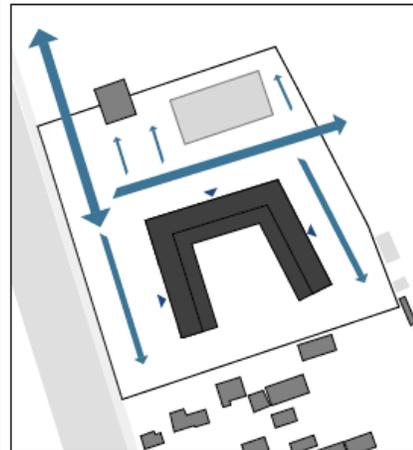
U-Form stellt gesundes Wohnen sicher



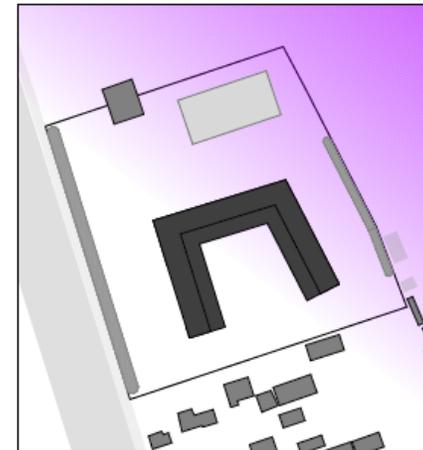
Grünflächen / Freiflächen



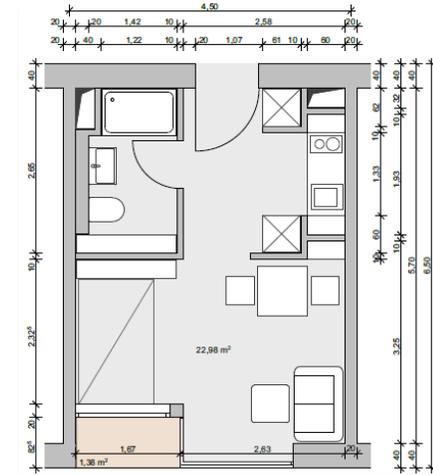
Lärm



Erschließung



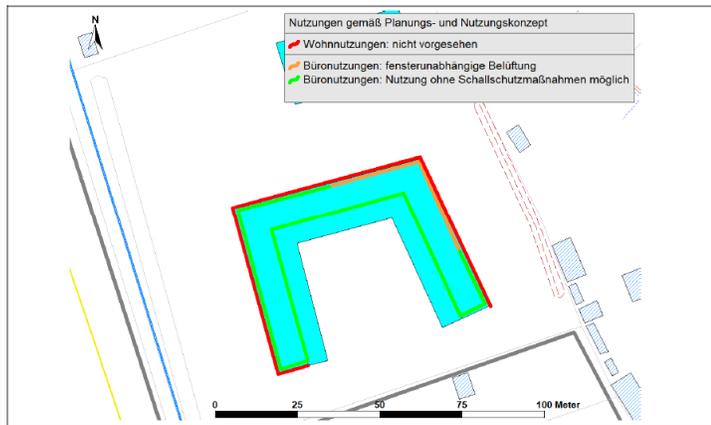
Geruchsinmissions Abschätzung



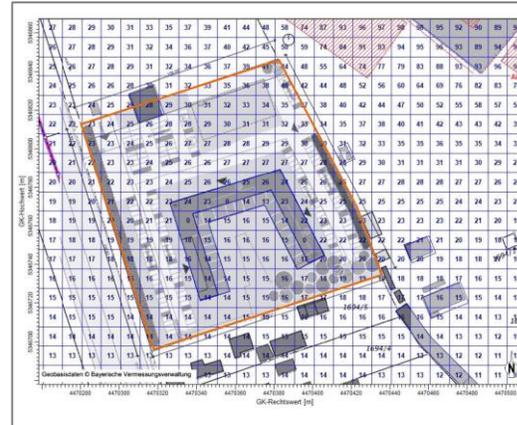
III. Zusammenfassung gutachterliche Einschätzungen

- ✓ Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nachgewiesen
- ✓ Schädliche Umwelteinwirkungen auf Büro- und Wohnnutzung können ausgeschlossen werden
- ✓ Bauarchitektur und architektonische Selbsthilfemaßnahmen werden auf Anforderungen des Standorts optimiert
- ✓ Artenschutz wird durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt

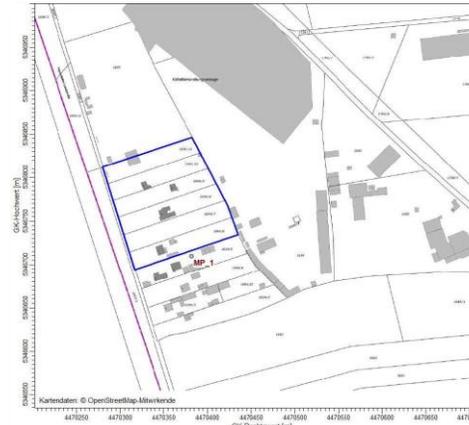
Schall
TA Lärm



Geruch
TA-Luft



Lufthygiene
TA-Luft

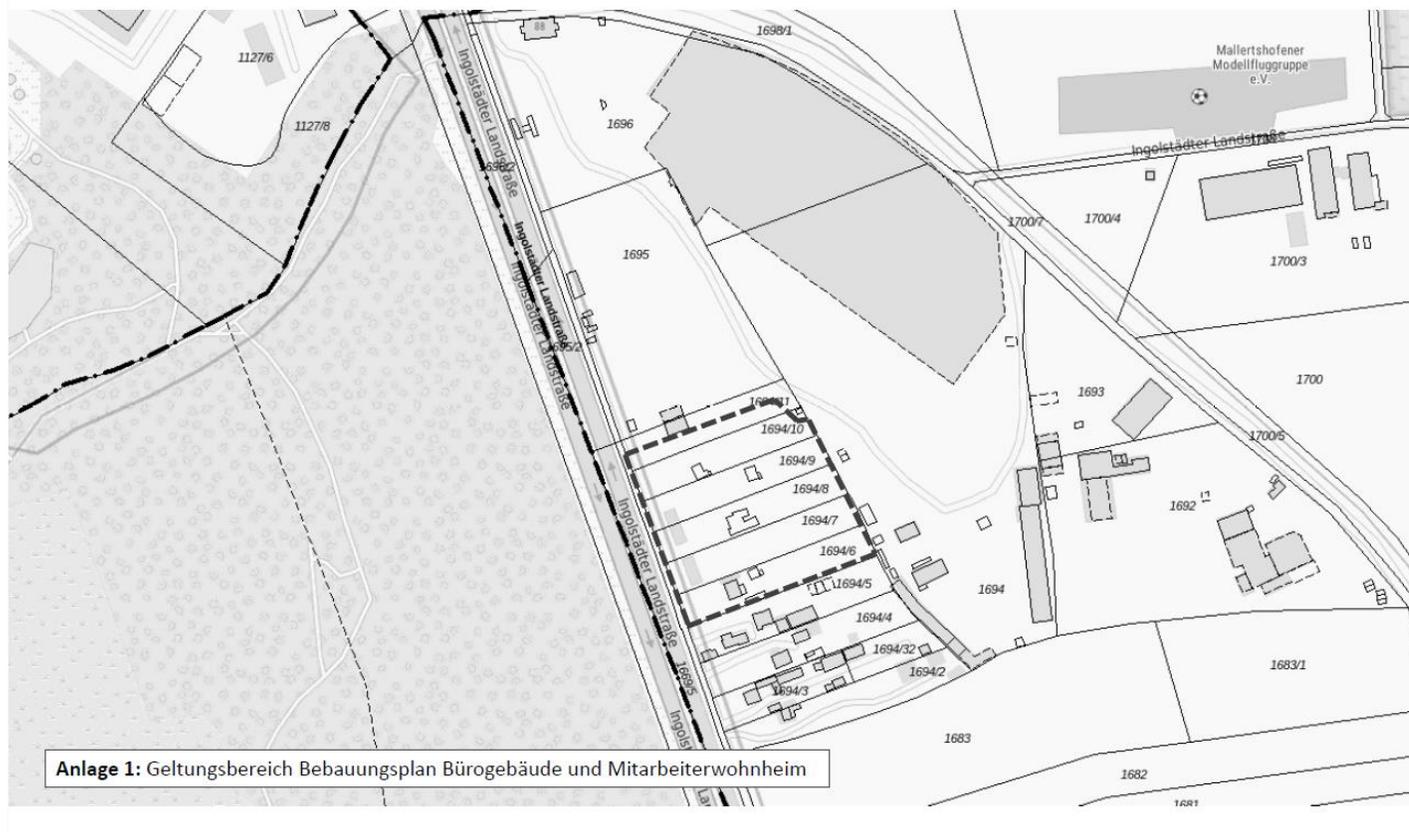


Artenschutzfachliche
Relevanzprüfung



IV. Geltungsbereich und Zuwegung

Darstellung Umgriff im Lageplan



Geltungsbereich Luftbild



IV. Geltungsbereich und Zuwegung

■ Erschließung erfolgt aus Norden ab St2053 über bestehende Zufahrt

- dauerhafte Sicherung wird über Grunddienstbarkeit / dingliche Sicherung gewährleistet
- ab Einfahrt auf Betriebsgelände Recyclinghof wird perspektivisch eine baulich abgetrennte Erschließung angestrebt
- Zuwegung ist in ausreichender Breite sichergestellt



V. Weitere Vorgehensweise

- Aufstellungsbeschluss für vorhabenbezogenen Bebauungsplan für **Bürogebäude und Arbeiterwohnheim** im Stadtrat Garching für **September 2022** angestrebt

- Einreichung Einleit Antrag Anfang August 2022

- Fortführung Planungsvorhaben / Vorbereitung Bauleitplanung mit Stadtplaner, z.B.:
 - Prüfung der Voraussetzungen / Ziele Bebauungsplan
 - Änderung FNP
 - Bestandsaufnahme / Umweltprüfung mit Bericht
 - Detailplanung Erschließung / Ver- und Entsorgung
 - Betrachtung GOP, BayWaldG, Ausgleichsmaßnahmen (Ökokonto etc.)
 - ...

Bebauungsplan Bürogebäude und Arbeiterwohnheim in Garching-Hochbrück

Vorhabenbeschreibung



Ingolstädter Landstraße 89a
85748 Garching b. München

Garching, 08.08.2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis	2
Tabellenverzeichnis	2
Anlagenverzeichnis	2
1 Anlass und Ziel der Planung	4
2 Lage und Abgrenzung	4
3 Planungsrechtliche Grundlagen.....	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm	5
3.2 Regionalplan.....	5
3.3 Flächennutzungsplan.....	5
3.4 Bebauungsplan.....	5
4 Planungs- und Nutzungskonzept.....	6
4.1 Beschreibung des Vorhabens.....	6
4.2 Beschreibung der Bauweise	6
4.3 Stellplätze und Mobilität.....	6
4.4 Nachhaltigkeit und Energie	8
4.5 Landschaftsbild.....	8
4.6 Grünordnerische Aspekte	8
4.7 Gesundes Wohnen und Arbeiten.....	9
4.8 Nutzungskonzept Arbeiterwohnheim	11
4.9 Weitere Einrichtungen	13
5 Erschließung / Zuwegung	14
6 Technische Infrastruktur	15
7 Gutachterliche Einschätzungen zur Bauleitplanung	16
7.1 Schall.....	16
7.2 Geruch.....	16
7.3 Luftschadstoffe	17
7.4 Artenschutz.....	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Schemaschnitt Bürogebäude mit Kühl- und Verdunstungseffekten durch Begrünung	9
Abbildung 2:	Grundriss und Referenz-Fotos Einzelappartement	12
Abbildung 3:	Lageplan Geltungsbereich mit Zuwegung / Anbindung an nächste öffentliche Verkehrsfläche	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Gegenüberstellung Ausgestaltungsoptionen Stellplätze	7
Tabelle 2:	Wohn- und Bürobedarfe für Mitarbeiter	11

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Bürogebäude und Mitarbeiterwohnheim
Anlage 2.1	Planungsentwurf Bürogebäude und Mitarbeiterwohnheim Variante 2.1
Anlage 2.2	Konzeptgrundrisse Variante 2.1
Anlage 2.3	Grundrisse und Referenz-Fotos Appartements
Anlage 2.4	Grundriss Zuwegung / Erschließung
Anlage 3	Schalltechnische Projektnotiz vom 13.06.2022
Anlage 4	Gutachterliche Stellungnahme Geruch vom 17.05.2022
Anlage 5	Gutachterliche Stellungnahme Luftschadstoffe vom 20.06.2022
Anlage 6	Bericht zu Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz vom 04.05.2022

KONTAKTINFORMATIONEN

Vorhaben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan <i>Bürogebäude und Arbeiterwohnheim in Garching-Hochbrück</i>
Vorhabenträger und Antragsteller	Garching Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG Ingolstädter Landstraße 89a 85748 Garching b. München
Ansprechpartner	Garching Hochbrück Vermögensverwaltung GmbH Ingolstädter Landstraße 89a 85748 Garching b. München Dr. Sascha Rödel Genehmigungsmanagement +49/(0) 89 315 721-52 Tel. Nr. +49/(0) 151 645 328 40 Mobil sascha.roedel@geigergruppe.de E-Mail
Standort und Anschrift der Anlage	Ingolstädter Landstraße 80 85749 Garching b. München Gemarkung Garching b. München Flur-Nr. 1694/11, 1694/10, 1694/9, 1694/8, 1694/7

1 Anlass und Ziel der Planung

Die ALFA Recycling Garching GmbH & Co KG (ARG) und die Geiger Entsorgung München GmbH (GEM) betreiben gemeinsam einen Recyclingstandort im Nordwesten der Gemeinde Garching. Dieser Standort ist bereits seit mehreren Jahrzehnten wichtiger Bestandteil der Entsorgungsinfrastruktur der Standortgemeinde und des Münchner Raums. Vor diesem Hintergrund strebt die Vorhabenträgerin (Garching Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG) auch im Auftrag beider Betreiber die Entwicklung zu einem zukunftsweisenden Recyclingzentrum mit umfassender Modernisierung des Betriebsgeländes sowie die Erweiterung auf angrenzenden Flächen an.

Ein wesentlicher Baustein dieses Konzepts ist die Errichtung eines modernen Bürogebäudes mit Arbeiterwohnheim. Die beteiligten Unternehmensgruppen ALFA und GEIGER planen einen Zentralstandort für den Großraum München zu schaffen - mehrere Bürostandorte sollen künftig am Standort Garching gebündelt und ein modernes Wohnheim für Mitarbeiter geschaffen werden.

Auf dem gewählten Areal, südwestlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzend, soll in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Lang Hugger Rampp und der Technischen Universität München ein ökologisches Leuchtturm- und Forschungsprojekt für nachhaltiges und zukunftsweisendes Bauen entstehen. Bei klarer räumlicher Trennung der Büro- und Wohneinheiten von benachbarten Lager- und Aufbereitungsanlagen soll der integrative Leitgedanke eines innovativen Recyclings als verbindendes Element zwischen dem Bauprojekt und dem Betriebsstandort stehen.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Stadtteil Garching-Hochbrück der Gemeinde Garching, etwa 500 m nördlich des gleichnamigen Gewerbegebietes. Er schließt im Norden und Osten an das Betriebsgelände der beiden Betreiber GEM und ARG an, im Westen an einen bestehenden Rad- und Fußweg bzw. die dazu parallel verlaufende Ingolstädter Landstraße, B13. Im Süden schließt bestehende Wohnbebauung an die Vorhabenfläche an.

Der geplante Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1694/11 (anteilig), 1694/10, 1694/9, 1694/8, 1694/7 und 1694/6. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,35 ha (vgl. *Anlage 1*).

3 Planungsrechtliche Grundlagen

Bei der Planung des Vorhabens finden folgende raumordnungs- und planungsrechtliche Aspekte Berücksichtigung:

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern soll eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden, weshalb für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen das Gebot der Anbindung an bestehende Siedlungszusammenhänge zu gewährleisten ist (Ziff. 3.3). Im Rahmen einer Voranfrage bei der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.2 – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, wurde diese Anforderung für das Vorhaben als erfüllt bestätigt.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan des regionalen Planungsverbandes München in der Fassung vom 25.02.2019 ist die betreffende Fläche als allgemeine Siedlungsfläche ausgewiesen. Sie befindet sich im südlichen Randbereich eines Regionalen Grünzugs und im Bereich des Trenngrüns Nr.2.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Garching in der Fassung vom 25.09.2019, bekannt gemacht am 30.04.2020, sind die Flurstücke 1694/11, 1694/10, 1694/9, 1694/8, 1694/7 und 1694/6 welche die Vorhabenfläche vollständig umfassen, als Waldfläche ausgewiesen. Hierfür erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes über Ersatzaufforstungen ein adäquater Ausgleich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

3.4 Bebauungsplan

Das Vorhaben soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12(1) BauGB realisiert werden. Vorhabenträgerin ist die Garching Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG (GGK).

4 Planungs- und Nutzungskonzept

4.1 Beschreibung des Vorhabens

Auf der Vorhabenfläche soll in zentraler Lage ein Gebäude zur Doppelnutzung von etwa 150 Büroarbeitsplätzen sowie 100 Wohnheimplätzen errichtet werden.

Ziel ist die städtebauliche Einbindung des vorliegenden Hybridgebäudeentwurfs. Das Konzept soll zugleich eine prägende Baugestalt für den Standort schaffen und die Unternehmen an einer öffentlich wirk- und bedeutsamen Stelle repräsentieren sowie qualitativ guten und hochwertigen Wohnraum für Mitarbeiter generieren.

Hierdurch sollen zum einen mehrere Büroeinheiten, die zum aktuellen Stand mit teils veralteter Bausubstanz dezentral auf dem Betriebsgelände verteilt sind, durch eine moderne und zentrale Büroeinheit ersetzt sowie neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Zum anderen wird mit diesem Vorhaben einer langfristigen Standortentwicklung Rechnung getragen, indem eine konsequente räumliche Trennung zwischen Büro- und Wohnheimnutzung sowie den gewerblichen Recyclingaktivitäten geschaffen werden kann.

4.2 Beschreibung der Bauweise

Geplant ist der Neubau eines 4-geschossigen U-förmigen Bürogebäudes, das einen 3-geschossigen, zum Innenhof hin orientierten Wohntrakt umhüllt. Das Gebäude soll in einer Holz-Hybrid-Skelett-Bauweise mit Holz-Glasfassaden und extensiv begrünten Flachdächern errichtet werden.

Das Gebäude nimmt in U-förmiger, zweischaliger Struktur die beiden Nutzungsarten auf. Der äußere Ring beinhaltet die Büronutzung, der innere Ring die Wohnnutzung, dazwischen ist die Erschließungszone angeordnet (*vgl. Anlage 2.1*).

Die U-förmige Klammer von Büro und Verwaltung schützt die innenliegende Wohnnutzung vor Schallimmissionen der Bundesstraße und des Betriebsgeländes. Die Wohneinheiten sind zu einem ruhigen, durchgrünten Innenhof hin orientiert.

Das Bürogebäude soll aus vier Geschossen bestehen und auf einer GF von ca. 4.895 m² etwa 150 Arbeitsplätze zur Verfügung stellen. Das Mitarbeiterwohnheim soll auf drei Geschossen auf einer GF von ca. 2.295 m² in den Richtung Innenhof orientierten Gebäudeeinheiten aus 30 Einzel- und 30 Zweierappartements sowie Räumen zur Gemeinschaftsnutzung bestehen.

4.3 Stellplätze und Mobilität

Stellplatzgestaltung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Garching wurde in der vorliegenden Konzeptversion ebenfalls berücksichtigt. Insgesamt stehen somit ca. 160 PKW-Stellplätze und ca. 40 Fahrrad-Stellplätze zur Verfügung.

Zudem wurde die Stellplatzgestaltung unter der Maßgabe von § 1a, Abs. 4 im BauGB planerisch geprüft. Dabei wurden verschiedene Konzeptideen unter technischen sowie wirtschaftlichen Gesichtspunkten bewertet und gegenübergestellt (siehe *Tabelle 1*).

Tabelle 1: Gegenüberstellung Ausgestaltungsoptionen Stellplätze

	Option A	Option B	Option C	Option D
Beschreibung	Freie Stellplätze mit asphaltierten Belägen	Freie Stellplätze mit versickerungsfähigen Flächen bzw. wasser-durchlässigen Belägen ¹	Überdachte Stellplätze bzw. Carports mit versickerungsfähigen Flächen bzw. wasser-durchlässigen Belägen ¹	Stellplätze mit Parkdeck
Überdachung	nein	nein	Gründach möglich	Gründach möglich
PV-Anlage	nein	nein	auf Dach möglich	auf Dach möglich
Primärenergiebedarf bei Errichtung Bauwerk	mittel	sehr gering	mittel bis hoch	sehr hoch
CO₂ Ausstoß für Materialien, Bau und Zuwegung	mittel	gering bis mittel	hoch	sehr hoch
Versiegelung	durch Fahrweg und Stellplatzflächen	durch Fahrweg	durch Fahrweg	durch Fahrweg und Parkdeck, jedoch Grünflächengewinn
Eingriff in Untergrund / Boden	mittel; durch Fahrbahn- und Stellplatzflächenbefestigung	gering bis mittel; durch Fahrbahnbefestigung u. Herstellung wasser-durchlässiger Beläge	mittel bis hoch; durch Fahrbahnbefestigung, Herstellung wasser-durchlässiger Beläge und Fundamente Carports	hoch; durch Fahrbahnbefestigung und Fundamente Parkdeck
Kosten und Ressourceneinsatz (Wirtschaftlichkeit)	gering	gering	mittel bis hoch	hoch
Fazit	Das Planungskonzept der Gebäudegestaltung ist auf maximale Ressourcen- und Energieeffizienz sowie eine nachhaltige Bauweise mit hohem Grünflächenanteil ausgelegt (siehe <i>Kapitel 4.6</i> und <i>Anlage 2.1</i>). Dieses Konzept soll sich stringent durch das gesamte Bauvorhaben ziehen. Daher wird konsequenter Weise, auch in der Außenbereichsgestaltung, die Option mit geringstmöglichen Primärenergie- und Ressourcenbedarf präferiert (Option B). Flächenversiegelung und Eingriffe in den Boden werden in dieser Variante auf das notwendige Maß begrenzt und eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate geringgehalten.			

¹ Vgl. „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2015

Mobilität

Zur Erhöhung der Mobilität der Mitarbeiter (vgl. „Shared Mobilty“) werden im Zuge eines Sharing-Konzeptes bzw. Mobilitätskonzeptes E-Bikes / Pedelecs zur Verfügung gestellt. Die Fahrradabstellplätze hierzu können u. a. im überdachten Erdgeschossbereich nachgewiesen werden. Diese können witterungsgeschützt und abschließbar hergestellt werden.

Eine Teilnahme an einem Bike-Sharing-System bzw. an Mobilitätsangeboten der Stadt Garching sowie die Anbindung an vorhandene Mietradnetze (z.B. MVG-Mietradstationen) sind ebenso denkbar.

4.4 Nachhaltigkeit und Energie

Das Gebäude soll die ökologische Verantwortung und die Recycling-Kompetenz der Vorhabenträgerin widerspiegeln. Hierfür werden eine modulare Bauweise, einfach lösbare Verbindungen und consequente Recycling-Ansätze für die verwendeten Baustoffe zur Anwendung kommen. Darüber hinaus werden in größtmöglichem Umfang natürliche und nachwachsende Rohstoffe eingesetzt.

Der nachhaltige Entwurfsansatz charakterisiert sich insbesondere durch den ressourcenschonenden Einsatz von Holz und Holz-Hybrid-Bauweisen als wesentliches Konstruktions- und Hüllmaterial in Tragwerk und Fassade, sowie im Ansatz, ein -über den Lebenszyklus-CO₂-neutrales und Energie-positives Gebäude zu errichten.

Ressourceneffizienz in Form von Energieeffizienz und Primärenergieeinsatz bei der Errichtung und dem Rückbau am Ende des Lebenszyklus des Gebäudes sind wesentliche Prämissen der Planung. Der Einsatz regenerativer Energieträger für Beheizung, Belüftung und Kühlung des Gebäudes sowie die Beachtung der Passiv-solaren Entwurfs- und Geometrieprinzipien sollen wichtige Grundlagen des Gebäudekonzepts sein (z.B. Dachflächen mit PV-Anlage).

Zudem sind Kompaktheit der Baustruktur und Minimierung des Flächenverbrauchs wesentliche Voraussetzungen für das sehr ambitionierte Energieziel, das Gebäude in Form eines ECO+ Standards (Plusenergie-Standard) zu realisieren.

4.5 Landschaftsbild

Eine Störung potenzieller Sichtbeziehungen und Fernsichten durch die geplante Nutzung ist nicht zu erwarten, da das Gebäude mit ca. 15 m Gebäudehöhe niedriger ist als die umgebenden Bäume bzw. Waldstücke beiderseits der Straße. Dadurch wird auch das Landschaftsbild zwischen den beiden Schutzgebieten nordöstlich und südwestlich der Bundesstraße B13 durch das Gebäude nicht beeinträchtigt.

4.6 Grünordnerische Aspekte

Das vorliegende Konzept mit Bäumen, Sträuchern, Gehölzstrukturen, Grünstreifen, bepflanztem Wall sowie extensiven Dach- und Fassadenbegrünungen dient der inneren

Durchgrünung sowie der Einbindung des Gebäudes. Neben der Gewährleistung einer hohen Aufenthaltsqualität im Bereich des Bürogebäudes können hier auch Vorteile hinsichtlich Klimaresilienz und Wasserhaushalt geschaffen werden (z.B. evapotranspirative Effekte, Entseigelung-, Versickerungs- und Retentionsfunktion, keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung). Neben der extensiven Dachbegrünung ist auch eine PV-Anlage auf dem Dach vorgesehen (siehe *Abbildung 1*).

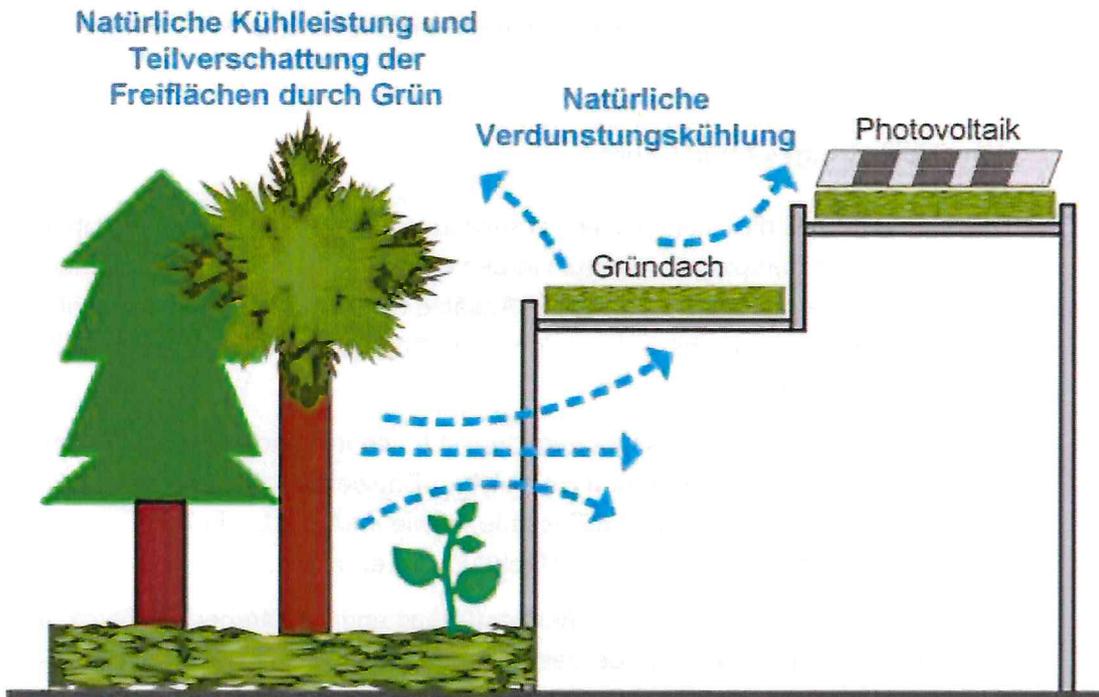


Abbildung 1: Schemaschnitt Bürogebäude mit Kühl- und Verdunstungseffekten durch Begrünung

4.7 Gesundes Wohnen und Arbeiten

Das Gebäude ist insbesondere dadurch geprägt, dass Wohnen und Arbeiten in einem Gebäudekomplex gemeinsam stattfinden. Mit der geplanten Baukörpergestaltung (Hybrid-Nutzung durch Wohnen & Arbeiten mit U-Form) ergeben sich Synergien in Hinblick auf Ressourcen- und Flächenschonendes Bauen und die Herstellung einer Schutzfunktion für die Bewohner. Die schützende Wirkung bzw. die Wahrung des Schutzbedürfnisses bezgl. der geplanten Nutzungen wird durch den baulichen Ansatz des schalenförmigen Prinzips erreicht. In Bezug auf mögliche Immissionen (z.B. Schall) wird das Wohnen und seine zugehörigen Freiräume durch die Klammerfunktion der Büroschenkel geschützt (vgl. *Anlage 2.2*). Die Geschossigkeit und das Hervorkragen der Büroschenkel bietet eine zusätzliche Spoilerfunktion (vgl. *Anlage 2.1*). Insgesamt kann damit eine wesentliche Grundlage für ein gesundes Wohnen und Arbeiten geschaffen werden.

Im Rahmen der Grundrissentwicklung und Detailplanung werden die Themen Privatheit und Schutzbedürfnis im Gebäudekonzept umgesetzt. Unter Berücksichtigung bauleitplanerischer Aspekte soll im Zuge der Gebäude-Detailplanung auch die Anordnung maßgeblicher Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm und der TA-Luft mit betrachtet werden.

Der Schallschutz nimmt bei der Planung des Vorhabens einen wesentlichen Stellenwert ein. Den konkreten Gegebenheiten, die sich durch die westlich gelegene Ingolstädter Landstraße, B 13 sowie das in nördlicher und östlicher Richtung angrenzende Betriebsgelände auszeichnen, wird durch ein mehrstufiges Schallminderungskonzept begegnet:

- **Grundriss:** das Gebäude wird im zentralen, südlichen Bereich der Vorhabenfläche orientiert. Hierdurch wird ein größtmöglicher Abstand zu potenziellen Schallquellen gewährleistet.
- **Bauliche Gestaltung:** das Gebäude ist U- bzw. klammerförmig gestaltet, wobei die Büroflächen in den äußeren Bereichen angesiedelt sind und das Wohnheim Richtung Innenhof an den lärmabgewandten Gebäudefassaden orientiert ist.

Die 4-Geschossigkeit für die Büroeinheiten erhöht die schützende Wirkung gegenüber dem Wohnheim. Im Äußeren Ring sind zudem hochwertige Gemeinschaftsnutzungen zur Erhaltung der Werthaltigkeit für gemeinsames Wohnen & Arbeiten geplant. Dabei spielen die Grundrissgestaltung und die räumliche Anordnung eine entscheidende Rolle. Ziel der Grundriss- und Raumgestaltung ist dabei die Umsetzung von Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe, um den Schutzanspruch bzw. die Schutzbedürftigkeit der Mitarbeiter und Bewohner zu wahren.

- **Orientierung:** die sich nach Süden öffnende U-Form ermöglicht einen offenen, begrünten Innenhofbereich, der umgebende Freiflächen weit ins Innere der Baustruktur zulässt. Dieser Innenhofbereich orientiert sich Richtung der im Süden bereits bestehenden Wohnnutzungen, wodurch Schallschutz und Grünraumgestaltung optimal verbunden werden. Um eine Werthaltigkeit für Arbeiten & Wohnen zu schaffen, kann dieser Außenbereich mit Grünraumgestaltung gemeinsam genutzt werden. Damit ist auch eine gewisse Synergie-Nutzung von Wohnen & Arbeiten (z.B. Gemeinschaftsflächen- und räume) gegeben.
- **Schallschutzmaßnahmen** (siehe auch *Kapitel 7.1* und *Anlage 3*): Entlang des Radwegs parallel zur B13 besteht bereits heute ein ca. 4 m hoher, bepflanztter Schallschutzwall. Ein weiterer Schallschutzwall mit einer Höhe von ca. 4 m wird zudem in Richtung des Betriebsgeländes errichtet.

Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen des passiven Schallschutzes ergriffen. Durch eine vorgehängte hinterlüftete Fassade, bzw. Fenster mit feststehender Außenscheibe in Verbindung mit kontrollierter Innenraumbelüftung wird zum einen der Schallschutz weiter optimiert, zum anderen wird hierdurch den hohen Anforderungen der Wärmedämmung des Plusenergiestandards entsprochen.

- **Architektonischen Selbsthilfe – Geruch** (siehe auch *Kapitel 7.2*): Mit bestimmten Schallschutzmaßnahmen kann eine gleichzeitige immissionsmindernde Wirkung gegenüber Gerüchen bewirkt werden. Auch die Grundrissgestaltung wird in der weiteren Gebäudeplanung dahingehend optimiert (Anordnung maßgeblicher Immissionsorte).

Mit Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe können die Geruchs-Immissionswerte (GE) nach TA Luft (2021) für das Wohnen (0,15) und für die Büronutzungen

(0,25) eingehalten werden. Ein angemessenes Maß an Wohnkomfort kann sichergestellt werden.

Detaillierte Ausführungen hierzu können der Schalluntersuchung und der gutachterlichen Einschätzung zum Geruch in *Anlage 3 und Anlage 4* entnommen werden (siehe auch *Kapitel 7*).

4.8 Nutzungskonzept Arbeiterwohnheim

Das Nutzungskonzept des Wohnheims wird in besonderem Maße auf die standortspezifischen Gegebenheiten abgestimmt:

- **Beschränkung der Nutzung auf Firmen der ALFA und GEIGER Unternehmensgruppe mit Sitz oder Niederlassung in Garching**

Die Nutzung des Bürogebäudes sowie die Unterbringung beschränkt sich auf Mitarbeiter der ALFA und GEIGER Unternehmensgruppe, deren Firmen am Standort Garching ansässig sind. Eine Öffnung des Gebäudes für externe Firmen erfolgt nicht. Auf diese Weise ist eine enge Bindung der untergebrachten Mitarbeiter an den Betrieb sowie die Firmenphilosophie gegeben.

Da die Beschäftigungsverhältnisse der Mitarbeiter überwiegend durch langjährige Firmenzugehörigkeit geprägt sind, können Anforderungen an die Unterbringung in der Planung berücksichtigt werden. Gleichzeitig kann durch eine klare Eingrenzung des Beherbergtenkreises eine negative sozialpolitische Komponente, wie sie Monteursunterkünften oder Arbeiterwohnheimen mitunter anhaftet, vermieden werden.

Die in *Tabelle 2* skizzierte Aufstellung bildet eine Momentaufnahme nach derzeitigem Wissensstand ab und berücksichtigt dabei auch die geplante zukünftige Standortentwicklung (z.B. Bahngleisverladestation und BMHKW). Die Anzahl der Wohn- und Büroplätze je Firma (anonymisiert) ergibt sich aus jetziger (Ist-Zustand) und zusätzlich künftiger Bedarfseinschätzung.

Tabelle 2: Wohn- und Bürobedarfe für Mitarbeiter

Am Standort Garching derzeit und zukünftig ansässige Firmen	Wohnbedarf (Anzahl an Plätzen)	Bürobedarf (Anzahl an Plätzen)
Firma A	10	20
Firma B	10	15
Firma C	10	20
Firma D	10	20
Firma E	30	25
Firma F	30	50
Summe Σ	100	150

- **Wohnheim zur werktäglichen Unterbringung der Mitarbeiter**

Der Zweck des Vorhabens ist die Schaffung eines Wohnheims zur werktäglichen Unterbringung der Mitarbeiter. Das Konzept zielt dabei konkret auf die Bereitstellung qualitativ hochwertiger, jedoch hinsichtlich der Wohnnutzung reduzierter Kleinappartements ab. Dies wird durch die Gestaltung der Wohnheimplätze als Appartements mit ein bis zwei Schlafräumen, einer Kochnische mit Essbereich sowie Sanitärräumen (Dusche / WC), verdeutlicht (siehe *Abbildung 2* und *Anlage 2.3*).



*Abbildung 2: Grundriss und Referenz-Fotos Einzelappartement
(Quelle: Lang Hugger Rampp GmbH | Architekten)*

Hiermit wird die Vorhabenträgerin den konkreten Ansprüchen der Mitarbeiter gerecht, die während der Arbeitswoche eine kostengünstige Unterkunft suchen, während sie die Wochenenden bei ihren Familien in der Heimat verbringen. Der Anspruch an eine kontinuierlich bzw. ununterbrochene Wohnnutzung wird an die Einrichtung nicht gestellt.

Gleichzeitig soll das Planungskonzept der Doppelnutzung eines zentralen Gebäudes neben einer ressourceneffizienten Bauweise bewusst das Signal aussenden, dass hinsichtlich des qualitativen Anspruchs an Erscheinung, Bausubstanz und Ausstattung nicht zwischen Büronutzung und Wohnnutzung differenziert wird.

Nicht zuletzt wird das Bauvorhaben der politischen Forderung zur Schaffung von Werkwohnungen gerecht, die aufgrund der hohen Immobilienpreise im Großraum München sowie den angrenzenden Ballungsräumen verstärkt gestellt wird.

- **Sicherstellung der Nahversorgung**

Die Nahversorgung der Mitarbeiter ist in nördlicher Richtung auf Oberschleißheimer Gemeindegebiet im Bereich Kreuzstraße, dem benachbarten Unterschleißheimer Stadtteil Lohhof Süd (geplante Erweiterung der Nahversorgung durch B-Plan 162) sowie dem südlich gelegenen Gewerbegebiet Garching-Hochbrück gewährleistet.

- **Reduktion des Individualverkehrs**

Durch die Schaffung eines zentral gelegenen Arbeiterwohnheims kann für die Mitarbeiter eine signifikante Reduktion des Individualverkehrs geschaffen werden. Für die auf dem bestehenden Recyclingbetrieb tätigen Mitarbeiter entfällt die Notwendigkeit des täglichen Pendelverkehrs gänzlich, für an anderen Standorten tätige Mitarbeiter können durch Pool- und Shuttlefahrzeuge Synergien geschaffen werden.

4.9 Weitere Einrichtungen

Neben dem Gebäude sollen auf der Fläche folgende Einrichtungen Platz finden:

- ca. 160 PKW-Stellplätze inkl. Elektroladestationen
- ca. 40 Stellplätze für Fahrräder, Lastenräder und Pedelecs
- eine Lagerhalle mit ca. 800 m² Grundfläche
- Freiflächen zur Lagerung

Die bauliche Gestaltung und Detailplanung hinsichtlich Freiflächen und Lagerhalle sollen dann im Zuge der Bauleitplanung erfolgen.

5 Erschließung / Zuwegung

Verkehrliche Erschließung: Eine gesicherte dauerhafte Erschließung bis zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche soll aus Richtung Norden mit Anbindung an die Staatsstraße 2053 erfolgen. Das baulich abgetrennte Erschließungskonzept hierzu soll auch parallel und fortführend zur Weiterentwicklung des Standortkonzeptes (Betriebsgelände und Bahngleisverladestation) erarbeitet werden.

Die Zufahrt von Norden ab St 2053 über die bestehende Zuwegung zur Haupteinfahrt der GEM und ARG soll bauplanerisch betrachtet werden (siehe *Anlage 2.4 Grundriss Zuwegung / Erschließung*). Im Zuge der Bauleitplanung können die baulichen Festsetzungen eines Geh- Fahr und Leitungsrecht 'in ausreichender Breite' konkretisiert werden. Die Anforderung an eine gesicherte Erschließung wird durch die Vorhabenträgerin über entsprechende Grunddienstbarkeiten gewährleistet.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB kann die außerhalb des geplanten Geltungsbereiches und des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans für das Bürogebäude und Arbeiterwohnheim verlaufenden Zuwegung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen werden.

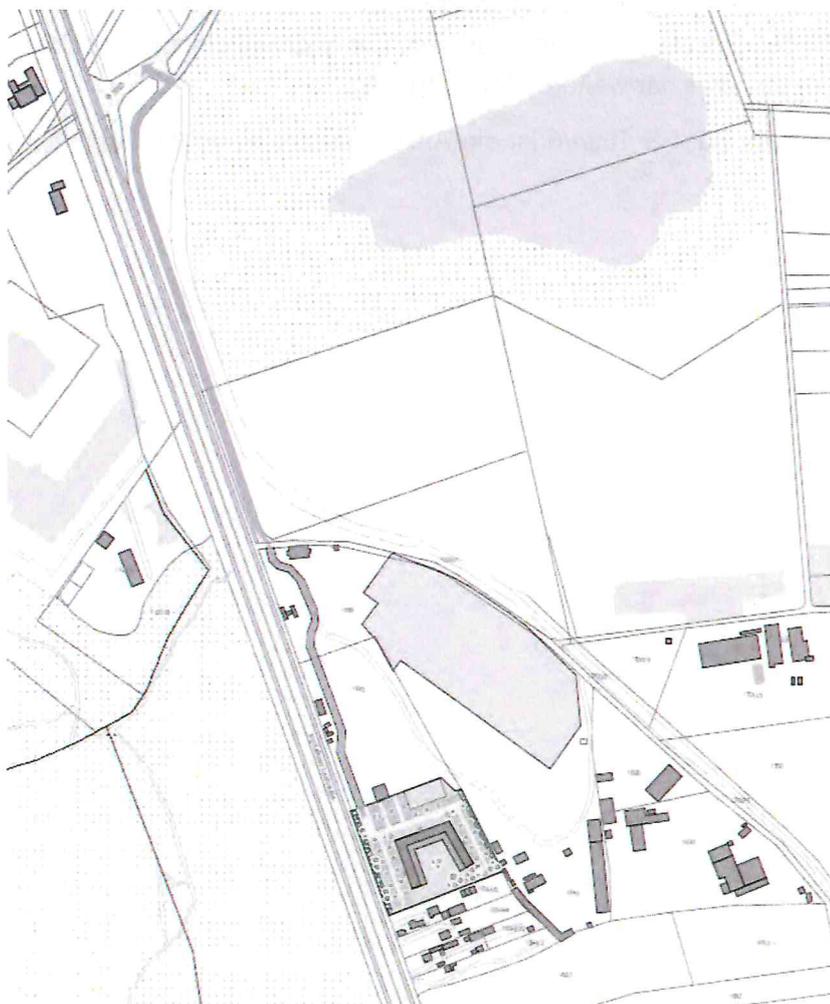


Abbildung 3: Lageplan Geltungsbereich mit Zuwegung / Anbindung an nächste öffentliche Verkehrsfläche; siehe auch Anlage 2.4 (Quelle: Lang Hugger Rampp GmbH | Architekten)

6 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung: auf den FS 1694/7 und FS 1694/6 ist ein Anschluss zur Trinkwasserversorgung der Stadt Unterschleißheim gegeben.

Abwasserbeseitigung: es ist geplant, die Abwasserbeseitigung über den Anschluss an den Nordwest-Sammelkanal der Landeshauptstadt München herzustellen (ca. 250 m). Ein Antrag zur Aufnahme in die Zweckvereinbarung zwischen der Münchner Stadtentwässerung (MSE) und der Stadt Garching wurde Anfang Juni 2022 gestellt.

Versickerung Niederschlagswasser: die Versickerung von Niederschlagswasser soll in Teilen durch begrünte Dachflächen erfolgen. Darüber hinaus erfolgt die Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser durch neu anzulegende Versickerungsmulden und Rigolen.

Stromversorgung: die Stromversorgung soll in Teilen durch die Errichtung von Photovoltaikmodulen auf dem Gebäude gedeckt werden. Darüber hinaus ist auf FS 1694/7 ein Anschluss zur bestehenden Mittel- und Niederspannungsleitung vorhanden.

Wärmeversorgung: In Zuge der weiteren Planung können Konzepte für eine nachhaltige Strom und Wärmeerzeugung entwickelt werden, z.B.: Solarthermie für Trinkwarmwasser Erwärmung oder der Einsatz von Wärmepumpen. Die Nutzung einer Hackschnitzelheizung kann ebenfalls Bestandteil der weiteren Planung sein.

Telekommunikation: auf FS 1694/6 ist ein Anschluss zur bestehenden Glasfaserleitung vorhanden

7 Gutachterliche Einschätzungen zur Bauleitplanung

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Garching (Bauamt) wurden bereits frühzeitig ausgewählte gutachterliche Einschätzungen vorgenommen. Dabei wurden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie mögliche Planungshindernisse überprüft und bewertet.

Zur Ermittlung potenzieller Emissionen des Recyclinghofs wurde im Zuge der gutachterlichen Untersuchungen der aktuell genehmigungsrechtlich zulässige Betrieb herangezogen.

Im Rahmen der künftigen Standortentwicklung des Betriebsgeländes sind die maßgeblichen Immissionsorte des gegenständlichen Bebauungsplans zu berücksichtigen.

7.1 Schall

Schalltechnische Projektnotiz vom 13.06.2022 (Anlage 3)

In dieser Untersuchung wurde einwirkender Verkehrs- und Gewerbelärm auf den vorliegenden Planungsentwurf bewertet.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe werden für das Bürogebäude Schallgrenzwerte für Gewerbegebiete (GE) nach TA-Lärm sowie 16. BImSchV und für das Wohnheim Grenzwerte für Urbane Gebiete (MU) eingehalten. Damit können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus schalltechnischer Sicht gewährleistet werden.

Das Planvorhaben übt zudem eine baulich abschirmende Wirkung des benachbarten Betriebsgeländes auf die im Süden an die Vorhabenfläche angrenzende, bestehende Wohn- und Gewerbegebietsbebauung aus. Durch das Gebäude an sich sowie den östlich gelegenen Schallschutzwall wird ein schallmindernder Effekt von tags ca. 8 dB(A) und nachts von ca. 12 dB(A) erreicht.

7.2 Geruch

Gutachterliche Stellungnahme Geruch vom 17.05.2022 (Anlage 4)

Aufbauend auf der für den Standort durchgeführten Geruchsrasterbegehung (Müller- BBM Bericht M147479/01 vom 18.11.2020) wurden die zu erwartenden Geruchsbelastungen innerhalb des geplanten Geltungsbereichs mit Hilfe von Rückrechnungen abgeschätzt. Zudem wurden potenzielle Auswirkungen, welche sich aus dem Bebauungsplan Nr. 156 („Energieerzeugungsanlagen Hochbrück“) ergeben können, mit betrachtet. Ein relevanter Beitrag zur Geruchsimmission aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 156 ist nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs für das vorliegende Planungsvorhaben ist mit dem Auftreten von Geruchsemissionen zu rechnen.

Im Bereich der geplanten Arbeiterwohnungen werden Wahrnehmungshäufigkeiten von 0,14 (14 % der Jahresstunden) bis zu 0,16 (16 % der Jahresstunden) prognostiziert. Der

Immissionswert für Gewerbegebiete von 0,15 (15 % der Jahresstunden) kann unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe eingehalten werden.

Im Bereich der geplanten Büronutzung werden Wahrnehmungshäufigkeiten von 0,14 (14 % der Jahresstunden) bis zu 0,28 (28 % der Jahresstunden) prognostiziert. Der Beurteilungswert für schutzbedürftige Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in Industrie-/Gewerbegebiete von bis zu 0,25 (25 % der Jahresstunden) kann unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe eingehalten werden.

7.3 Luftschadstoffe

Gutachterliche Stellungnahme Luftschadstoffe vom 20.06.2022 (Anlage 5)

Neben dem angrenzenden Betriebsstandort wurden mögliche Einflüsse der B13 sowie einer rechtlich zulässigen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 156 in der Untersuchung berücksichtigt.

Auf Basis der durchgeführten Untersuchungen sind im Bereich der geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs schädliche Umwelteinwirkungen bezogen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten. Mit dem vorliegenden Planungskonzept ergeben hinsichtlich lufthygienischer Aspekte daher keine Planungshindernisse.

7.4 Artenschutz

Bericht zur Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz vom 04.05.2022 (Anlage 6)

Um beurteilen zu können, ob das Planvorhaben artenschutzrechtliche Belange tangiert, wurde das Untersuchungsgebiet am 20.04.2022 im Rahmen einer ersten Begehung auf das mögliche bzw. tatsächliche Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten und national geschützten Arten hin untersucht. Dabei wurde der gesamte Geltungsbereich begangen, angrenzende Flächen wurden miteinbezogen.

Die durch das Vorhaben potenziell betroffenen Arten sind im Bericht der Relevanzprüfung dokumentiert (*Anlage 6*). Für keine Art oder Artengruppe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtliche Planungshürden vor. Unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen für die im Geltungsbereich dokumentierten Arten und Artengruppen vermeidbar.

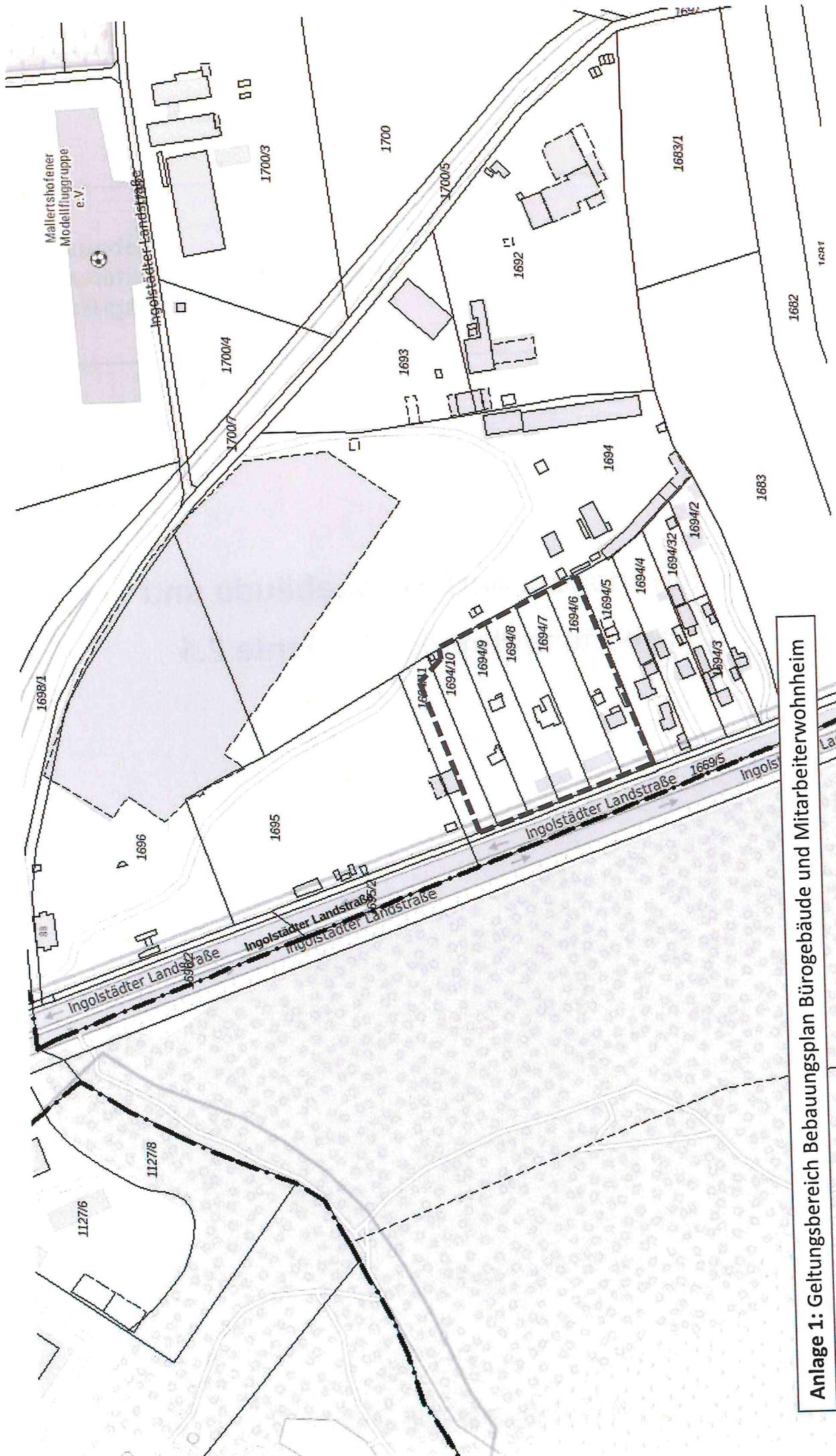
Ein gutachterliche Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird derzeit erarbeitet. In Abhängigkeit der Kartierungsergebnisse können entsprechende Maßnahmen im Detail entwickelt werden oder entfallen bei negativem Nachweis von Arten. Potenziell erforderliche Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen können im Zuge der Bauleitplanung in den Umweltbericht sowie in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden.

**Bebauungsplan
Bürogebäude und Arbeiterwohnheim
in Garching-Hochbrück**

Anlage 1

**Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan
Bürogebäude und Mitarbeiterwohnheim**





Anlage 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Bürogebäude und Mitarbeiterwohnheim

**Bebauungsplan
Bürogebäude und Arbeiterwohnheim
in Garching-Hochbrück**

Anlage 2.1

**Planungsentwurf Bürogebäude und
Mitarbeiterwohnheim Variante 2.1**

**Bebauungsplan
Bürogebäude und Arbeiterwohnheim
in Garching-Hochbrück**

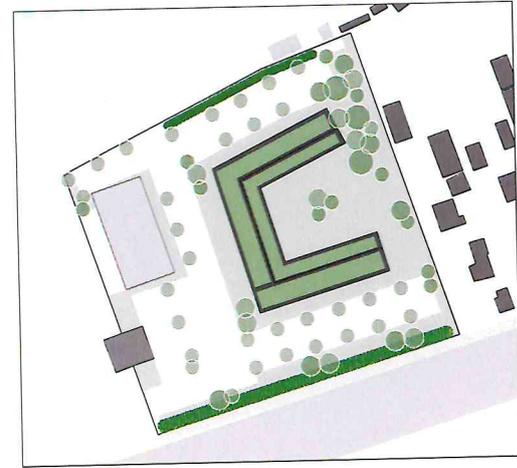
Anlage 2.2

Konzeptgrundrisse Variante 2.1

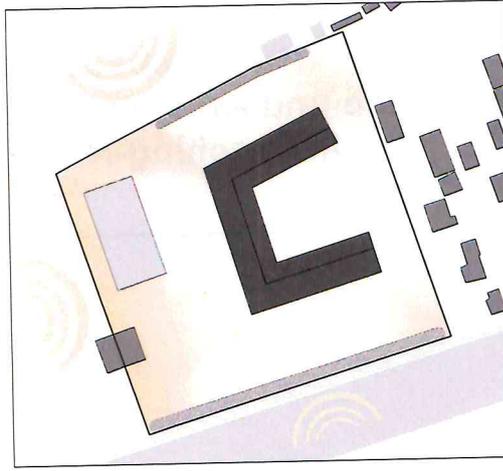
Variante 2.1

Büro 4 Geschosse
BGF 4.895m²

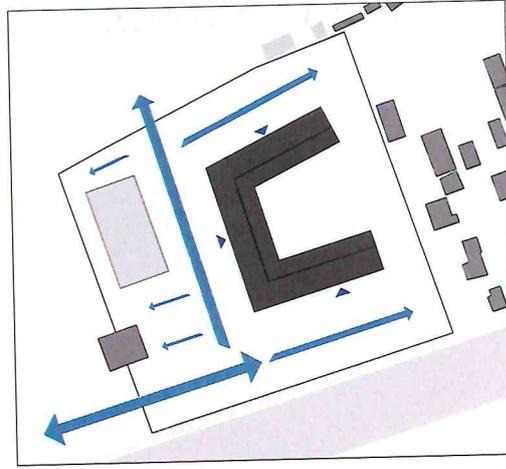
Appartements 3 Geschosse
30 Einzelappartements
30 Zweier-Appartements
BGF 2.295 m²



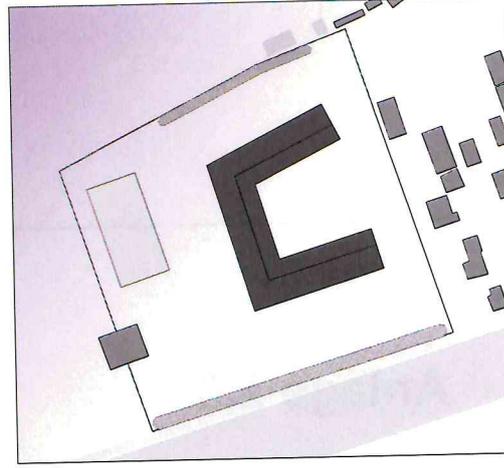
Grünflächen / Freiflächen



Lärm



Erschließung

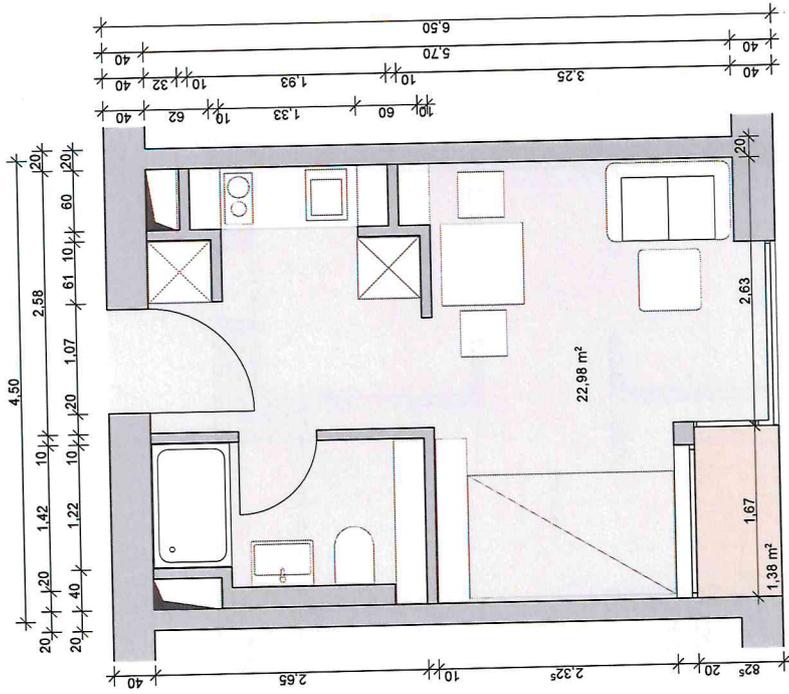


Geruchsimmisions Abschätzung

**Bebauungsplan
Bürogebäude und Arbeiterwohnheim
in Garching-Hochbrück**

Anlage 2.3

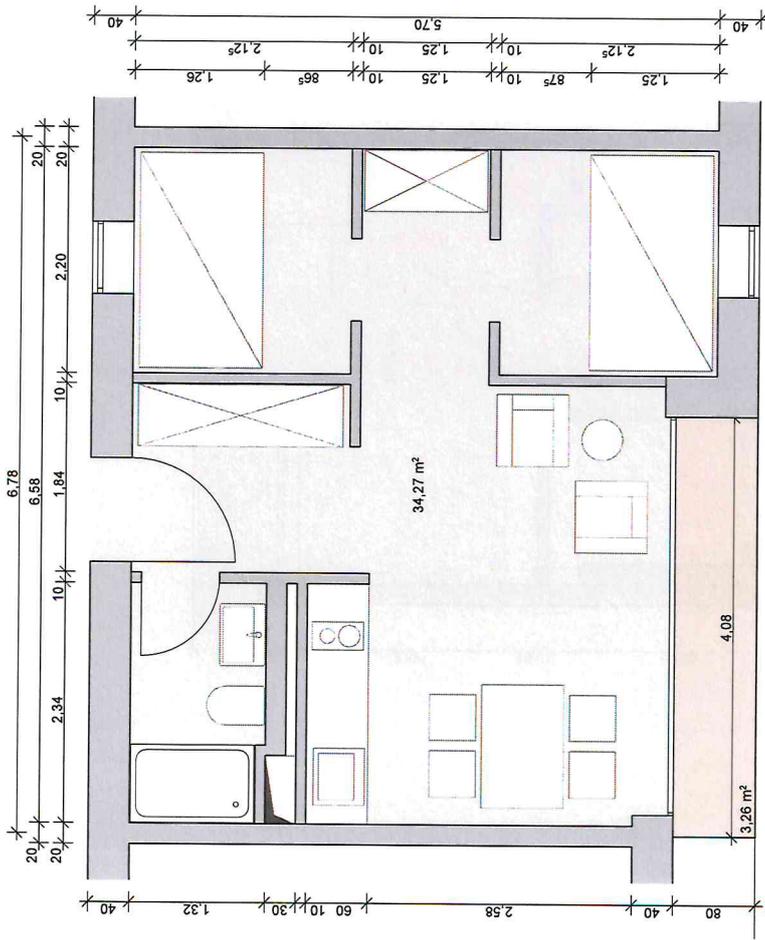
**Grundrisse und Referenz-Fotos
Appartements**



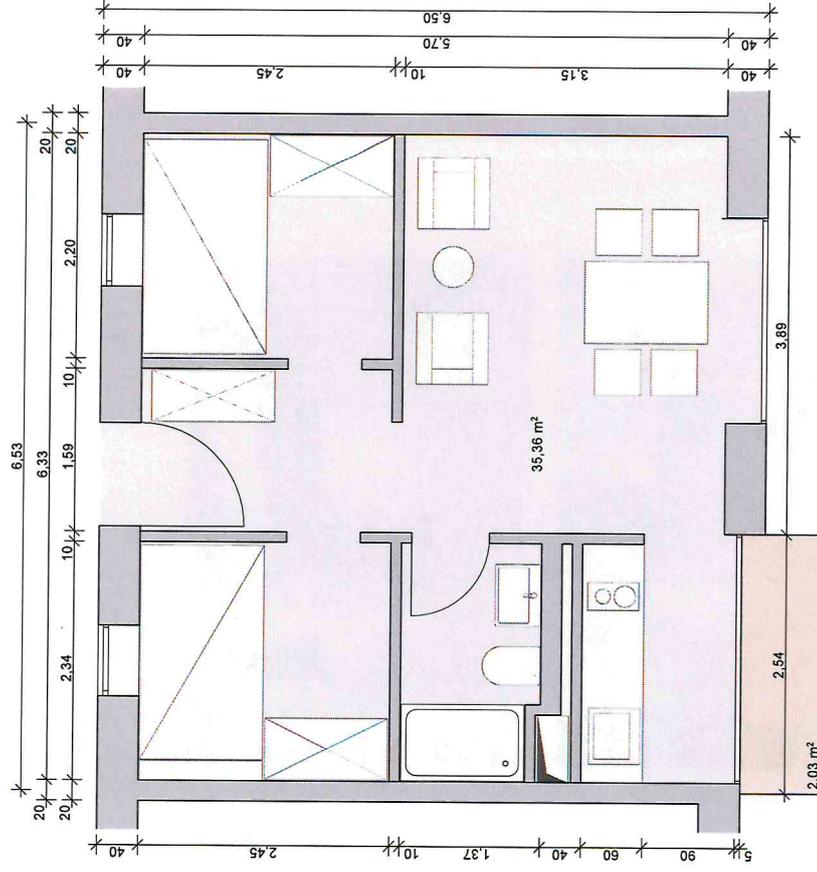
Grundriss



Referenz Fotos



Grundriss Variante A



Grundriss Variante B

**Bebauungsplan
Bürogebäude und Arbeiterwohnheim
in Garching-Hochbrück**

Anlage 2.4

Grundriss Zuwegung / Erschließung

Anlage 2.4 - Erschließung

Erschließung über Betriebshof
und bis zur nächsten Verkehrsfläche, St 2053

