

Abteilung: Bauverwaltung
 Stichwort: B-Plan Nr. 154, Würdigung und
 Satzungsbeschluss

Vorlage-Nr: II-BV/524/2009
 Status: öffentlich
 AZ:
 Datum: 02.06.2009
 Verfasser: Spitzweck Barbara

TOP

Bebauungsplan Nr. 154 "Obere Straßäcker"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
18.06.2009	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat von Garching b. München hat am 15.10.2008 beschlossen, für das Gebiet westlich der Einkaufsmärkte Lidl und Rewe, östlich des Echinger Weges und nördlich der Neufahrner Straße den Bebauungsplan Nr. 154 „Obere Straßäcker“ aufzustellen und für den Bereich die momentan rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 136 „Einkaufsmarkt Lidl“ vom 01.12.2004 und Nr. 144 „Minimal mit Studentenwohnungen“ vom 14.03.2007 zu ersetzen bzw. aufzuheben.

In der Sitzung am 15.10.2008 billigte der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes und gab diesen für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frei. Diese wurden in der Zeit vom 26.11.2008 bis 09.01.2009 durchgeführt.

Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Stadtrat in der Sitzung am 19.03.2009 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 154 „Obere Straßäcker“ mit Begründung, integriertem Umweltbericht, schalltechnischer Untersuchung vom 01.10.2008 und Bearbeitung der Eingriffsregelung und Nachweis des Ausgleichs vom 12.11.2008 lagen in der Zeit vom 22.04.2009 bis 25.05.2009 öffentlich aus.

Während dieser Zeit sind im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Auslegung in der Zeit vom 22.05.2008 mit 25.05.2009 folgende Stellungnahmen eingegangen, zu denen die Stadt wie folgt Stellung nimmt.

Übersicht der eingegangenen Schreiben:

<u>Verfasser</u>	<u>Schreiben vom</u>	<u>Mit Anregungen</u>	<u>Ohne Anregungen</u>
<u>A. Öffentlichkeit</u>			
Dieter Stürzer	20.05.2009	x	
Monika Siegel	25.05.2009	x	
Heiner Hegering	22.05.2009	x	
Lydia und Martin Hütter	25.05.2009	x	
Gisela Mülling und Walter Kißling	22/24.05.2009	x	

Rita Haslauer	23.05.2009	x	
B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
Regierung von Oberbayern	12.05.2009	x	
Landratsamt München, Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht	19.05.2009	x	
Landratsamt München, Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht	19.05.2009	x	
Landratsamt München, Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft	13.05.2009	x	
Autobahndirektion Südbayern	27.04.2009	x	
E.ON Hochspannungsnetz GmbH	07.05.2009	x	
E.ON Bayern AG	27.05.2009	x	
Wasserwirtschaftsamt München	26.05.2009	x	
Telekom	20.05.2009	x	
swm Infrastruktur Region GmbH	12.05.2009	x	
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	25.05.2009	x	
Bayerngas GmbH	24.05.2009	x	
Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt	11.05.2009		x
Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung	12.05.2009		x
Staatliches Bauamt Freising	22.04.2009		x
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern	28.04.2009		x
Gemeinde Oberschleißheim	19.05.2009		x
Gemeinde Eching	04.05.2009		x
Gemeinde Ismaning	05.05.2009		x
Erholungsflächenverein e.V.	06.05.2009		x

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Dieter Stürzer

Schreiben vom 20.05.2009

Sachvortrag:

Gegen den Bebauungsplan Nr. 154 „Obere Straßäcker“ äußere ich meine Bedenken aus folgenden Gründe:

- 1) Die zukünftige Erschließung über den Echingener Weg wird problematisch gesehen: erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit Beeinträchtigung für die Anwohner im Echingener Weg.
- 2) Bauhöhe der Gebäude mit bis zu 5 Geschossen passt optisch nicht in die Umgebungsbebauung und es ist zu befürchten, dass sich eine zukünftige Bebauung an dieser Höhe orientiert.

Würdigung:

- 1) Keines der geplanten Gebäude wird gemäß vorliegenden Bebauungsplan vom Echingener Weg für motorisierten Individualverkehr erschlossen. Nur die Tiefgarage des südlichen Gebäudes wird von der Neufahrner Straße erschlossen. Das weiter nördlich geplante Gästehaus und das Gebäude der Studentenwohnungen werden mit dem Pkw ausschließlich über die Zufahrt zum REWE/Lidl von der Freisinger

Landstraße direkt erschlossen. Eine Verbindung der Tiefgaragen des südlichen Gebäudes im WA und der nördlichen Sondergebiete ist nicht geplant und daher im Bebauungsplan ausdrücklich durch Festsetzung zweier eigenständigen Flächen für Tiefgaragen ausgeschlossen. Eine Zufahrt von dem Echinger Weg ist für die Wohnungen des Gästehauses und die Studentenwohnungen nicht gegeben. Der Echinger Weg ist ab der Neufahrner Straße Richtung Norden ein Forst- und Landwirtschaftsweg und mit Ausnahme des Landwirtschaftlichen Verkehrs für den Verkehr gesperrt.

Im südlichen Gebäude, das als einziges über die Neufahrner Straße erschlossen wird, sind 16 Wohnungen geplant. In der zugehörigen Tiefgarage sind 29 Stellplätze geplant. Entsprechend der Tabelle für Anhaltswerte der Bewegungshäufigkeit bei verschiedenen Parkplatzarten für schalltechnische Prognosen der Parkplatzlärmstudie – 6. überarbeitete Auflage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom August 2007 sind für Tiefgaragen in Wohnanlagen in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr je Stellplatz 0,15 Bewegungen je Stunden anzusetzen. Dies bedeutet für die geplanten 29 Stellplätze $0,15 \text{ Bewegungen} \times 29 \text{ Stellplätze} = 4,35 \text{ Bewegungen pro Stunde}$. Das bedeutet im Schnitt, dass alle 13,8 Minuten ein Fahrzeug in die Tiefgarage ein- oder ausfährt. Geht man davon aus, dass sich der weiterführende Fahrverkehr gleichmäßig auf die Neufahrner Straße in Richtung Osten und auf den Echinger Weg in Richtung Westen verteilt, käme auf jede Straße eine zusätzliche Belastung von ungefähr jede halbe Stunde ein zusätzliches Fahrzeug. Der Echinger Weg und die Neufahrner Straße sind aufgrund ihres Ausbauzustandes in der Lage diesen zusätzlichen Verkehr insbesondere auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit sicher aufzunehmen, ohne dass auf die Anwohner eine spürbare zusätzliche Belastung zukommt. Auch ist die zusätzliche Belastung von 4,35 Fahrten im Bereich der Tiefgaragenausfahrt bzw. 2,175 Fahrten auf der Neufahrner Straße und dem Echinger Weg aus immissionstechnischen Gründen unerheblich. Eine Beeinträchtigung für die Anwohner ist demnach nicht zu erwarten. An der geplanten Erschließungskonzeption des Bebauungsplanentwurfes wird daher festgehalten.

Die vorgebrachten nachvollziehbaren Befürchtungen richten sich wohl eher gegen die in der Begründung unter E.1.6 Verkehrliche Erschließung, Fahrverkehr, 2. Absatz gemachten Aussage, dass, sollte die weitere Entwicklung westlich des Planbereichs eine Erschließungsstraße von Westen durch den Ausbau des Echinger Weges, der derzeit als Feld- und Waldweg öffentlich gewidmet ist, vorsehen, könne der Planbereich dann über diesen erschlossen und abhängig von der weiteren Entwicklung westlich des Echinger Weges von der Erschließung über die Freisinger Landstraße abgekoppelt werden. Da diese weitere Planung nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist, kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren keine konkreten Aussagen getroffen werden. Sicher ist jedoch, dass die Haupteerschließung des Entwicklungsgebietes westlich der B 11 über den bereits schon vorhandenen Kreisverkehr abzuwickeln ist, da der Echinger Weg aufgrund seines Ausbauzustandes nicht geeignet ist, diese Aufgabe zu übernehmen. Die vorgebrachten Anregungen werden demnach bereits heute aufgenommen und bei den Planungen für die weitere Entwicklung des angrenzenden Bereiches zu berücksichtigen sein.

- 2) Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter E.4.1 Planungskonzept ausgeführt, werden mit der geplanten Bebauung aus städtebaulicher Sicht zwei Ziele verfolgt:

Zum einen soll durch die Planung das im städtebaulichen Entwicklungskonzept und dem Flächennutzungsplanvorentwurf festgeschriebene Ziel, im Bereich zwischen Freisinger Landstraße und Echinger Weg verdichteten Geschosswohnungsbau zu errichten, verfolgt werden.

Zum anderen soll an dieser Stelle durch Abstufung der Übergang von dem bestehenden Studentenwohngebäude mit einer durchgängigen fünfgeschossigen Bebauung über größtenteils viergeschossige Gebäude im SO „Studentenwohnungen“ und SO „Gästehaus“, bei denen das vierte Geschoss als gegenüber dem dritten Geschoss zurückgesetztes Dachgeschoss zu errichten ist, über eine dreigeschossige Bebauung im WA zu der bestehenden zweigeschossigen Bebauung an der Neufahrner Straße / Echinger Weg erreicht werden.

Nur zur Akzentuierung des Echinger Weges im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklung wird jeweils eine Ecke als Turm durch ein zusätzliches zurückgesetztes Dachgeschoss gebildet.

Durch diese akzentuierte Gliederung und Abstufung entsteht eine ausgewogene Bebauung, die eben genau den Übergang der südlichen vorhandenen zur nördlichen geplanten Bebauung zum Ziel hat.

An der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenentwicklung wird daher festgehalten.

2. **Monika Siegel**

Schreiben vom 25.05.2009; das Schreiben wurde mit einer Unterschriftenliste zu einem späteren Zeitpunkt nochmals eingereicht.

Sachvortrag:

Folgende Punkte beantragen die Familien Chaloupka, Siegel und Schröder Markworth am Echinger Weg 12 bis 12 c:

- 1) TG-Einfahrt sollte nicht von Echinger Weg sondern von Parkplatz Lidl/REWE erfolgen,
- 2) die Baustellenzufahrt sollte vom Kreisverkehr oder oberhalb REWE Richtung Norden erfolgen, es besteht akute Unfallgefahr am Echinger Weg,
- 3) Trotz neuer Familienwohnungen wird kein Spielplatz errichtet, welcher in diesem Viertel sehr notwendig ist. Hier beantragen wir die Einplanung eines Spielplatzes.

Wir bitten um Rückäußerung.

Würdigung:

- 1) siehe Würdigung zu A1.1
- 2) Die Anregung wird aufgenommen. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die B 11. Eine entsprechende Festsetzung ist im Rahmen der Bauleitplanung rechtlich nicht möglich.
- 3) Gemäß Bayerischer Bauordnung sind für Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Für das WA wird dieser vom Bauherrn im durchgrünten Innenhof zwischen dem Wohnhaus des WA und dem Gästehaus angelegt. Für die Studenten und den Bewohner des Gästehauses werden den Anforderungen der Nutzer entsprechend zwischen den bereits vorhandenen Studentenwohnungen auf der Westseite des REWEs und den geplanten Studentenwohnungen ein Multicourt und ein Beachvolleyballfeld errichtet, die auch für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden. Demnach wird der vorgebrachten Forderung für den Planbereich vollumfänglich entsprochen.

3. Heiner Hegering

Schreiben vom 22.05.2009 mit Unterschriftenliste. Zu dem Schreiben haben Frau Irene und Horst Blaschke mit Schreiben vom 26.05.2009 eine weitere Unterschriftenliste eingereicht.

und

Irmgard Fischer

Schreiben vom 22.05.2009

Sachvortrag:

Entsprechend den der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten Unterlagen habe ich die Informationen zum Bebauungsplanvorentwurf entnommen.

Hierbei ist festzustellen:

- 1) Die Erschließung der Studentenwohnungen sowie des Gästehauses erfolgt über die Zufahrt des miniMal Parkplatzes. Die hierfür vorgesehenen Tiefgaragen sind nur über den miniMal Parkplatz zu befahren.
- 2) Die Erschließung des Wohngebäudes WA, welches direkt an der Neufahrner Weg angrenzt, erfolgt nicht über die Zufahrt des miniMal Parkplatzes. Ferner ist die hierfür vorgesehene Tiefgarage nicht über den Parkplatz zu erreichen. Die Erschließung ist hier über den Neufahrner Weg geplant.
- 3) Der Planbereich kann nach Erschließung des westlichen Planbereichs über den derzeit noch als Landwirtschaftsweg genutzten Echinger Weg erschlossen werden und von der Erschließung über die Freisinger Landstraße abgekoppelt werden.
Als Bewohner des Hauses Echinger Weg 2 sehe ich mich durch das geplante Bauvorhaben direkt und vor allem negativ betroffen.
- 1) Die unter 1. beschriebene Erschließung tangiert in Verbindung mit Punkt 3. direkt alle Bewohner des Echinger Wegs in negativer Art und Weise. Begründung: Mit der Definition des Fahrverkehrs (siehe E.6.1 Verkehrliche Erschließung der Begründung) für den besagten Planbereich westlich hinter dem miniMal Gelände sowie dem westlich davon erschlossenen Planbereich wird der gesamte Zufahrtsverkehr über den Echinger Weg geführt.
- 2) Die unter Punkt 2. angeführte Erschließung des Wohngebäudes WA über die Neufahrner Straße führt ebenfalls zu einer weiteren Verkehrsdichte auf dem Echinger Weg.
Begründung: Aus logistischen Gründen wird die Zufahrt zum Gebäude WA ausschließlich über den Echinger Weg erfolgen, da sich die Zufahrt über die Neufahrner Straße aufgrund schmaler Straßen und parkender Autos als beschwerlich erweist.
- 3) Gemäß dem Bebauungsplanentwurf ist nicht eindeutig zu entnehmen, dass sich für das Studentengebäude sowie das Gästehaus keine Möglichkeit ergibt, mit einem Fahrzeug den Echinger Weg über das ausgewiesene Grundstück zu erreichen. Hier verweise ich auf Punkt 1.
- 4) Die geplante Parksituation ist m.E. unzureichend. Bewohner der Anlage suchen somit in den angrenzenden Straßen nach Parkmöglichkeiten. Begründung: die Auslegung der Parkmöglichkeiten innerhalb des Planbereichs beruht meines Erachtens auf Spekulation. Auch ein internationaler Kreis an Studenten und Gastdozenten legt auf Mobilität wert. Das Netz an öffentlichen Mitteln ist für den Standort Garching gut. Aber nun davon auszugehen, dass sich die Bewohner mit befristeter Wohndauer daher kein Auto anschaffen, halte ich für schlichtweg falsch.

Ich lege hiermit Einspruch gegen die geplante Erschließung für den Bebauungsplanentwurf Nr. 154 „Obere Straßäcker“ der Stadt Garching über den Echinger Weg ein.

Ferner lege ich bereits jetzt Einspruch gegen eine Erschließung des westlich davon gelegen Planbereichs über den Echinger Weg.

Begründung: Das Verkehrsaufkommen ist im Bereich Echinger Weg / Lehrer Stieglitz-Straße bereits jetzt schon unerträglich hoch. Das komplette Egerfeld wird fast ausschließlich über den Echinger Weg befahren.

Durch das Eckgrundstück werden wir ferner durch den ganztägig anhaltenden und ständig zunehmenden Durchgangsverkehr belästigt.

Begründung: Der Durchgangsverkehr definiert sich zum einen aus Anwohnern, welche von der B11 kommend die Lehrer-Stieglitz-Straße in ihre Wohngebiete befahren. Zum anderen sind dies Verkehrsteilnehmer, welche den stockenden Verkehr auf der Hauptstraße meiden wollen. Ursächlich hierfür sind eine ungünstige Verkehrsführung im Bereich des Gasthofs Neuwirt sowie der Betrieb von 3 Ampeln innerhalb von 150 m. Ferner wird hier in der Höhe Bgm.-Wagner-Straße eine weitere Bedarfsampel installiert. Die zu weiterem Verkehrsstocken führt. Damit werden zusätzliche Verkehrsteilnehmer die Lehrer-Stieglitz-Straße wählen.

Für den angedachten Planbereich, im speziellen der „Oberer Straßäcker“ sowie der westlich davon gelegene Planbereich muss eine Erschließung über den Norden und Osten erhalten. Eine Verkehrsbelastungsgrenze des Echinger Wegs ist bereits erreicht, wenn nicht überschritten.

Würdigung:

- 1) siehe Würdigung zu A1.1
- 2) siehe Würdigung zu A1.1. Neben dem Ausbauzustand der Straßen und der Parksituation wird sich die Wegewahl der künftigen Anwohner des Gebäudes im WA in erster Linie an dem Fahrtziel bzw. der Fahrtherkunft richten. Ob dabei eher die Neufahrner Straße oder der Echinger Weg stärker belastet wird, ist bei der äußerst geringen zusätzlichen Belastung von durchschnittliche einem Fahrzeug je halber Stunde bzw. einem Fahrzeug je viertel Stunde durch die Anwohner des geplanten Gebäudes vernachlässigbar.
- 3) Da der Echinger Weg ab der Neufahrner Straße Richtung Norden für den Verkehr mit Ausnahme der Landwirtschaft gesperrt ist, ist bei Beachtung der Verkehrsregeln eine Verbindung zwischen Echinger Weg und dem Studentenwohnungen und dem Gästehaus ausgeschlossen. Sollte sich hier jedoch verkehrsregelwidriges Verhalten zu einen nennenswerten zusätzlichen Belastung auf dem Echinger Weg führen, kann eine Durchfahrt durch beispielweise einen Poller verhindert werden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Rahmen der Bauleitplanung rechtlich nicht möglich.
- 4) Gemäß der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind für Studentenwohnheime 1 Stellplatz je 5 Betten herzustellen. Aufgrund der Einschränkung auf einen bestimmten Personenkreis und aufgrund der direkten Vergleichbarkeit der geplanten Vorhaben mit Studentenwohnheimen wären für die Studentenwohnungen und das Gästehaus gemäß Verordnung je Wohnung 0,2 Stellplätze herzustellen. Um jedoch sicherzustellen, dass ausreichend Stellplätze für die Bewohner des Studentenhauses und des Gästehauses hergestellt werden, damit eben keine Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Straßen durch parkende Autos entstehen, wurde die Anzahl der herzustellenden Stellplätze abweichend von der Verordnung um 250 Prozent erhöht und auf 0,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

Darüber hinaus ist aufgrund der Nähe zu den Wohnungen und der kürzeren Erschließung zur Universität davon auszugehen, dass der Parkverkehr sich eher über den Bereich des Lidl/REWE-Parkplatzes erstreckt als über den Echinger Weg bzw. der Neufahrner Straße.

Bezüglich des Einspruches gegen eine Erschließung der westlich des Planbereichs gelegenen Bereiche wird auf die Würdigung zu A1.1 verwiesen.

Die Anregungen zu den Ursachen für Stauungen auf der B11 sowie dem hiermit verbundenen Ausweichverkehr werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen weiterer Verkehrsplanungen berücksichtigt.

4. Lydia und Martin Hütter
Schreiben vom 25.05.2009

Sachvortrag:

Durch den Ausbau des Echinger Wegs wird dann auch die Neufahrner Straße noch mehr vom Verkehr belastet. Nachdem hier die Pension Maria sowie das Autohaus Baudisch angesiedelt sind, haben wir bereits erheblichen Mehrverkehr. Dieser wird sich dann noch erheblich erhöhen.

Würdigung:

Der Ausbau des Echinger Wegs ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich auf die Möglichkeit einer Erschließung über den Echinger Weg im Zuge einer weiteren städtebaulichen Entwicklung westlich des Echinger Weges verwiesen. Bezüglich des Einspruches gegen eine Erschließung der westlich des Planbereichs gelegenen Bereiche wird auf die Würdigung zu A1.1 verwiesen.

5. Gisela Mülling
Schreiben vom 22.05.2009 und

Walter Kißling
Schreiben vom 24.05.2009

Sachvortrag:

Zum Bebauungsplan Nr. 154 „Obere Straßäcker“ beantrage ich Änderungen zu den folgenden zwei Punkten:

1) Reduzierung der WA Bebauung / III + D / WH = 13,5 auf 11m

Die geplante Bebauung sieht eine Ecke als Turm zur Akzentuierung vor. Dieser geplante Turm befindet sich südlich der Neufahrner Straße und westlich des Echinger Wegs und ist nördlich meines Hauses/Grundstücks, Flur Nr. 162/14 geplant. Meine Doppelhaushälfte wurde entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 35 mit einer Traufhöhe von 5,9 m errichtet und befindet sich in einem „reinen Wohngebiet“. Eine Akzentuierung durch einen Turm mit WH = 13,5 m bei der vorgesehenen WA Bebauung widerspricht der angekündigten, ausgewogenen Abstufung der Bebauung, welche den Übergang der südlichen vorhandenen zu nördlichen geplanten Bebauung zum Ziel haben sollte und mit 11 m angegeben wurde. In dieser Akzentuierung durch einen Turm sehe ich eine erhebliche Wertminderung meiner Immobilie. Eine Abstufung und ausgewogene Angliederung an das bestehende Wohngebiet wird mit dem Bebauungsplan Nr. 154 nicht erreicht.

Ebenfalls ist in der Begründung zu lesen, dass mit diesem Bebauungsplan eine Angliederung im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklung gegeben ist.

Im Stadtentwicklungsprozess ist für das Gebiet westlich des Bebauungsplans Nr. 154 eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern vorgesehen. Der Garchinger Stadtrat hat beschlossen, dass das Leitbild und der Abschlussbericht 2. Phase (Stadtentwicklungskonzept) die Basis für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bilden sollen. Gleichzeitig wurde beschlossen, einen neuen Flächennutzungsplan auf dieser Basis zu erstellen.

Die geplante Akzentuierung durch Türme, welche im Bebauungsplan Nr. 154 an den Eichinger Weg angrenzen, entspricht diesem Beschluss nicht.

- 2) Verlegung der Tiefgaragenzufahrt für die WA Bebauung von der Neujahren Straße auf die Freisinger Landstraße (B11).

Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage über die Neujahren Straße bedeutet, dass die Bewohner des WA Wohngebäudes über den Eichinger Weg fahren. Der Eichinger Weg ist nicht als Zufahrtsstraße für ein Gebiet mit verdichtetem Geschosswohnungsbau geeignet. Im Eichinger Weg müssen Mütter mit Kinderwägen und behinderte/ältere Personen mit Rollstuhl oder Gehhilfe im Bereich der Hausnummern 6, 8 und 10 auf die Fahrbahn ausweichen. Hier ist der Gehweg zu schmal und auch der Eichinger Weg insgesamt sehr eng. Sich entgegenkommende PKWs weichen auf den schmalen Gehsteig aus. Es kommt immer wieder zu gefährlichen Situationen zwischen Fußgängern und dem Autoverkehr.

Des Weiteren wird der Eichinger Weg von ortskundigen Autofahrern immer wieder als Ausweichstrecke bei Stau auf der A 9 und in Folge auf der B 11 benutzt. Dies führt immer wieder zu gefährlichen Situationen, vor allem mit den dort wohnenden Kindern und deren Spielgefährten.

Eine Zufahrt zur Tiefgarage über die Neujahren Straße wird zu noch mehr Verkehrsaufkommen führen und Unfälle sind nicht mehr auszuschließen.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass für dieses eine WA Gebäude im Bebauungsplan Nr. 154 eine zusätzliche / zweite Tiefgaragenzufahrt geplant ist. Eine Zufahrt über die Freisinger Landstraße sollte ausreichend sein. Es wäre jedoch vorstellbar, im Zuge der weiteren Bebauung westlich des Eichinger Wegs eine Anbindung über den Kreisel an der Ortsausfahrt von Garching zu erstellen. Jedoch sollte dann der Eichinger Weg in Höhe Neujahren Straße aus den vorher genannten Gründen der Unfallgefahr für den PKW-Durchgangsverkehr gesperrt werden.

Würdigung:

- 1) Klarstellend ist festzuhalten, dass sich das geplante Gebäude nicht südlich, sondern nördlich der Neujahren Straße und nicht westlich, sondern östlich des Eichinger Weges befindet.
Zudem ist festzuhalten, dass zwar für den Eckbereich eine maximale Wandhöhe von 13,5 m festgesetzt wurde, jedoch zusätzlich die Anzahl der Vollgeschosse mit III + D mit der Maßgabe festgesetzt wurde, dass das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, dessen Grundfläche höchstens 85 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben darf. Dies bedeutet dass die Wandhöhe insgesamt zwar 13,5 m betragen darf, das oberste Geschoss jedoch zurückversetzt auszubilden ist. Zudem wurde die zulässige Dachneigung auf 15 ° und damit annähernd nur halb so steil wie im Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzt.

Ziel der Höhenfestsetzung ist wie in der Anregung teilweise ausgeführt und in der Begründung zum Bebauungsplan unter E.4. „Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“ dargelegt folgendes:

Zum einen soll durch die Planung das im städtebaulichen Entwicklungskonzept und dem Flächennutzungsplanvorentwurf festgeschriebene Ziel, im Bereich zwischen Freisinger Landstraße und Eichinger Weg verdichteten Geschosswohnungsbau zu errichten verfolgt werden.

Zum anderen soll an dieser Stelle durch Abstufung der Übergang von dem bestehenden Studentenwohngebäude mit einer durchgängigen fünfgeschossigen Bebauung über ein größtenteils viergeschossiges Gebäude, bei dem das vierte Geschoss als gegenüber dem dritten Geschoss zurückgesetztes Dachgeschoss zu errichten ist, im Bereich des „SO Gästehaus“ über eine dreigeschossige Bebauung im WA, in dem das dritte Geschoss als Dachgeschoss zu errichten ist, zu der bestehenden zweigeschossigen Bebauung an der Neujahren Straße / Eichinger Weg.

Aufgrund der Dachform als Satteldach mit wesentlich steilerer Dachneigung als die geplante Bebauung sowie dem Vorbau in Gaubenform und den bestehenden, teilweise durchgängig wirkenden Dachgauben vermittelt die zweigeschossige, südlich des Echinger Weges gelegene Bebauung fast den Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung.

In diesem Sinne ist die geplante Bebauung mit Ihrer festgesetzten Geschossigkeit geeignet, die genannten städtebaulichen Ziele zu erreichen. Durch die geplante und festgesetzte Höhenentwicklung entsteht entgegen der Darstellung in der Stellungnahme gerade kein städtebaulicher Maßstabsbruch, sondern ein Einbindung an die bestehende Bebauung.

Nur zur Akzentuierung des Echinger Weges im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklung werden jeweils eine Ecke als Turm durch ein zusätzliches Geschoss gebildet, bei dem das vierte Geschoss im Bereich des WA und weiter nördlich im Bereich des „SO Gästehaus“ das fünfte Geschoss als gegenüber dem dritten bzw. vierten Geschoss zurückgesetztes Dachgeschoss zu errichten ist.

Durch diese akzentuierte Gliederung und Abstufung entsteht eine ausgewogene Bebauung, die eben genau den Übergang der südlichen vorhandenen zur nördlichen geplanten Bebauung zum Ziel hat.

Da die geplanten Gebäude zum einen nördlich des Ost-West-orientierten Doppelhauses der Verfasser der Stellungnahme liegen und zudem die nördliche an die Neufahrner Straße angrenzende Doppelhaushälfte annähernd über die gesamte Länge nach Norden hin durch eine Garage zu der geplanten Bebauung abgeriegelt ist, ergeben sich durch die geplante Bebauung weder Beeinträchtigungen durch Verschattung noch durch eine Störung der Aussicht, mit der bei jeglicher Bebauung auf der Nordseite der bisher nur südlich bebauten Neufahrner Straße zu rechnen war. Eine Wertminderung der Immobilien kann demnach nicht abgeleitet werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit und Höhenentwicklung widerspricht nicht der im Planungskonzept und im

Flächennutzungsplanvorentwurf dargelegten Planungszielen, da wie in der Stellungnahme selbst dargelegt, sich die Aussage zur Errichtung von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern auf den Bereich westlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 154 bezieht, und entsprechend des Stadtentwicklungskonzeptes für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Geschosswohnungsbau dargestellt ist. Die Planung entspricht demnach dem Gebot der Planmäßigkeit.

Daher wird an den Festsetzungen über die Anzahl der Geschosse und der Höhenentwicklung festgehalten.

- 2) siehe Würdigung zu A.1.1. Erläuternd ist festzuhalten, dass es sich bei der TG-Ein- und Ausfahrt nicht um eine zusätzliche Ausfahrt, sondern um die einzige Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage des Wohngebäudes im WA mit 29 Stellplätzen handelt.

6. Rita Haslauer

Schreiben vom 23.05.2009, das Schreiben wurde mit einer Unterschriftenliste zu einem späteren Zeitpunkt nochmals eingereicht.

Sachvortrag:

Zu dem Bebauungsplan Nr. 154 möchten wir als Anwohner des Echinger Wegs unsere Bedenken äußern. Vor allem mit der Situation der TG- Ausfahrt für das geplante Wohngebäude sind wir nicht einverstanden.

Es ist sicher damit zu rechnen, dass nahezu sämtliche An- und Abfahrten zu der TG über den Echinger Weg erfolgen werden. Da es sich hier um ein reines Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern handelt und deshalb hier Familien mit vielen Kindern wohnen, sollte das Verkehrsaufkommen und damit auch das Gefahrenpotenzial so gering wie möglich gehalten werden. Besonders da der Echinger Weg bereits auch für den Landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird. Die zusätzliche höhere Lärmbelästigung möchten wir nur am Rande erwähnen. Unseres Erachtens müssten alle verkehrstechnischen Möglichkeiten überprüft werden um die TG-Zufahrt nicht über den Echinger Weg laufen zu lassen.

Auch mit Hinblick auf eine spätere Bebauung des Bereichs östlich der BAB9 und westlich der B11 ist es zwingend erforderlich eine generelle Erschließungsstraße zu planen, z.B. über den bereits bestehenden Kreisell B11.

Würdigung:

siehe Würdigung zu A.1.1

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 12.05.2009

Sachvortrag:

Der Bebauungsplan(ca. 0,8 ha) zielt auf eine Wohnnutzung ab und setzt neben Allgemeinem Wohngebiet SO Studentisches Wohnen sowie SO Gästehaus fest. Die geplante Bebauung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

2. Landratsamt München, Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht
Schreiben vom 19.05.2009

Sachvortrag:

1) Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf entwickelt sich bzgl. der Art der Nutzung nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt, der dort landwirtschaftliche Flächen darstellt. Nachdem bereits die 39. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt wird, weisen wir diesbezüglich auf § 8 Abs. 3 BauGB und die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes hin (§ 10 Abs. 2 BauGB)

Würdigung:

Der Hinweis auf die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes aufgrund der 39. Flächennutzungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend verfahren.

Sachvortrag:

2) Wie aus dem Beschluss zu Punkt 2 unserer Stellungnahme vom 16.12.2008 hervorgeht, sollen die im südlichen Bereich des „SO Studentisches Wohnen“ angeordneten Stellplätze auch dem jetzigen „SO Gästehaus“ bzw. dem Wohngebiet dienen. Sie müssten daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB noch als Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung festgesetzt werden.

Würdigung:

Es ist richtig, dass Besucherstellplätze zentral nördlich zwischen Studentenwohnungen und dem Gästehaus untergebracht werden sollen. Diese Anordnung entspricht § 4 Abs. 4 der 4. der Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Garagen-, Fahrrad und Stellplatzsatzung - GaFStS) der Stadt Garching, der besagt, dass „die Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen sind, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert wird. Die Stadtverwaltung kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, im Einzelfall bestimmen, ob die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung herzustellen oder nachzuweisen sind.“ Zusätzlich könnten Besucherstellplätze aber auch in Tiefgaragen mit beispielsweise einer Gegensprechanlage zum Öffnen des Garagentors oder anderen geeigneten Maßnahmen untergebracht werden. Da den Bauherren die Anordnung und der Nachweis über Besucherstellplatz selbst überlassen werden soll, wird auf eine entsprechende Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen, die weder rechtlich noch von der Sache her geboten ist, verzichtet.

Sachvortrag:

3) Unter B.4 wurde jetzt für den Planbereich die geschlossene Bauweise festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass dies hier nicht zutreffend ist. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude gem. § 22 Abs. 3 BauNVO ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, d.h. von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf liegen die Baugrenzen jedoch nicht an den Grundstücksgrenzen und auch innerhalb der Bauräume befinden sich keine Grundstücksgrenzen; eine geschlossene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 3 ist daher im Plangebiet nicht realisierbar. Die Festsetzung ist daher herauszunehmen.

Würdigung:

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise erfolgte aufgrund einer Missinterpretation des Hinweises der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der

Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom Landratsamt München – Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht eingegangenen Stellungnahmen, in der darauf hingewiesen wurde, dass Gebäude innerhalb eines Bauraumes untereinander Abstandsflächen einhalten müssen. Da jedoch in der Planzeichnung erkennbar sei, dass innerhalb der Bauräume jeweils zwei getrennte Gebäude geplant seien und zwischen den Gebäuden teilweise geringere Abstandsflächen dargestellt seien, als sich nach BayBO errechnen würden, müsste, wenn die Gebäude wie dargestellt realisiert werden sollten, um die einzelnen Gebäude die Baugrenzen gezogen werden und der Abstand zwischen den Bauräumen vermaßt werden.

Da dies jedoch nicht beabsichtigt war – in der Planzeichnung wurden nur die Hauptbaukörper dargestellt und auf die Darstellung der dazwischen liegenden Treppenhäuser zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet – wurde zur Klarstellung, dass auch bei einer eventuellen Grundstücksteilung die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, ein durchgängiger geschlossener Baukörper von etwa der einen Seite der Baugrenzen bis zu etwa der andern Seite der Baugrenzen geplant sei, eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Entsprechend der vorliegenden Stellungnahme ist diese Festsetzung nicht korrekt, weil eine geschlossene Bauweise zwingend von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze reichen müsste. Da im vorliegenden Bebauungsplan durch das Abrücken der Baugrenzen von den vorhandenen Grundstücksgrenzen noch ein Grenzabstand geplant ist, sei die Festsetzung der „geschlossenen Bauweise“ hier nicht korrekt. Nach Rücksprache und in Abstimmung mit dem Landratsamt sollte daher diese fehlerhafte Festsetzung durch Herausnehmen der Festsetzung korrigiert werden, damit können dann die geplanten durchgängigen Baukörper realisiert werden. Für den Bereich des „SO Studentisches Wohnen“ ist, da hier ein Baukörper über 50 m geplant ist, noch eine besondere Bauweise, in der Baukörper über 50 m zulässig sind, festzusetzen.

Da es sich bei dem Herausnehmen der Festsetzung bzw. der Festsetzung des besonderen Bauweise um eine Korrektur einer fehlerhaften Festsetzung handelt, die so nicht realisiert hätte werden können, ist eine erneute Auslegung nicht notwendig und geboten.

Der vorgeschlagenen Vorgehensweise wird entsprochen und die Festsetzung über die Bauweise im WA und „SO Gästehaus“ herausgenommen und für den Bereich „SO Studentisches Wohnen“ wird eine besondere Bauweise, in der Baukörper über 50 m zulässig sind, festgesetzt. Da es sich bei dieser redaktionellen Änderung nur um eine Klarstellung der geplanten Baukörperkonfiguration handelt, ist eine erneute Auslegung nicht erforderlich.

Redaktionelle Änderungen

Sachvortrag:

- 1) Wie bereits beschlossen, ist die Länge der Tiefgaragenrampe im „SO Studentisches Wohnen“ noch zu vermaßen

Würdigung:

Die Anregung wird aufgenommen und die Rampe vermaßt.

Sachvortrag:

- 2) Im Hinblick auf die Eindeutigkeit der Festsetzungen ist noch die Lage der Abgrenzungslinien (B.3) und Größe der Bauraumausbuchtung an der Ostseite des „SO Gästehaus“ zu vermaßen.

Würdigung:

Die Anregung wird aufgenommen und sowohl die Abgrenzungslinien (B.3) als auch die Größe der Bauraumausbuchtung an der Ostseite des „SO Gästehaus“ vermaßt.

Sachvortrag:

3) Für die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Maßkette, im nördlichen Bereich, ist noch eine Bezugslinie einzutragen.

Würdigung:

Die Anregung wird aufgenommen und die Bezugslinie dargestellt.

Sachvortrag:

4) Der Vermerk über die Ausfertigung (jetzt unterhalb der Präambel angeordnet) ist unter den Verfahrensvermerken, vor dem Vermerk über die Bekanntmachung zur Rechtskraft, einzufügen.

Würdigung:

Die Anregung wird aufgenommen und der Vermerk an der angegebenen Stelle eingefügt.

Sachvortrag:

5) In der Begründung sollte noch erläutert werden, warum die Baumpflanzungen entlang des westlichen Feldweges als temporäre Bepflanzung festgesetzt werden (vgl. Beschluss zu Punkt 4 unserer Stellungnahme vom 16.12.2008).

Würdigung:

Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung der temporären Bepflanzung entlang des westlichen Feldweges in der Begründung erläutert.

3. Landratsamt München, Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht
Schreiben vom 19.05.2009

Sachvortrag:

Die Planung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, ihr wird im Wesentlichen zugestimmt.

Bedauert wird allerdings, dass es nicht möglich ist, mit dem dreigeschossigen Studentenwohnheim stärker vom Weg abzurücken. Eine Eingrünung auf dem vorgesehenen 2,9 m breiten Streifen wird mit erheblichen Problemen verbunden sein. Sehr viel günstiger für die erforderliche landschaftsgerechte Einbindung und langfristig für die Durchgrünung des Baugebietes wäre es wenn, der Weg in diesem Bereich verlegt werden könnte oder die geplante Baumpflanzung auf der Westseite des Weges realisiert werden könnte.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und findet Zustimmung. Um die angestrebten mageren Wiesenstreifen als Puffer entwickeln zu können, ist es erforderlich, die Fläche zu mähen. Das Mähgut ist aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Ein Mulchen der Flächen, bei dem der Fläche keine Biomasse entzogen würde, wäre nicht zielführend und sogar kontraproduktiv. Wir bitten den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

Würdigung:

Die Zustimmung zur Planung sowie die Ausführungen zur Durchgrünung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der beengten Verhältnisse und der künftig noch ungeklärten aber angestrebten weiteren städtebaulichen Entwicklung kann weder der

Weg verlegt noch ist es Ziel führend die Begrünung auf die Westseite des Weges zu verlegen. Jedoch können die vorgebrachten vermeintlichen Defizite im Rahmen der bereits im Stadtentwicklungskonzept und im Flächennutzungsplanvorentwurf dargelegten weiteren städtebaulichen Entwicklung westlich des Echinger Weges - wenn die künftige Straßenführung feststeht – berücksichtigt werden.

Die vorgebrachten Ergänzungen bezüglich des Mähgutes und des Mulchens werden im Bebauungsplan redaktionell ergänzt.

4. Landratsamt München, Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft
Schreiben vom 13.05.2009

Sachvortrag:

Die in der Stellungnahmen vom 16.12.2008 geäußerten Bedenken bezüglich der Freizeitaktivitätsflächen werden trotz Umwidmung des nördlichen Gebäudes im südlich angrenzenden WA in ein „Sondergebiet Gästehaus“ aufrecht erhalten, da das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird.

Wiedergabe der Stellungnahme vom 16.12.2008

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Lage der Freizeiteinrichtungen zwischen den beiden Wohnheimen und nördlich der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche als problematisch zu bewerten, da die Aktivitäten erfahrungsgemäß auch innerhalb der Ruhezeiten (vor allem abends) stattfinden. Ferner bestehen hinsichtlich der Einhaltung der Ruhezeiten Bedenken, da nicht klar ist, wie dies zu bewerkstelligen ist. Die Stadt Garching wird gebeten, die Planung hinsichtlich der Freizeitflächen nochmals zu überdenken.

Auf Grund der vorhandenen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm sind geeignete Bauschallmaßnahmen gemäß DIN 4109- Schallschutz im Hochbau bzw. die in der Begründung unter E.5 angeführten Schallschutzmaßnahmen unter Punkt B.8 konkret festzusetzen.

Eine zeitliche Beschränkung ist als Festsetzung unzulässig. Deshalb ist der Absatz „Die Nutzung der Anlagen ...“ in die Hinweise aufzunehmen.

Würdigung:

Da es sich bei den geplanten Sport- und Freizeiteinrichtungen um private Anlagen im Eigentum des Vorhabenträgers und im direkten Zusammenhang mit den Studentenwohnungen handelt, kann beispielsweise die Einhaltung der Ruhezeiten in die Hausordnung aufgenommen werden und bei Missachtung entsprechend geahndet werden. Zudem kann der Eigentümer von seinem Hausrecht Gebrauch machen und die Anlage in den Ruhezeiten schließen bzw. den Zugang und die Zugangszeiten regeln. In diesem Sinne erscheint es eher Ziel führend zu sein, für die Bewohner in geordneter Weise angemessene Freizeiteinrichtungen zu schaffen, als die Bedürfnisse der Studenten zu negieren, mit dem Resultat, dass ungewollte und schwer kontrollierbare Aktivitäten entstehen. Da an den Freizeiteinrichtungen festgehalten werden soll, wird in diesem Sinne die Anregung aufgenommen und die unter E.5 angeführten Schallschutzmaßnahmen unter B 8 konkret festgesetzt.

Der Absatz über die zeitliche Beschränkung wird, wie angeregt, unter die Hinweise aufgenommen.

5. Autobahndirektion Südbayern

Schreiben vom 27.04.2009

Sachvortrag:

Das Plangebiet liegt östlich der Autobahn Nürnberg – München in einem Abstand von ca. 340 m zur Autobahn und somit außerhalb des fernstraßenrechtlichen Geltungsbereiches.

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen infolge des Autoverkehrs betroffen. Gemäß der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Inneren vom 03. August 1988 Nr. II B 8 – 4641.1 – 001/87 (AllMBl) Nr. 16/1988) gibt die Direktion die Daten bekannt, auf deren Basis der zu erwartende Beurteilungspegel nach DIN 18005 errechnet werden kann:

BAB A 9 AS Garching - Nord – AS Garching – Süd	
DTV 2005	ca. 123.000 KFZ
Anteil LKW- Verkehr	ca. 11.5 %
Straßenoberfläche	zweilagiger offenporiger Asphalt
Steigung	ca. %
Zulässige Höchstgeschwindigkeit	
Straßengattung	Bundesautobahn

Für die ausgewiesene bauliche Nutzung im Einflussbereich der Bundesautobahn sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen veranlasst.

Diesbezüglich können keinerlei Ersatzansprüche gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Im Übrigen besteht Einverständnis mit dem Bebauungsplan.

Würdigung:

Zur Beurteilung der immissionsrechtlichen Situation und zum Nachweis der immissionsrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens wurde bei der Firma ACCON GmbH eine Untersuchung in Auftrag gegeben. Die "Schalltechnische Untersuchung Neubau von Studentenwohnungen in Garching (SLCII)" (Kurzbericht-Nr. ACB-1008-4569/03 vom 01.10.2008) liegt vor und ist als Anlage 1 Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan und kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf das Bauvorhaben wirken Verkehrsräusche der BAB A 9 und der Freisinger Landstraße (B 11) ein. Es zeigt sich, dass der Orientierungswert tags an allen Gebäuden des Bauvorhabens eingehalten werden kann. Nachts ist an vielen Fassaden eine leichte Überschreitung des Orientierungswerts für Wohngebiete zu erwarten. Sie beträgt bis zu 2 dB(A) und liegt damit geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“. Die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß DIN 18005 liegen 5 dB (A) über den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete. Da davon auszugehen ist, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte in Mischgebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen, ist entsprechend davon auszugehen, dass bei einer 3 dB (A) geringeren Lärmbelastung trotz geringfügiger Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete die Belastung durch Verkehrslärm keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen für die Bewohner der geplanten Bebauung zu befürchten sind.

Die Ablehnung von Ersatzansprüchen wird daher zur Kenntnis genommen. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen bzw. diesbezügliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

6. E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg

Schreiben vom 07.05.2009

Sachvortrag:

Da sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110 – 380-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, besteht seitens unserer Gesellschaft keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sind, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Würdigung:

Die Anregung wird als Zustimmung zur Planung gewertet. Die E.ON Bayern AG und andere Netzbetreiber wurden separat beteiligt.

7. E.ON Bayern AG

Schreiben vom 27.05.2009

Sachvortrag:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen und die verspätete Bearbeitung zu entschuldigen.

Würdigung:

Die vorhandenen Leitungstrassen in der Neufahrner Straße und westlich des Echinger Weges werden durch die Planung nicht beeinträchtigt oder verändert. Nur die zwischen Fl.-Nr. 164/4 und 164 vorhandenen Erschließungsleitungen sind im Zuge der Realisierung der geplanten Bauvorhaben zu ändern bzw. neu zu verlegen. Hierzu haben bereits erste Abstimmungen mit e.on Bayern stattgefunden. Im Zuge der weiteren Planungen der Bauvorhaben sind detaillierte Abstimmungen und Regelungen zu treffen, die jedoch nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren betreffen.

Die e.on Bayern AG wird weiterhin an Bauleitplanverfahren beteiligt.

8. Wasserwirtschaftsamt München

Schreiben vom 26.05.2009

Sachvortrag:

Laut Ihres beglaubigten Protokollauszugs der Stadtratssitzung vom 19.03.2009 sollen nach der rechtlichen Würdigung unsere Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Diese sind in den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich. Daher bitten wir um die Aufnahme unserer Hinweise in den Bebauungsplan.

Würdigung:

Die Hinweise wurden bereits unter C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen / Zeichenerklärung – Grundwasserschutz auf der Planzeichnung aufgenommen.

9. Deutsche Telekom

Schreiben vom 20.05.2009

Sachvortrag:

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 154 „Obere Straßäcker besteht seitens der Deutschen Telekom AG keinen Einwände.

Im Rahmen des Plangebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die Deutsche Telekom ihre Infrastrukturmaßnahmen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten in einem oder auch mehreren unabhängigen Bauabschnitten herstellt.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt.

Bei Grabungen am oder im Erdreich ist die beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Würdigung:

Die Aussage, dass gegen den Bebauungsplan keine Einwände vorliegen, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Die gegebenen Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung der Arbeiten, der Kabelschutzanweisung sowie geplanten Baumpflanzungen werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergeleitet.

Die Telekom wird am weiteren Verfahren beteiligt.

10. swm Infrastruktur Region GmbH

Schreiben vom 12.05.2009

Sachvortrag:

Von der öffentlichen Auslegung haben wir ohne Einwände Kenntnis genommen.

Im Übrigen behält unsere Stellungnahmen vom 07.01.2009 weiterhin Gültigkeit. Schalten Sie uns bitte in das weitere Verfahren ein.

Wiedergabe der Stellungnahme vom 07.01.2009:

Unsere bestehenden Versorgungsanlagen sind aus dem Eintrag im beiliegenden Bestandsauszug zu ersehen.

Die Innerhalb des Planungsgebietes vorhandene Erdgas-Hochdruckleitung E-3.3.2 DN 200 PN 40, wird den neuen Gegebenheiten angepasst.

Die Umbaukosten belaufen sich derzeit auf ca. 120.000 € netto und werden vom Maßnahmenträger übernommen. Die Kostenabrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand.

Die Verlegung der Erdgashochdruckleitung ist für April 2009 vorgesehen.

Auf die geplanten Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich (3,0 m beiderseits der Leitungssachse) ist zu verzichten.

Vor Beginn der Bauarbeiten für die neue Tiefgarage müssen die vorhandenen Erdgas- und Wasserhausanschlussleitungen zum Anwesen Freisinger Landstraße 47 umgelegt werden. Für die Umlegung der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter www.swm.de erhalten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern muss zu unseren Erdgas- und Wasserleitungen ein seitlicher Abstand von 1,5 m eingehalten werden.

Für spätere Spartenverlegungen empfehlen wir bereits jetzt, die öffentlichen Verkehrsflächen in Zonen nach DIN 1998 einzuteilen.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Das geplante Baugebiet kann an unser bestehendes Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Der Bauwerber ist zu verständigen, dass bei Abschluss des geplanten Neubaus an die öffentliche Wasserversorgung die Bauwerber die nach AVB Wasser V (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) entstehenden Kosten zu tragen haben, dass ein Wasserzählerraum unmittelbar an einer straßenwärts gelegenen Kellerwand vorzusehen ist.

Wir bitten Sie unsere Auflagen zu den vorhandenen Versorgungsanlagen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und uns nochmals einzuschalten.

Würdigung:

Die Kenntnisnahme der Auslegung ohne Einwände wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Die SWM werden weiter am Verfahren beteiligt.

Die Ausführungen zu Bestand und Verlegung der Leitungen werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Im Hinblick auf die weitere städtebauliche Entwicklung westlich des Echinger Weges soll nach Rücksprache mit der swm die Gashochdruckleitung nicht im Grundstück der Fl.-Nr. 164 sondern innerhalb des Echinger Weges verlegt werden. Daher ist die Freihaltung des Schutzstreifens nicht mehr notwendig und die Bäume entlang des Echinger Weges können gepflanzt werden.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind im Zug der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

11. Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 25.05.2009

Sachvortrag:

Mit der Ausweisung des Planbereichs als Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Studentisches Wohnen“ und als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO besteht weiterhin Einverständnis.

Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastungen des Planbereichs ist es zu begrüßen, dass eine diesbezügliche schalltechnische Untersuchung erfolgt ist und die in dieser ermittelten Ergebnisse als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan Eingang gefunden haben.

Dementsprechend sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

12. Bayerngas GmbH

Schreiben vom 24.05.2009

Sachvortrag:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 „Obere Straßäcker“ einschließlich Ausgleichsflächen am süd-östlichen Rand von Garching – wie in den von Ihnen übersandten Plänen dargestellt – liegen keine Anlagen der Bayerngas GmbH. Aktuelle Planungen der Bayerngas GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir sind für Südbayern mit der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen im Bereich von Solotrassen der Kabelschutzrohranlagen der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen, beauftragt. In den Kabelschutzrohren der GasLINE verlaufen unter anderem LWL-Kabel der Global Crossing. Anlagen der GasLINE sind von Ihrem o.a. Bauvorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

Folgende Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange haben sich zu dem Verfahren geäußert, jedoch keine Anregungen zum Bauleitplan vorgebracht:

Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt (11.05.2009), Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung (12.05.2009), Staatliches Bauamt Freising (22.04.2009), Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern (28.04.2009), Gemeinde Oberschleißheim (19.05.2009), Gemeinde Eching (04.05.2009), Gemeinde Ismaning (05.05.2009) und Erholungsflächenverein e. V. (06.05.2009).

II. Beschlussantrag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend dem Sachvortrag zu würdigen und für den so überarbeiteten Bebauungsplan Nr. 154 den Satzungsbeschluss zu fassen.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
 an den Ausschuss

Anlagen

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
 an den Ausschuss

Anlagen:

<u>Verfasser</u>	<u>Schreiben vom</u>
A. Öffentlichkeit	
Dieter Stürzer	20.05.2009
Monika Siegel	25.05.2009
Heiner Hegering	22.05.2009
Lydia und Martin Hütter	25.05.2009
Gisela Mülling und Walter Kißling	22/24.05.2009
Rita Haslauer	23.05.2009
B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Regierung von Oberbayern	12.05.2009
Landratsamt München, Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht	19.05.2009
Landratsamt München, Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht	19.05.2009
Landratsamt München, Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft	13.05.2009
Autobahndirektion Südbayern	27.04.2009
E.ON Hochspannungsnetz GmbH	07.05.2009
E.ON Bayern AG	27.05.2009
Wasserwirtschaftsamt München	26.05.2009
Telekom	20.05.2009
swm Infrastruktur Region GmbH	12.05.2009
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	25.05.2009
Bayerngas GmbH	24.05.2009