

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: BP 162

Vorlage-Nr: GB II/985/2011
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 03.11.2011
Verfasser: Spitzweck Barbara

TOP

Bebauungsplan Nr. 162 "GE Zeppelinstr./ Schleißheimer Str."; Rechtliche Würdigung der im Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für die öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
24.11.2011	Stadtrat

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 19.07.2011 beschlossen, für die Fl. Nrn. 1792 und 1793 den Bebauungsplan Nr. 162 „GE Zeppelinstr./ Schleißheimer Str.“ aufzustellen.

Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „GE Zeppelinstr./ Schleißheimer Str.“ wurde in der Stadtratssitzung am 19.07.2011 gebilligt und i. V. m § 13 a BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.09.2011 lag in der Zeit vom 14.09.2011 mit 18.10.2011 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte im selben Zeitraum.

Während dieses Auslegungszeitraums sind mehrere Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Anregungen von Bürgern gingen in dieser Zeit keine ein. In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1. Schreiben von Regierung von Oberbayern vom 29.09.2011 (Anlage 1)

Sachvortrag:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Büro- und Verwaltungsnutzung im Gewerbegebiet Hochbrück schaffen.

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen (RP 14 B II Z 2.3)

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

2. Schreiben des Landratsamtes München, SG Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht vom 06.10.2011 (Anlage 2)

Sachvortrag:

1. Beim Planzeichen A 1.1 und bei Festsetzung B 6.1 sollte noch ergänzt werden, welche rechtsverbindlichen Bebauungspläne durch diesen Bebauungsplan ersetzt/aufgehoben werden. Nach unseren Unterlagen sind dies die Bebauungspläne Nr. 119 Teil D und Nr. 49.
2. Das Planzeichen für oberirdische Flächen für Stellplätze (jetzt Hinweis Nr. 4) müssen noch unter den Festsetzungen aufgenommen werden, da sich Festsetzung B 3.6 auf die für Kfz-Stellplätze festgesetzten Flächen bezieht. Im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen sollten die Flächen noch vermaßt werden. Falls die Stellplatzflächen nicht festgesetzt werden sollten, müsste Festsetzung B 3.6 entsprechend angepasst werden.
3. Die Planzeichen für Bemaßung in Metern (jetzt Hinweis Nr. 6) und Bezugshöhe (jetzt Hinweis Nr. 8) müssten unter den Festsetzungen aufgenommen werden, damit sie rechtliche Wirkung entfalten können.
4. In Festsetzung B 2.2 wird geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) überschritten werden darf. Nach Aussage in der Begründung, Punkt 9, bezieht sich die Überschreitungsmöglichkeit auf alle Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche); entsprechend müsste es in Festsetzung B 2.2 „§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO“ lauten.
5. In Festsetzung B 3.2, Satz 3, kann über dem 6. OG die Wandhöhe um bis zu 3,00m für Dachaufbauten (Rückkühlwerke) bis zu einer Grundfläche von 900 qm überschritten werden. Wir schlagen vor, hier zu ergänzen, dass diese Dachaufbauten an den straßenseitigen Fassadenseiten, um ein bestimmtes Maß von den Fassaden zurückzusetzen sind.
6. Die Ermittlung der in Festsetzung B 3.5 angegebenen Zahl von mindestens 300 Stellplätzen ist nicht ganz nachvollziehbar. Nach Ausführung auf Seite 6 der Begründung, vorletzter Absatz, sind für beide Bauabschnitte (gesamtes Plangebiet) 380 Stellplätze erforderlich. Die festgesetzte Anzahl sollte daher nochmals überprüft bzw. ein Stellplatzschlüssel festgesetzt werden.
7. Für den zweiten Satz der Festsetzung B 3.8, gibt es keine Rechtsgrundlage, da gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Stellplätzen, unabhängig von ihrer Ausführung, immer mitzurechnen sind. Der Satz ist daher herauszunehmen.
Für diese Stellplätze könnte lediglich eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche festgesetzt werden; inwiefern die in B 2.2 festgesetzte Überschreitung bereits ausreicht, müsste noch überprüft werden.

Redaktionelles:

1. Beim Planzeichen A 4.1 ist die Formulierung „festzusetzende“ nicht erforderlich und sollte herausgenommen werden.
2. Das Planzeichen A 5.2 sollte unter den Hinweisen aufgenommen werden, da es nur außerhalb des Geltungsbereichs verwendet wird.
3. Für den zweiten und dritten Satz der Festsetzung B 5.7 gibt es keine Rechtsgrundlage; dies kann lediglich unter den Hinweisen aufgenommen werden.
4. Unter den Verfahrensvermerken sollte noch ergänzt werden, dass das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.
5. In der Begründung, Punkt 3, 2. Absatz, sollte noch der städtebauliche Aspekt der im Umfeld herausragenden, geplanten Höhe von punktuell 35 m erläutert werden. Zur weiteren Erläuterung könnte eine Zeichnung der straßenseitigen Ansicht, mit der geplanten Bebauungshöhe der Begründung beigelegt werden.

Für den an der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehenen Geh- und Radweg sollte noch in der Begründung ausgeführt werden, wie dessen Fortsetzung/Anbindung an das bestehende Geh- und Radwegnetz geplant ist.

In der Begründung, Seite 10, sollte noch ergänzt werden, dass in der GRZ 0,75 die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO enthalten sind und angegeben werden, welche zulässige Grundfläche sich aus der GRZ 0,6 ergibt.

Rechtliche Würdigung:

zu 1.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Beim Planzeichen A 1.1 und bei der Festsetzung B 6.1 wird ergänzt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 119 Teil D ersetzt bzw. aufgehoben wird. Der Bebauungsplan Nr. 49 wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 119 Teil D ersetzt bzw. aufgehoben.

zu 2.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Das Planzeichen für oberirdische Flächen für Stellplätze wird unter den Festsetzungen aufgenommen, da sich Festsetzung B 3.6 auf die Kfz-Stellplätze festgesetzten Flächen bezieht. Zudem werden die Flächen noch vermaßt.

zu 3.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Planzeichen für Bemaßung in Metern und Bezugshöhe werden ebenfalls noch in die Festsetzungen mit aufgenommen, damit sie rechtliche Wirkung entfalten können.

zu 4.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Festsetzung B 2.2 wird folgendermaßen abgeändert: „Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden. Der Wert von 0,75 darf überschritten werden um die Tiefgaragenflächen, die mit mindestens 1 m Erdreich überdeckt sind.“

zu 5.: Die Festsetzung B 3.2 wird folgendermaßen ergänzt bzw. ersetzt: „Soweit die Dachaufbauten nicht hinter einem geschosshohen Fassadenteil liegen, sind sie um 1,5 m von der Fassade zurückzusetzen und mit einer luftdurchlässigen Metallfassade zu verblenden.“

zu 6.: Die Anzahl der Stellplätze wurde nochmals überprüft. Der erste Bauabschnitt (östliches Gebäude) weist eine Nutzfläche von 8.000 m² auf. Pro 40 m² Nutzfläche ist ein Stellplatz vorgesehen. Dies bedeutet, dass für das östliche Gebäude 200 Stellplätze benötigt werden. Analog gilt dies auch für den zweiten Bauabschnitt (westliches Gebäude). Nachdem für den zweiten Bauabschnitt die Büroflächen geringer sind, ergibt sich auch eine entsprechend kleinere Nutzfläche. Aus diesem Grund sind für den zweiten Bauabschnitt ca. 100 Stellplätze ausreichend. Des Weiteren stützt sich die Anzahl der Stellplätze auf die Mitarbeiterbefragung. Aus diesen Gründen werden die 300 vorgesehenen Stellplätze in der Tiefgarage als ausreichend angesehen. Zusätzlich finden sich noch ca. 20 oberirdische Stellplätze.

Es ist vorgesehen, dass im ersten Bauabschnitt nicht alle Stellplätze errichtet werden sollen, sondern nur die Stellplätze für den ersten Bauabschnitt. Da die Festlegung der Stellplätze nicht anhand eines Schlüssels erfolgte, sollen die Stellplätze anhand der oberirdischen GF entsprechend der Bauabschnitte aufgeteilt werden, d. h. ca. 2/3 zu 1/3. Dies würde bedeuten, dass für den ersten BA ca. 200 Stellplätze bereits in der Tiefgarage errichtet werden. Dennoch werden im Bereich des westlichen Gebäudes bereits für den ersten Bauabschnitt zusätzlich ca. 100 provisorische Stellplätze hergestellt, so dass die 300 nachzuweisenden Stellplätze bereits beim ersten Bauabschnitt vorhanden sind. Im zweiten Bauabschnitt werden die verbleibenden 100 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. In der Begründung wird dies dementsprechend korrigiert bzw. ergänzt. Die Festsetzung B 3.5 wird beibehalten. (siehe auch Punkt „Änderungen in der Planung“).

zu 7.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Da es für den zweiten Satz der Festsetzung B 3.8 keine Rechtsgrundlage gibt, wird der Satz daher herausgenommen. Inwieweit die in B 2.2 festgesetzte Überschreitung bereits ausreicht wird überprüft und gegebenenfalls abgeändert.

zu Redaktionelles:

zu 1.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Da die Formulierung „festzusetzende“ beim Planzeichen A 4.1 nicht erforderlich ist, wird sie herausgenommen.

zu 2.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Das Planzeichen A 5.2 wird unter den Hinweisen aufgenommen, da es außerhalb des Geltungsbereiches verwendet wird.

zu 3.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Der zweite und dritte Satz der Festsetzung B 5.7 wird unter den Hinweisen aufgenommen, da es keine Rechtsgrundlage gibt.

zu 4.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Unter den Verfahrensvermerken wird noch ergänzt, dass das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.

zu 5.: Der Stellungnahme wird entsprochen. Bezüglich der Höhenentwicklung ergab sich eine Änderung in der Planung (siehe auch Punkt „Änderungen in der Planung“). Im östlichen Planungsgebiet entsteht nun mehr ein Verwaltungsgebäude mit Wandhöhen von bis zu 27 m. Zuvor waren Wandhöhen bis zu 35 m geplant. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 133 sieht ebenfalls Wandhöhen bis zu 27 m vor. Aus diesem Grund entfällt der städtebauliche Aspekt, in dem die im Umfeld herausragende, geplante Höhe von punktuell 35 m erläutert wird.

Für den an der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehenen Geh- und Radweg wird in der Begründung ergänzt, wie dessen Fortsetzung/Anbindung an das bestehende Geh- und Radwegnetz geplant ist.

In der Begründung, Seite 10, wird ergänzt, dass in der GRZ 0,75 die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO enthalten sind und angegeben, welche zulässige Grundfläche sich aus der GRZ 0,6 ergibt.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend des Sachvortrags/ rechtliche Würdigung geändert und ergänzt.

3. Schreiben des Landratsamtes München, SG Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht vom 04.10.2011 (Anlage 3)

Sachvortrag:

Die Stadt Garching b. München plant auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1792 und 1793 den Bebauungsplan 119 Teil D in seinem Geltungsbereich durch den BP Nr. 162 zu ersetzen, um Swiss Life Deutschland die Errichtung eines Bürogebäudes für die Hauptverwaltung zu ermöglichen. Da im beigelegten Gutachten der Fa. PMI vom 30.08.2011 die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. die Unterschreitung um mindestens 10 dB (A) nachgewiesen wurde, besteht mit der Planung Einverständnis.

Folgende Änderungen und Ergänzungen sind vorzunehmen:

- Die im Gutachten in Anlage 5 dargestellte Fassadenkennzeichnung ist in die Festsetzung zu übernehmen.
- Folgender Passus ist festzusetzen: „An den rot und grün gekennzeichneten Fassaden sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehen Verglasung (z.B. Wintergarten) liegen. Alternativ

sind die betreffenden Räume mit einer schallgedämmten Belüftungsmöglichkeit auszustatten. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Die Wintergärten sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln zu versehen und in geschlossener Form auszuführen. Eine Erweiterung der Wohnräume in die Wintergärten ist unzulässig.“

- Der letzte Absatz in Punkt 3 der Hinweise ist zu streichen.

Rechtliche Würdigung:

- Der Stellungnahme wird entsprochen. In die Festsetzung wird die im Gutachten in Anlage 5 dargestellte Fassadenkennzeichnung übernommen.
- Nachdem es sich bei den Gebäuden um ein Bürogebäude handelt und auch in diesem Bereich keine Wohnräume (z. B. Betriebsleiterwohnung) vorgesehen sind, entfällt der vorgeschlagene Passus. Somit wird die vorgeschlagene Festsetzung nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Stellungnahme wird entsprochen und der letzte Absatz in Punkt 3 der Hinweise gestrichen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Sachvortrags/ rechtliche Würdigung geändert und ergänzt.

4. Schreiben des Landratsamtes München, SG Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung vom 29.09.2011 (Anlage 4)

Sachvortrag:

Textliche Festsetzungen 5

Wir empfehlen eine präzisere Ausformulierung der privaten Grünfläche als Eingrünung des Gewerbegebietes. So könnte die Pflanzung von Bodendeckern/ Kleinsträuchern/ Sträuchern, je nach gewünschter Gestaltung, bezogen auf die Quadratmeter festgesetzt werden. Hiermit bleibt genug Spielraum für eine ansprechende Landschaftsarchitektur, verhindert aber auch, dass die Grünfläche später nur eine Rasenfläche sein wird.

Zusätzlich sollte auch noch formuliert werden, dass mindestens nach jedem 5. Stellplatz eine Bauminsel einzuplanen ist. So dienen Baumplantungen der Stellplatzgliederung und es ist gewährleistet, dass die Stellplätze eine richtige Durchgrünung und Beschattung erfahren. Zu beachten ist, dass die durchwurzelbare Fläche für die Bäume mindestens 9 m² betragen muss (im Bereich der Stellplätze auch als überfahrbare Baumscheibe mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra Mü ausführbar).

Textliche Festsetzung 5.2

Zielführender wäre eine genaue Bestimmung, welche Flächen wasserdurchlässig gestaltet werden sollen, um möglichst viel unversiegelte Fläche zu erhalten.

Textliche Festsetzung 5.4.1

Grundsätzlich empfehlen wir, das Pflanzgebot eines Baumes an die Gesamtquadratmeterzahl des Grundstücks zu koppeln, damit nicht der Eindruck entsteht, dass im Zuge zunehmender Flächenversiegelung weniger Bäume gesetzt werden müssen. So wäre z.B. eine Formulierung wie „je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen“ zielführend für eine Durchgrünung.

Zu Textliche Festsetzung 5.4.3

Wir empfehlen aus Gründen des Artenschutzes einen Mindestprozentsatz für die Pflanzung heimischer Baum- und Straucharten festzusetzen.

Hinweise

Grundsätzlich sollte unter die Hinweise aufgenommen werden, dass die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS.LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren zu beachten sind.

Rechtliche Würdigung:

zu Festsetzung 5: Der Stellungnahme wird entsprochen. Pro 20 m² Grünfläche wird ein Baum 1. oder 2. Ordnung gepflanzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass je fünf Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

zu Festsetzung 5.2: Der Stellungnahme wird insoweit entsprochen, dass alle nicht befahrbaren Beläge wasserdurchlässig gestaltet werden. In die Festsetzung wird dies dementsprechend aufgenommen.

zu Festsetzung 5.4.1: Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Festsetzung wird entsprechend des Sachvortrags geändert und folgendermaßen formuliert: „Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.“

zu Festsetzung 5.4.3: Der Stellungnahme wird entsprochen. Die Festsetzung wird entsprechend des Sachvortrags geändert und ein Mindestprozentsatz von 20 % für die Pflanzung heimischer Baum- und Straucharten festgesetzt.

zu Hinweise: Der Stellungnahme wird entsprochen. Unter den Hinweisen wird folgender Passus aufgenommen: „Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS.LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren sind zu beachten.“

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend des Sachvortrags/ rechtliche Würdigung geändert und ergänzt.

5. Schreiben des Staatlichen Baumamtes Freising vom 17.10.2011 (Anlage 5)

Sachvortrag:

Mit oben genannten Schreiben haben wir den Bebauungsplan Nr. 162 „GE Zeppelinstraße/ Schleißheimer Straße“ zur Stellungnahme erhalten. Der betroffene Bereich der Bundesstraße 471 liegt innerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt derzeit 60 km/h. Bei der Straßenverkehrszählung 2010 wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke für den Gesamtverkehr von 12.863 KFZ/24 h ermittelt. Aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Freising kann dem Bebauungsplan in der Fassung vom 05.09.2011 nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden:

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Aufgrund des kürzlich erfolgten Umbaus des Straßenkreuzung Schleißheimer-/Zeppelinstraße hat sich die neu zu definierende Anbauverbotszone in diesem Bereich in Richtung Norden verschoben. Gegen die daraus resultierende Unterschreitung der Anbauverbotszone von ca. 3,85m bestehen von Seiten der Straßenbauverwaltung keine Einwände.

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist ausschließlich über Gemeindestraßen vorzusehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Bundesstraße 471 zum Gewerbegebiet sind nicht zulässig.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Weiterführung des nördlich der Bundesstraße verlaufenden Geh- und Radweges im Bereich der Ausleitung zur Parallelfahrbahn ist aus der Sicht der Straßenbauverwaltung zwingend notwendig, um die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern. Dabei empfehlen wir die erforderlichen Anfahrtsichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K1), bemessen auf 50 km/h (70 m parallel zur Bundesstraße in beide Fahrtrichtungen / 5 m in die Grundstückszufahrt) und die erforderlichen Sichtfelder auf bevorrechtigte Radfahrer (30 m parallel zur Bundesstraße / 3m in die Grundstückszufahrt) zu berücksichtigen. Die Anfahrtsichtdreiecke müssen von sichtbehindernder Bepflanzung freigehalten werden.

Auf die von der Bundesstraße 471 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Rechtliche Würdigung:

Der Stellungnahme wird entsprochen. Da von Seiten der Straßenbauverwaltung keine Einwände gegen die Unterschreitung der Anbauverbotszone von ca. 3,85 m bestehen, wird dies als Zustimmung zur Planung gewertet.

Im Bebauungsplan ist die Erschließung des Gewerbegebietes über die Gemeindestraße vorgesehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Bundesstraße 471 zum Gewerbegebiet sind nicht vorgesehen.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Weiterführung des nördlich der Bundesstraße verlaufenden Geh- und Radweges im Bereich der Ausleitung zur Parallelfahrbahn ist aus der Sicht der Straßenbauverwaltung zwingend notwendig, um die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern. Dies wird als Zustimmung zur Planung gewertet. Dabei wird entsprechend der Stellungnahme der Straßenbauverwaltung, die erforderlichen Anfahrtsichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K1), bemessen auf 50 km/h (70 m parallel zur Bundesstraße in beide Fahrtrichtungen / 5 m in die Grundstückszufahrt) und die erforderlichen Sichtfelder auf bevorrechtigte Radfahrer (30 m parallel zur Bundesstraße / 3m in die Grundstückszufahrt) berücksichtigt. Die Anfahrtsichtdreiecke werden von sichtbehindernder Bepflanzung freigehalten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass erforderliche Lärmschutzmaßnahmen, die auf die von der Bundesstraße 471 ausgehenden Emissionen, vom Baulastträger der Bundesstraße nicht übernommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend des Sachvortrags/ rechtliche Würdigung berücksichtigt und ergänzt.

6. Schreiben der E.ON Netz GmbH vom 11.10.2011 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft das o.g. Fernmeldekabel. Die Lage des Kabels bitten wir dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Die Schutzzone des Fernmeldekabels beträgt für Bebauung und Aufgrabungen jeweils 1 m rechts und links der Trassenachse. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt

die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen in Köln). Wir bitten das Fernmeldekabel entsprechend dem Kabellageplan in den Bebauungsplan aufzunehmen und mit Angabe der Schutzzone in der Legende zu berücksichtigen.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich des Kabels (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen.

Sollte eine Ortung des Kabels erforderlich sein, bzw. Maßnahmen zur Sicherung des Kabels erforderlich werden, bitten wir die auszuführenden Baufirmen, mindestens vier Wochen vor Beginn von Arbeiten mit unserer Abteilung Informationssysteme, Servicegruppe-K/Dachau, Roßwachtstraße 40, 85221 Dachau, Tel.: 089 1254-2398, Kontakt aufzunehmen.

Die beigefügte Kabelschutzanweisung bitten wir zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Hochspannungsanlagen (110-kV) der E.ON Netz GmbH.

Rechtliche Würdigung

Das Fernmeldekabel wird entsprechend dem Kabellageplan in den Bebauungsplan aufgenommen und mit Angabe der Schutzzone in der Legende berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Sachvortrags geändert bzw. ergänzt. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Bauausführung beachtet.

7. Schreiben der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 28.09.2011 (Anlage 7)

Sachvortrag:

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 162 „GE Zeppelinstraße /Schleißheimer Straße“ bestehen seitens der Telekom Deutschland GmbH keine Einwände.

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsstruktur vorhanden. Änderungen sind zurzeit nicht vorgesehen.

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 Netzproduktion GmbH, PTI 25, Bauherrenberatungsbüro, Blütenburgstr. 1, 80636 München

So früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte beachten Sie: Der übersendete Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Vor Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung zu beachten.

Wir bitten Sie, uns eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 162 sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden.

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

8. Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz vom 22.09.2011 (Anlage 8)

Sachvortrag:

Wir danken für die Beteiligung an der oben genannten Planung. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Planungsumgriff sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld (v.a. D-1-7735-0156 Siedlung der Hallstattzeit) Bodendenkmäler zu vermuten. In nur geringer Entfernung von ca. 150 m wurde eine früheisenzeitliche Siedlung durch archäologische Ausgrabungen bereits 1993 nachgewiesen mit deren Ausdehnung in den Planungsbereich mit großer Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörung ist der Beginn des Oberbodenauftrags – nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheids – vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Herr Freiburger, Tel.Nr. 089/2114361, Peter.Freiburger@blfd.bayern.de) anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Über die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung kann im vorliegenden Fall erst nach Abtrag des Oberbodens entschieden werden.

Wir weisen darauf hin, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher – um Verzögerungen des Bauablaufs zu vermeiden – unbedingt rechtzeitig geplant werden sollten. Hierbei sind gegebenenfalls auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde).

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4 Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/download_area/texte/index.php (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Rechtliche Würdigung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird der Hinweis aufgenommen: „Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen (Bodendenkmäler) ist vor Beginn des Oberbodenabtrags ein denkmalrechtlicher Erlaubnisbescheid (gem. Art. / Abs. 1 DSchG) bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Die Arbeiten sind beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hr. Freiberger, Tel. Nr. 089/2114361, Peter.Freiberger@bfd.bayern.de) anzuzeigen. Die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft ist zu benennen.“

In die Begründung wird aufgenommen: „Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler (v.a. D-1-7735-0156 Siedlung der Hallstattzeit) zu vermuten.“

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan wird entsprechend des Sachvortrags geändert.

**9. Schreiben der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 27.09.2011
(Anlage 9)**

Sachvortrag:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.09.2011.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens 3 Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

**10. Schreiben des Landratsamtes München, Kreisheimatpfleger vom 14.09.2011
(Anlage 10)**

Sachvortrag:

Als Träger öffentlicher Belange habe ich gegen den Bebauungsplan Nr. 162 der Stadt Garching b. München keine Einwände, sofern die näheren gesetzlichen Regelungen für den Natur-, Umwelt- und Lärmschutz Beachtung finden. Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen etwaige, im Zuge der Baumaßnahmen zu Tage tretende Bau- und Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landratsamt München als Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege.

Da mir keine Informationen vorliegen, die für die Ermittlung oder die Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein könnten, erstatte ich zu diesem Teil Ihrer Nachricht Fehlanzeige.

Rechtliche Würdigung

Die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen für den Natur-, Umwelt- und Lärmschutz sind in Begründung/Umweltbericht dokumentiert und werden eingehalten.

Die Sicherung und Dokumentation etwa zu Tage tretenden Bodendenkmäler wird eingehalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Vorgaben werden eingehalten.

11. Schreiben der SWM Infrastruktur Region GmbH vom 19.09.2011 (Anlage 11)

Sachvortrag:

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „GE Zeppelinstraße/ Schleißheimer Straße“ haben wir Kenntnis genommen und nehmen wie folgt Stellung:

Unsere vorhandenen Erdgas- und Wasserversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag in den beiliegenden Bestandplanauszügen (Erdgas grün und Wasser blau eingezeichnet) zu ersehen.

Wir sind sehr daran interessiert, die Gebäude an die Erdgasversorgung anzuschließen. Weitere Informationen (z.B. Abschlusspreise, Anträge, Vorteile von Erdgas) erhalten Sie unter www.swm.de.

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende Verbundfeuerlöschleitung DN 100 des Anwesens Schleißheimer Straße 78 liegt bei uns ein Stilllegungsantrag vor.

Die geplante Bebauung kann an unser bestehendes Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden

Der Bauwerber ist zu verständigen,

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

An der Ostseite des räumlichen Geltungsbereiches (östliche Grundstücksgrenze des Flst. 1793, Gemarkung Garching) liegt unsere Wasserversorgungsleitung DN 400/150 mit Schieberstellung, auf welche bei Einfriedung des Grundstücks entsprechend Rücksicht genommen werden muss.

Bäume und tiefwurzeln Sträucher sind so zu pflanzen, dass zu Erdgas- und Wasserleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m eingehalten wird.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unser Aufgrabungskontrolle Tel.-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden.

Wir bitten Sie unsere Auflagen und Angaben zu den vorhandenen Versorgungsanlagen bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen und uns nochmals einzuschalten.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte jederzeit an uns unter der Telefonnummer 089/2361-3122.

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

12. Schreiben der Interoute Germany GmbH vom 15.09.2011 (Anlage 12)

Sachvortrag:

Durch die oben genannte Maßnahme kommen Sie in den Näherungsbereich unserer Anlagen (Fernleitungsnetz für Telekommunikation). Sie erhalten unsere entsprechenden Planunterlagen zur Information/Beachtung.

Der Beginn der Arbeiten ist eine Woche vorher zu melden bei Wolfgang Hergert, Projektbetreuung/Bauleitung, Mühlenberg 9, 15837 Baruth /Mark, Tel. 03370470816, wolfgang-hergert_pbl@t-online.de.

Herr Hergert steht Ihnen auch zur Klärung technischer Fragen zur Verfügung. Es ist zu beachten, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen/Leerrohre kein Mitverschulden von Interoute Germany GmbH begründet wird.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Arbeiten im Näherungsbereich unserer Anlagen mit der gebotenen Sorgfalt und unter Einhaltung aller Regeln der Technik zu erfolgen haben. Ein Mindestabstand von 1 Meter zur i-21 /Interoute Trasse ist bei einem Parallelverlauf zu empfehlen.

Als Anlage ist das Merkblatt „Merkblatt zum Schutz unserer Telekommunikationsanlagen“ beigefügt, welches zu beachten ist. Die Einhaltung der genannten Bedingungen ist von Ihnen zu überwachen.

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

Änderungen in der Planung:

Sachvortrag:

Herr Kuhn von SwissLife und der Architekt, Herr Ackermann, werden in der Sitzung die Änderungen, die sich ergeben haben, und die Gründe hierfür in der Sitzung näher erläutern:

- Es ist vorgesehen, dass im ersten Bauabschnitt nicht alle Stellplätze errichtet werden sollen, sondern nur die Stellplätze für den ersten Bauabschnitt. Da die Festlegung der Stellplätze nicht anhand eines Schlüssels erfolgte, sollen die Stellplätze anhand der oberirdischen GF entsprechend der Bauabschnitte aufgeteilt werden, d. h. ca. 2/3 zu 1/3. Dies würde bedeuten, dass für den ersten Bauabschnitt ca. 200 Stellplätze bereits in der Tiefgarage errichtet werden. Dennoch werden im Bereich des westlichen Gebäudes bereits für den ersten Bauabschnitt zusätzlich ca. 100 provisorische Stellplätze hergestellt, so dass die 300 nachzuweisenden Stellplätze bereits beim ersten Bauabschnitt vorhanden sind. Im zweiten Bauabschnitt werden die verbleibenden 100 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. In der Begründung wird dies dementsprechend ergänzt.
- Auf Grund des hohen Grundwasserstandes in diesem Bereich wird die Grundfläche des UGs von vormals ca. 15.400m² auf ca. 6.200m² reduziert. Der Flächenbedarf von insgesamt ca. 12.400 m² wird nun auf zwei Untergeschosse mit jeweils 6.200 m² aufgeteilt.
- Aufgrund der Überkragung ergeben sich sehr hohe statistische Anforderungen. Einhergehend damit ergeben sich immense Kosten, die einen Wegfall des markanten „Bürobügels“ (siehe Modellfotos) zum Kreuzungsbereich Schleißheimer Strasse – Zeppelinstrasse hin notwendig machen. Daraus resultiert die Umverteilung von der Geschossfläche des 5. und 6. Obergeschoss auf die Erweiterungsflächen im 4. und 5. Obergeschoss (siehe Modellfotos).

Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:

Den Änderungen wird entsprechend des Sachvortrags zugestimmt und in die Begründung bzw. in den Plan des Bebauungsplans aufgenommen.

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben die IHK für München und Oberbayern (19.10.2011), die Handwerkskammer für München und Oberbayern (13.10.2011), die Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt (14.09.2011), die Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung (28.09.2011), die Gemeinde Ismaning (11.10.2011), die Gemeinde Oberschleißheim (20.09.2011), die Gemeinde Eching (17.10.2011), das Wasserwirtschaftsamt München (05.10.2011) und bayernets GmbH (14.09.2011).

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat einstimmig beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, die eingegangenen Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 162 „GE Zeppelinstr./ Schleißheimer Str.“ für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

II. Beschlussantrag:

Der Stadtrat beschließt, die eingegangenen Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 162 „GE Zeppelinstr./ Schleißheimer Str.“ für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt	<input checked="" type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

Anlagen

zugestellt	<input checked="" type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

Anlage:

- Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Modellfotos