

Vorlage Nr.: GB II/143/2012  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: GB II Bauen & Umwelt  
Stichwort: Bauantrag ESG  
Aktenzeichen.:  
Datum: 21.04.2012  
Verfasser: Balzer Oliver

---

**TOP**

Antrag der ESG GmbH auf Nutzungsänderung eines ehem. Mobilmachungsstützpunkt in Gewerbeflächen mit Büronutzung und Elektronikwerkstätten für PKW.

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

03.05.2012 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Die ESG GmbH beantragt mit Schreiben vom 23.04.2012 eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines ehemaligen Mobilmachungs-Stützpunktes in Gewerbeflächen mit Büronutzung und Elektronikwerkstätten für PKW, sowie den Einbau neuer Vordächer. Das Vorhaben betrifft die Grundstücke der Bundeswehrstandortes an der Ingolstädter Landstraße, Fl.Nrn. 1595/1, 1596, Gem. Garching.

Aus der Betriebsbeschreibung geht hervor, dass geplant ist auf dem Areal einen neuen Standort für Elektronik-Tests und -Entwicklung für PKWs – genannt Integrationspark Garching (IPG) – zu gründen, dieser soll die bestehenden Hallen 2-7, 12-14 umfassen.

*Folgende Nutzungsarten, Nutzungszeiten, Mitarbeiter und Tätigkeiten sind geplant:*

- **Halle 2, Büro- und Verwaltungsgebäude für 35 Mitarbeiter:**  
*Empfangsbereich für Besucher sowie Sekretariat, Besprechungsräume, Schulungsräume, Sozial- und Sanitärräume für die Mitarbeiter des Geländes. Weiter Büros für administrative Aufgaben und Entwicklung und entwicklungsbegleitende Tätigkeiten für elektronische Steuergeräte im automotiven Umfeld. Hierzu zählen u.a. das Programmieren, der Aufbau von elektronischen Prototypen-Steuergeräten sowie das elektrische Testen diese Steuergeräte.*
- **Hallen 3-7; Elektrik/Elektronik-Integrationshalle für 65 Mitarbeiter**  
*Test-, Analyse- und Hochleistungsfläche für PKWs mit und ohne Straßenzulassung sowie Werkstattaufbauten für den Elektrik- und Elektronikanteil in Fahrzeugen. Es werden von den Mitarbeitern Tests in Bezug auf die ordnungsgemäße Funktion der kundenerlebbaren Funktionen sowie der spezifikationstreuen Umsetzung der Systemfunktionen durchgeführt. In den Hallen werden die Tests in der Regel ohne Verbrennungsmotorenlauf durchgeführt. Für die Analyse im Fehlerfall und die Hochrüstung der Fahrzeuge müssen Verkleidungs- und Anbauteile entfernt werden um an die relevanten Messpunkte zu gelangen. Arbeiten an Motor, Getriebe und Klimaanlage, die in Zusammenhang mit Betriebsflüssigkeiten stehen sind nicht geplant. Die Hochrüstung der Fahrzeuge umfasst den Tausch von elektrischen/elektronischen Komponenten bzw. das Einspielen von neuen Softwareversionen um einen neuen Konfigurationsstand darzustellen.*
- **Hallen 12-14; Software-Update-Fläche und Parkfläche**  
*Parkfläche für Fahrzeuge die auf eine Test und Analysephase vorbereitet bzw. auf einen neu-*

*en Softwarestand hochgerüstet werden müssen. Die in den Fahrzeugen verbaute Messtechnik wird über Netzwerkverbindungen initialisiert und die Fahrzeuge werden der erprobenden Stelle übergeben. Bei der Rücknahme wird die Messtechnik ausgelesen und die Ergebnisse der externen Analysestelle zugeführt. Stehen für die geparkten Fahrzeuge neue Softwareversionen zu Verfügung werden diese mittels Netzwerkverbindung aufgespielt. Hierzu müssen die Fahrzeuge entriegelt, an eine Fremdladung angeschlossen. Nach erfolgreichem Update wird die Fremdladung wieder entfernt und die Fahrzeuge verriegelt. Für diese Arbeiten sind keine ständigen Arbeitsplätze vorgesehen.*

Für die Mitarbeiter sind im Außenbereich der jeweiligen Hallen Parkmöglichkeiten vorhanden. Darüber hinaus werden 100 Stellplätze im Areal geschaffen (s. Lageplan).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan setzt ein Sondergebiet bzw. eine sondergenutzte Fläche fest. Der Bereich, in dem das Vorhaben realisiert werden soll liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 2 BauGB als sog. sonstiges Vorhaben einzustufen. Diese können zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, weiter sind keine der in § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB genannten Tatbestände erkennbar. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist somit nicht gegeben. Die Erschließung über öffentliche Erschließungsanlagen ist noch nicht gesichert. Über den bestehenden Abzweig von der Ingolstädter Landstraße ist zwar eine Verbindung vorhanden, jedoch ist diese derzeit nicht öffentlich zugänglich.

Es wurde zudem zwischen der Stadt Garching und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eine städtebauliche Rahmenvereinbarung geschlossen. Diese besagt, dass die Stadt Garching beabsichtigt einen Bebauungsplan für die ehemals militärische Liegenschaft aufzustellen, um den Bereich einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Es ist beabsichtigt eine gewerbliche Nutzung herbeizuführen, die dem Hochtechnologie Standort Garching entspricht, aber auch die bestehenden Lücken in der gewerblichen Struktur schließt.

Da der Planungsprozess noch einige Zeit in Anspruch nimmt, wurde vereinbart, dass die Bundesanstalt die Liegenschaft während des Planungsprozesses zur gewerblichen Nutzung bis maximal 31.12.2013 an Dritte vermieten kann.

Da das geplante Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, nach den Zielen der städtebaulichen Rahmenvereinbarung auch den Zielen des künftigen Bebauungsplanes nicht zuwider läuft, aber die Erschließung noch nicht gesichert ist, wäre aus Sicht der Verwaltung eine befristete Zustimmung bis 31.12.2013 vorstellbar.

## **II. BESCHLUSSANTRAG:**

Der Bau-Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag der ESG GmbH nur für eine zeitlich befristete Nutzungsänderung bis 31.12.2013 herzustellen.

**III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

Anlagen:

- 1 Bauantrag ESG- Lageplan
- 2 Bauantrag ESG- Halle3
- 3 Bauantrag ESG- Übersicht
- 4 Bauantrag ESG- FNP