

Vorlage Nr.: GB II/593/2013
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: TUM Entrepreneurship-Center
Aktenzeichen.:
Datum: 19.11.2013
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Bauantrag des Staatlichen Bauamtes München 2 zum Neubau des Entrepreneurship-Center Garching auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1890/2, nahe Lichtenbergstraße, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

03.12.2013 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVortrag:

Das Staatliche Bauamt München 2 legt den Bauantrag zu Errichtung eines Entrepreneurship-Centers auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1890/2, nahe Lichtenbergstraße, Gem. Garching, vor.

Die Vorlage erfolgt im sog. Zustimmungsverfahren gem. Art. 73 BayBO, das Vorhaben bedarf keiner Baugenehmigung, da mit dem Staatlichen Bauamt eine Landesbaubehörde beteiligt ist. Es bedarf der Zustimmung der Regierung, diese entfällt, wenn die Gemeinde dem Vorhaben zustimmt.

Der Neubau soll eine Schlüsselfunktion im Strategiekonzept TUM-Entrepreneurship einnehmen, mit dem Ziel in der Hightech-Region München am Campus in Garching ein attraktives Innovationsumfeld entstehen zu lassen. Hier sollen sich Studenten, Wissenschaftler der TUM zu Unternehmensgründern entwickeln und systematisch neue Unternehmen für Produkte und Dienstleistungen gründen. Eine Besonderheit der Maßnahme liegt darin, dass auf einem real geteilten Grundstück zwei Nutzungen in zwei aneinandergrenzenden Gebäuden mit einem gemeinsamen Erscheinungsbild realisiert werden sollen. Der Gebäudeteil der TUM wird Seminarräume, den Lehrstuhl von Prof. Patzelt mit Büros und Projekträume für Unternehmensgründer beherbergen. Im Teil der UnternehmerTUM GmbH, einem An-Institut der TUM, die das Ziel verfolgt, Unternehmensgründungen aus der TUM heraus zu stärken werden Büro- und Seminarräume, eine kleine Cafeteria und ein Werkstattbereich untergebracht. Im Werkstattbereich (TechShop) werden den Unternehmensgründern diverse Maschinen zur Produktion von Prototypen zu Verfügung gestellt. Das Bauvorhaben wird von einem Totalunternehmer, welcher in einem EU-weiten Vergabeverfahren gewonnen wurde, ausgeführt und schlüsselfertig übergeben. Baubeginn soll Januar 2014 sein, der Fertigstellungstermin ist für Januar 2015 avisiert. Eine genaue Beschreibung des Vorhabens liegt als Anlage 4 bei.

Geplant wird die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes mit Technikaufbau, d.h. es entstehen 4 Vollgeschosse. Die Wandhöhe des Gebäudes beträgt 12 m, mit Technikaufbau max. 15 m. An der Nordseite soll der Werkstattbereich (= TechShop) als 1-geschossiger Anbau mit ca. 4 m Wandhöhe entstehen. Das Vorhaben wird eine GR von 3.532 m² und eine GF von 8.753 m² aufweisen.

Aus Sicht der Verwaltung werden die Technikaufbauten als sehr groß und optisch dominant beurteilt. Es sollte unbedingt versucht werden diese auf das technisch absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und in Höhe, Ausdehnung nochmals zu verringern.

Das gegenständliche Vorhaben auf Fl.Nr. 1890/2 befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB), eine privilegierte Nutzung nach Abs. 1 liegt nicht vor. Das Vorhaben könnte als sog. „sonstiges Vorhaben“

nach Abs. 2 zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Folgende öffentliche Belange wurden bereits im Vorfeld besprochen:

- **Denkmalschutz**
Mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem LRA München, Untere Denkmalschutzbehörde, wurde das Vorhaben bereits abgestimmt. Von Seiten des Landesamtes wird, da das Baufeld in der Nähe von Verdachtsflächen für Bodendenkmäler liegt, eine Überwachung des Bodenabtrags durch eine archäologische Fachfirma empfohlen. Im Fall eines Fundes wären weitere Schritte zu veranlassen, sonst sind die Belange des Denkmalschutzes ausreichend berücksichtigt.
- **Naturschutz**
Es findet derzeit die Abstimmung mit dem Landratsamt München, Untere Naturschutzbehörde, statt. Das Vorhaben gemäß Flächennutzungsplan nicht im Landschaftsschutzgebiet und nicht in unmittelbarer Nähe zum Wiesäckerbach.
- **Abstandsflächen**
An der östlichen Gebäudekante kann der Baukörper die erforderlichen Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück, Fl.Nr. 1890/2 nachweisen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt München kann die Abstandsfläche auf einem anderen Grundstück (hier Fl.Nr. 1892/0) liegen, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, das sie nicht überbaut werden darf (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO). Östlich des gegenständlichen Gebäudes ist ein Grundstück des Freistaat Bayern, Fl.Nr. 1892/0, welches General Electric als Erbbauberechtigtem zur Nutzung überlassen wurde. Dort befindet sich die Privatzufahrt zum GE-Gelände, für den betroffenen Teil des Grundstückes wurde im Erbbaurechtsvertrag ein Geh-/Fahrtrecht für den Freistaat Bayern gesichert, so dass eine Bebauung an dieser Stelle nicht möglich ist.
- **Brandschutz**
Die Belange des abwehrenden Brandschutzes wurden mit der Werksfeuerwehr besprochen und abgestimmt.

Für das Vorhaben sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

Bereich TUM

- Büro	1.961,13 m ²	1 St. je 40 m ²	= 49 St.	
- Versammlung	200 Plätze	1 St. je 10 Pl.	= 20 St.	= 70 St.

Bereich U-TUM

- Büro	2.843,79 m ²	1 St. je 40 m ²	= 71 St.	
- Gewerbe (TechShop)	942,04 m ²	1 St. je 70 m ²	= 14 St.	= 85 St.

Für den Bereich der TUM wird beantragt, den Wert um 30 % zu reduzieren, da dieser Teil öffentliche Verkehrsmittel nutzt. Die Zahl der Stellplätze würde sich somit von 70 St. auf 49 St. reduzieren. Von der Verwaltung kann dem Vorgehen durch die bestehende gute Anbindung an den ÖPNV zugestimmt werden. Die Fläche der Cafeteria wurde in der Stellplatzermittlung nicht angesetzt, hierfür sind 3 St. erforderlich. Insgesamt muss das Vorhaben 137 St. nachweisen, auf dem Grundstück sind westlich des Gebäudes 48 St. und nördlich auf Fl.Nr. 1892/4 92 St. = 140 St. vorhanden.

An Abstellplätzen für Fahrräder (FSt.) muss das Vorhaben nachweisen:

Büro (4.805 m ²)	1 FSt. je 80 m ²	= 60 FSt.
Gewerbe (942 m ²)	1 FSt. je 150 m ²	= 6 FSt.
Gaststätte (ca. 75 m ²)	1 FSt. je 40 m ²	= 2 FSt.
		= 68 FSt.

In der Freiflächenplanung wurden oberirdisch 44 FSt. nachgewiesen (24 FSt. nordwestlich, überdacht, und 20 FSt. südöstlich des Gebäudes). Im großzügigen Eingangsbereich südlich des Baukörpers sind ausreichend Flächen für weitere 24 FSt. vorhanden, alle FSt. sind überdacht zu errichten.

Wie im Freiflächenplan (Anlage 8) ersichtlich, wurde südlich des Baukörpers an der Lichtenbergstraße bereits ein Platzhalter für eine barrierefreie Bushaltestelle berücksichtigt. Deren genaue Lage ist noch nicht endgültig, d.h. es können noch geringfügige Verschiebungen um wenige Meter erfolgen, wird aber mit dem GB 1 noch abschließend geklärt.

Die straßenmäßige Erschließung ist über die Lichtenbergstraße gewährleistet, die Kanalplanung liegt den Stadtwerken Garching vor, der Anschluss an weitere Sparten ist vom Antragsteller zu erwirken. Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB ist nicht ersichtlich.

Aus Sicht der Verwaltung wird dem Vorhaben, unter Beachtung der genannten Auflagen (Reduzierung Dachaufbauten, Nachweis von zusätzlich 24 überdachten FSt.) zugestimmt werden.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuß beschließt dem Bauantrag des Staatlichen Bauamtes München 2 zum Neubau des Entrepreneurship-Center auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1890/2, Gem. Garching zuzustimmen.

Die Dachaufbauten sind zu reduzieren und auf das technische Mindestmaß zu beschränken, es sind weitere 24 überdachte Fahrradstellplätze 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 Lageplan
- 2 Luftbild
- 3 Teil FNP
- 4 Beschreibung des Vorhabens
- 5 Übersicht
- 6 Grundrisse
- 7 Ansichten, Schnitt
- 8 Freiflächen
- 9 Visualisierung