

Vorlage Nr.: GB II/632/2014
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Bebauungsplan Nr. 163
Aktenzeichen.:
Datum: 30.01.2014
Verfasser: Knott Annette

TOP

Bebauungsplan Nr. 163 "Galileo - Neue Mitte am Hochschulcampus Garching"; Satzungsbeschluss und Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Beratungsfolge:

Datum Gremium

20.02.2014 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 18.12.2012 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren Nr. 163 "Galileo - Neue Mitte am Hochschulcampus Garching" zu fassen.

Am 25.07.2013 hat der Stadtrat beschlossen, den Geltungsbereich anzupassen und hat den Planungsentwurf gebilligt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG ist erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 25.07.2013 wurde mit Sitzung und Begründung sowie den Gutachten und Anlagen in der Zeit vom 14.08.2013 – 23.09.2013 öffentlich nach § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in derselben Zeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange nahm der Stadtrat in der Sitzung am 17.10.2013 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.10.2013 lag mit Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Gutachten und Anlagen in der Zeit vom 18.12.2013 – 27.01.2014 aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in derselben Zeit statt.

In Würdigung der vorgebrachten Anregungen nimmt die Stadt Garching b. München wie folgt Stellung:

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz**Sachvortrag:**

Der TÜV SÜD hat im Auftrag des Ministeriums die radiologische Situation am Forschungsgelände nach Errichtung von Galileo durch Rechnungen geprüft.

Er kommt dabei zu folgendem Ergebnis: „Unsere Bewertung der Strahlenexposition der Bevölkerung nach Stand von Wissenschaft und Technik hat insgesamt gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung des geplanten Galileo-Gebäudekomplexes, des derzeit bestehenden den FRM sowie FRM II umschließenden Sicherungszauns sowie realer und absehbarer Bodennutzung am Forschungsstandort Garching die Grenzwerte des § 47 Abs. 1 StrlSchV der durch die Ableitungen radioaktiver Stoffe mit Luft der bestehenden Einrichtungen zum Umgang mit radioaktiven Stoffen im bestimmungsgemäßen Betrieb bedingten Strahlenexposition von Einzelpersonen der Bevölkerung im Kalenderjahr auch unter Betrachtung aller zur Vorbelastung mit Luft beitragenden Emittenten unter Beachtung der AVV zu § 47 StrlSchV sicher eingehalten werden.“

Feststellung des Ministeriums:

Damit bestehen seitens des Ministeriums keine Bedenken gegen die Errichtung des Galileo-Gebäudekomplexes.

Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung

Sachvortrag:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Die geplanten Einzelhandelsbetriebe sind aus landesplanerischer Sicht nicht als Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen, und somit nicht raumbedeutsam.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Regierung von Oberbayern, Brandschutz

Sachvortrag:

Es wird daraufhingewiesen, dass die Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) einzuhalten sind. Es wird weiterhin auf das Hydrantennetz, Abstände der Feuermeldestellen, auf die Rettungswegsituation von Aufenthaltsräumen und von nicht zu ebender Erde liegenden Geschossen sowie von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss eingegangen.

Des Weiteren wird ausgeführt, dass die öffentlichen Verkehrsflächen so anzulegen sind, dass hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10t) ausgelegt sein.

Stellungnahme:

Dem Anliegen ist Rechnung getragen worden. Die Hinweise zum Brandschutz werden im Bauantrag berücksichtigt.

Landratsamt München, Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht

Sachvortrag:

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind Detailangaben schwer lesbar, zudem sind die Maßstabsangaben zu einzelnen Planelementen durch Verkleinerung nicht mehr zutreffend. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan sollte ein größerer Maßstab verwendet werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auch Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Stellungnahme:

Dem Anliegen wird Rechnung getragen.

Sachvortrag:

Die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung stimmen nicht exakt mit den textlichen Festsetzungen überein, die den Verfahrensunterlagen separat beigegeben worden sind.

Stellungnahme:

Die Unterlagen werden harmonisiert. Dem Anliegen wird dadurch Rechnung getragen.

Sachvortrag:

Nach der Aussage in der Begründung (Seite 9) erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die Lichtenbergstraße. Diese soll deshalb als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden. Es ist nicht erkennbar, ob auch die Birkenstraße als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden soll. Die oberirdischen Stellplätze werden jedoch über die verlängerte Birkenstraße angefahren.

Gegebenenfalls muss die private Verkehrsfläche so geplant werden, dass auch Begegnungsverkehr zu den oberirdischen Stellplätzen ohne Einschränkung möglich ist.

Stellungnahme:

Eine Umwidmung der Birkenstraße ist nicht vorgesehen. Die private Verkehrsfläche schließt unmittelbar an die für den öffentlichen Verkehr zu widmende Lichtenbergstraße an und ist so gestaltet, dass gleichzeitig Verkehr in beiden Richtungen möglich ist. Dazu ist die Verkehrsfläche im nördlichen Teil in Nord-Süd-Richtung durch einen Mittelstreifen mit der Ein- und Ausfahrt der

Tiefgarage und im südlichen Teil durch eine großzügige begrünte Mittelinsel in zwei getrennte Richtungsfahrbahnen geteilt. Dem Anliegen wird damit Rechnung getragen.

Sachvortrag:

Nach dem Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung und dem Satzungstext auf der Planzeichnung wird eine max. zulässige Grundfläche festgesetzt. Das Planzeichen für die Grundfläche „GR“ ist daher auch unter den Festsetzungen durch Planzeichen, bei Ziff. a 3.2, aufzunehmen.

Stellungnahme:

Dem Anliegen wird Rechnung getragen.

Sachvortrag:

Für das Plangebiet wird eine max. zulässige Grundfläche von 12.500 m² festgesetzt. Diese ist innerhalb der oberirdischen Baugrenzen allein nicht realisierbar. In dieser Grundfläche sind offensichtlich auch die Grundflächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bzw. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO enthalten. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist bei Ziff. A 3.2 bzw. I 3.1 deshalb noch zu ergänzen, dass die zulässige Grundfläche die Gesamtversiegelung auf dem Grundstück beinhaltet.

Sofern die überbaubaren Flächen vollständig ausgeschöpft und die Stellplätze mit ihren Zufahrten ebenfalls wie dargestellt realisiert werden sollen, ist u. E. die zulässige Grundfläche sehr knapp bemessen. und wohl nicht ausreichend. Um Überprüfung wird gebeten.

Stellungnahme:

Festgesetzt werden die über- und die unterbauten Flächen und die Fläche der nachzuweisenden oberirdischen Stellplätze sowie die private Verkehrsfläche. Die Festsetzungen werden präzisiert.

Sachvortrag:

Im Bereich der „öffentlichen Verkehrsfläche – U-Bahn-Eingang“ ist noch die Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen A 6.1) zu ergänzen.

Stellungnahme:

Dem Anliegen wird Rechnung getragen.

Sachvortrag:

Für die Tiefgaragenrampen ist in die Satzung unter den Festsetzungen durch Planzeichen noch ein Planzeichen aufzunehmen, sonst entfaltet die Darstellung in der Planzeichnung keine rechtliche Wirkung.

Stellungnahme:

Dem Anliegen wird Rechnung getragen.

Sachvortrag:

Das Planzeichen A 6.2 (Straßenbegrenzungslinie privat) ist in der Planzeichnung deutlicher darzustellen.

Stellungnahme:

Dem Anliegen wird Rechnung getragen.

Sachvortrag:

Das Planzeichen für die Maßzahlen ist in der Satzung nur unter den Hinweisen (B 5.1) aufgeführt. Die Maßzahlen, die zur eindeutigen Fixierung der Lage der überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück notwendig sind, sind jedoch festzusetzen. Das Planzeichen hierfür ist in der Legende unter den Festsetzungen durch Planzeichen aufzunehmen. Es wird empfohlen, Maßketten an einem Ende offen zu lassen.

Südlich der U-Bahn wird ein Maß von 76,8 angegeben, im Bauraum ist für dieselbe Entfernung ein Maß von 76,9 eingetragen. Um Überprüfung wird gebeten.

Stellungnahme:

Dem Anliegen wird Rechnung getragen.

Sachvortrag:

Bei Ziffer I 3.3 ist noch der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe anzugeben, sonst ist die Festsetzung rechtlich zu unbestimmt.

Stellungnahme:

Als Bezugspunkt für die Wandhöhe wird die Oberkante Attika des Gebäudes ohne Technikaufbauten festgesetzt.

Sachvortrag:

Für die Festsetzung „die zu den üblichen Arbeitszeiten ...“ gibt es keine Rechtsgrundlage, die Formulierung ist daher herauszunehmen.

Stellungnahme:

Die Formulierung wird ersetzt durch „... mindestens werktags zwischen 06:00 und 21:00 Uhr ...“

Sachvortrag:

Die Formulierungen „so gering wie möglich“ in Ziffer I 5.1 bzw. „wo funktional möglich“ in Ziff. II 2.1 letzt. Absatz sind für eine Festsetzung zu unbestimmt und bedürfen daher der Konkretisierung oder sind aus der Satzung herauszunehmen.

Stellungnahme:

Die Formulierung, die Dachaufbauten sollen „so gering wie möglich“ sein, ist unbestimmt und schränkt daher den Vorhabenträger nicht unmittelbar ein. Sie gibt jedoch deutliche Hinweise darauf, dass seitens der Stadt eine deutliche Beschränkung der Dachaufbauten gewünscht ist. Die Aussage bleibt daher im Bebauungsplan, wird jedoch unter die Hinweise aufgenommen. Aus dem gleichen Grund wird die Forderung, befestigte Flächen „wo funktional möglich“ wassergebunden herzustellen, aus den Festsetzungen in die Hinweise übernommen.

Sachvortrag

Die Größe des Umgriffes des Bebauungsplanes (19.859 m² lt. Planzeichnung, 19.827 m² lt. Ziff. 2.1 der Begründung und Seite 3 der Vorprüfung des Einzelfalles) ist in Übereinstimmung zu bringen.

Stellungnahme:

Dem Anliegen wird Rechnung getragen.

Landratsamt München

Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung

Sachvortrag:

Sämtliche grünordnerischen Festsetzungen sind nun unter den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen aufgeführt. Das LRA empfiehlt, die Planzeichen wie 1 Grünfläche sowie 2. Anpflanzung von Bäumen festzusetzen. Nur so besteht eine Rechtsgrundlage, die Pflanzungen entsprechend der Plandarstellung zu fordern und somit eine entsprechende Durchgrünung zu gewährleisten.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan sind die Grünflächen und Anpflanzung von Bäumen als Hinweis aufgeführt. In den Festsetzungen zur Landschaft- und Grünplanung ist unter Punkt 2.1. aufgeführt, dass nördlich, südlich und östlich des Plangebiets mindestens 25 Bäume zu pflanzen sind. Die Standorte der Bäume werden nicht festgesetzt, da der Investor zahlreiche Sparten zu verlegen hat, die eine Bepflanzung nicht zulassen. Mit der Verpflichtung, mindestens 25 Bäume zu pflanzen, trägt der Vorhabensträger dem Belang Rechnung.

Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

Sachvortrag:

Mit der Planung besteht grundsätzliches Einverständnis. Es erfolgt die sonstige fachliche Information, dass die schutzwürdigen Gebäudenutzungen in Form von Büros, Hotel, Gästehaus und studentisches Wohnen gemäß den Vorschriften der DIN 4109 zu errichten sind. Ggf. ist die Einhaltung der relevanten Innenschallpegel über ein Gutachten nachzuweisen.

Stellungnahme:

Die sonstige fachliche Information wird zur Kenntnis genommen.

Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht

Sachvortrag:

Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.

Stellungnahme:

Der Vorhabensträger teilte mit, dass die notwendigen Baumfällarbeiten im Februar stattfinden werden. Damit wird dem Belang Rechnung getragen.

Landratsamt München, Kreisheimatpfleger

Sachvortrag: Es wird auf die Stellungnahmen vom 18.08.2013 und 17.11.2013 verwiesen. In diesen wird das Vorhaben begrüßt. Etwaige im Zuge der künftigen Baumaßnahme zu Tage tretende Bau- und Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Landratsamt München als Untere Denkmalschutzbehörde.

Stellungnahme:

Dem Anliegen wird Rechnung getragen.

Wasserwirtschaftsamt

Sachvortrag:

Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf seine Stellungnahme vom 17.09.2013.

Stellungnahme:

Den seinerzeit vorgebrachten Anliegen ist Rechnung getragen worden.

Max-Planck-Gesellschaft

Sachvortrag:

Sämtliche im Baufeld vorhandene Medientrassen für den Forschungsbetrieb des Rechenzentrums, des MPI für Plasmaphysik, des MPI für Astrophysik sowie des MPI für extraterrestrische Physik sind im Zuge der Baufeldfreimachung zu verlegen.

Es ist die Anbindung an die öffentlichen Netze und die unterbrechungsfreie Versorgung der Max-Planck-Institute sind zu gewährleisten.

Stellungnahme:

Dem Anliegen wird Rechnung getragen.

Max-Planck-Institut für Plasmaphysik (IPP)

Sachvortrag:

Das IPP wendet sich gegen die Führung des geplanten Baustellenverkehrs. Insbesondere die Situation am Knotenpunkt Baustellenstraße / Hauptpforte wird sehr kritisch betrachtet. Weiterhin wird auf die besondere Schutzbedürftigkeit des Kita-Betriebs hingewiesen.

Stellungnahme: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger stimmt die Führung des Baustellenverkehrs mit dem IPP ab.

E.ON Netz

Im Baugebiet befinden sich keine Anlagen der E.ON Netz GmbH. Die Belange des Unternehmens sind daher nicht berührt.

Telekom:

Die Deutsche Telekom GmbH hat keine Einwände vorgebracht. Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsinfrastruktur, deren Verlegung nach Abstimmung mit der Telekom möglich ist.

Stellungnahme:

Dem Anliegen wird Rechnung getragen.

Bayernets:

Bayernets teilt mit, dass sich am süd-östlichen Rand des Geltungsbereichs (Birkenstraße) Kabelschutzrohranlagen mit Lichtwellenleiterkabel der GasLINE (GLT/500/017-2KSR) liegen. Jegliche Beschädigung oder Gefährdung dieser Anlagen ist unbedingt zu vermeiden.

Stellungnahme:

Dem Anliegen wird Rechnung getragen.

Kabel Deutschland

In seiner Stellungnahme weist Kabel Deutschland daraufhin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, die bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Stellungnahme:

Dem Anliegen wird Rechnung getragen.

Industrie-und Handelskammer für München und Oberbayern

Sachvortrag:

Das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seminar- und Kongresszentrums zu schaffen, wird ausdrücklich begrüßt und befürwortet. Mit dem Plankonzept besteht vollumfänglich Einverständnis. Auch den vorgesehenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wird zugestimmt.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt sind:

Gemeinde Eching

Gemeinde Ismaning

Staatliches Bauamt Freising

Regionaler Planungsverband München

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Stadtrat beschließt, die vorstehenden Anregungen entsprechend zu würdigen, die im Sachvortrag dargelegten Ergänzungen und Anregungen einzuarbeiten und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 163 "Galileo - Neue Mitte am Hochschulcampus Garching", Planstand 20.02.2014 zu fassen.

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

ggf. Anlagen benennen: