

Vorlage Nr.: GB II/325/2018
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: BPl. 171 Komm.zone, Abwägung 3(1)-4(1)
Aktenzeichen.:
Datum: 21.03.2018
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Bebauungsplan Nr. 171 Kommunikationszone, Würdigung der im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

03.05.2018 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat mit Sitzung vom 25.02.2016 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 171 Kommunikationszone zu fassen. Am 23.03.2017 hat der Stadtrat nochmals Anpassungen der bisherigen Planung beschlossen, und die Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 2 BauGB erteilt. Die freigegebene Planung (Fassung vom 14.06.2017) lag in der Zeit vom 12.07. bis 08.09.2017 öffentlich aus.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind unterteilt in

- A. Träger öffentlicher Belange (TöB)
- B. Öffentlichkeit / Bürger
- C. Anmerkungen der Verwaltung

Die in der Beschlussvorlage enthaltenen Zusammenfassungen der vorgebrachten Anregungen und Einwendungen (= Sachvortrag) dienen der Lesbarkeit der Vorlage. Maßgeblich sind die vorgebrachten Einwendungen, die in Anlage 1 (TöB), 2 (Öffentlichkeit/Bürger) beiliegen.

Der Sachvortrag der Verwaltung zur Würdigung der im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen **ist als Anlage 1 beigelegt**. Die Vorlage ist sehr umfangreich, nachdem die Planausschnitte, auf die die Stellungnahme bzw. Würdigung Bezug nimmt, eingefügt sind.

Die in der Beschlussvorlage dargestellten Bilder sind nochmals in Anlage 4 zusammengefasst. Aufgrund der Größe werden diese, wie auch die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen, nicht im Allris eingestellt, sondern via Datencloud (KommSafe) zu Verfügung gestellt.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt:

1. Die eingegangenen Anregungen entsprechend der Einzelbeschlüsse aus Anlage 1 zu würdigen und den so geänderten und überarbeiteten Bebauungsplanentwurf (Planstand: 19.04.2018) für die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.
2. Vor einer erneuten Auslegung muss die Zustimmung des Stadtrates zum städtebaulichen Vertrag vorliegen.
3. Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

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:

Anlage 1 Sachvortrag Verwaltung

Anlage 2 Stellungnahmen TöB (nicht im Allris, sondern in KommSafe eingestellt)

Anlage 3 Stellungnahmen Öffentlichkeit/Bürger (nicht im Allris, sondern in KommSafe eingestellt)

Anlage 4 Bilder (nicht im Allris, sondern in KommSafe eingestellt)

Sachvortrag:

A. TöB

A.1 LRA München

1. Sachvortrag:

Bebauungsplan entwickelt sich teils nicht aus Neuaufstellung FNP, beide Planungen sind abzustimmen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Flächendarstellungen des Plankonzepts der Kommunikationszone wurden im FNP angepasst bzw. redaktionell ergänzt. Die Darstellungen sind nun im Einklang.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme, die Darstellungen in der Neuaufstellung FNP wurden angepasst.

2. Sachvortrag:

Planzeichen in der Satzung durchnummerieren.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Empfehlung wird nachgekommen, die Planzeichen werden fortlaufend nummeriert.

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung wird berücksichtigt, die Planzeichen werden fortlaufend nummeriert.

3. Sachvortrag:

Planzeichen „WA“ ergänzen (z.B. WA1), da teils verschiedene Teilbereiche vorhanden.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Empfehlung wird nachgekommen, das Planzeichen „WA“ wird mit einer fortlaufenden Nummerierung z.B. WA1, WA5-1 versehen.

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung wird berücksichtigt, die Planzeichen werden fortlaufend nummeriert.

4. Sachvortrag

Beim Planzeichen „Grundfläche“ wäre noch zu ergänzen „als Höchstmaß z.B. 100 m²“, gleiche gilt sinngemäß auch für Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhe.

Stellungnahme Verwaltung:

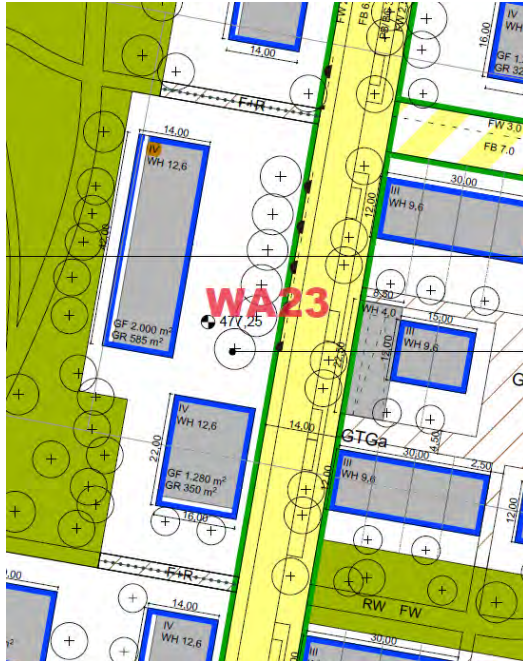
Die Empfehlung wird aufgenommen, die Planzeichen zum Maß der Nutzung werden entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung wird aufgenommen, die Planzeichen zum Maß der Nutzung werden entsprechend ergänzt.

5. Sachvortrag:
Bei WA23 fehlt im nördlichen Bauraum die Zahl der Vollgeschosse.

Bild 1:



Beschlussvorschlag:

Die Zahl der Vollgeschosse mit „IV“ wird ergänzt.

6. Sachvortrag:
Festsetzung von Hausformen nur zulässig, wenn im Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt wird.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Festsetzung unterschiedlicher Hausformen, wie Doppel-, Einzel-, Reihenhäuser (= Hausgruppe) ist gewollt, es sollte daher die Festsetzung der offenen Bauweise, zusammen mit der zukünftigen Grundstücksteilung, im Bebauungsplan ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird, zusammen mit der zukünftigen Grundstücksteilung, im Bebauungsplan ergänzt.

7. Sachvortrag:
In der offenen Bauweise darf die Gebäudelänge max. 50 m betragen. Im WA9, 13 sind teils längere Gebäude im Plan dargestellt. Zur Zulässigkeit müsste eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise aufgenommen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird vorgeschlagen, in den Baugebieten WA8, 9 die Bauräume und die Hausformen an den Gebäudevorschlag anzupassen. Im WA13 ist im süd-westlichen Bauraum eine Hausgruppe mit mehr

als 50 m Gebäudelänge geplant, hier muss eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise aufgenommen werden.

Bild 2 (Bsp. WA9):



Beschlussvorschlag:

Im WA8, 9 werden die Bauräume an die Gebäude angepasst. Im WA13 wird eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise „Gebäudelängen mit mehr als 50 m im WA13 zulässig“ aufgenommen.

8. Sachvortrag

Aus der Planzeichnung geht nicht zweifelsfrei hervor, ob in den Quartieren WA19, 24, 26 an der Westseite entlang der Straßenbegrenzung bzw. der TG-Rampe Grenzbebauung zulässig sein soll. Da offene Bauweise festgesetzt werden soll, müsste eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise „Grenzbebauung an der Westseite zulässig“ getroffen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die TG-Rampe wird auf einem eigenen Grundstück errichtet. Ein Abrücken der Bebauung von der Tiefgaragenrampe wird geprüft. Soweit Grenzanbau an die Tiefgaragenrampe notwendig wird, soll diese zugelassen werden; zur Straße ist zwischen Bauraum und Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1,0 m gewünscht, der bepflanzt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Für die Anordnung der TG-Abfahrten wird eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise und zur Grenzbebauung aufgenommen.

9. Sachvortrag:

Die Festsetzungen Doppel- Reihenhäuser erfordern Realteilung, bei geplanter WEG-Teilung handelt es sich um ein Einzelhaus.

Stellungnahme Verwaltung:

Die dargestellten Grundstücksgrenzen sind Vorschläge zur späteren Grundstücksteilung. Zudem dienen sie der überschlägigen Ermittlung von Haus- bzw. Wohneinheiten; die Festsetzungen zu GR und GF werden in eine hausweise Festsetzung geändert.

Beschlussvorschlag:

Die betroffenen Quartiere mit Realteilung werden nochmals überprüft und ggf. berichtigt.

10. Sachvortrag

Gemäß Nutzungsschablone sind im WA24 nur Hausgruppen zulässig, im westlichen Bauraum ist gemäß Plan ein Doppelhaus vorgesehen. Um Prüfung und Anpassung wird gebeten.

Stellungnahme Verwaltung:

Im angesprochenen Bauraum ist ein Doppelhaus geplant, die Nutzungsschablone wird um die Festsetzung „Doppelhaus“ für diesen Bauraum erweitert.

Beschlussvorlage:

Die Nutzungsschablone für WA24 wird so angepasst, dass im westlichen Bauraum der mittleren Reihe ein Doppelhaus zulässig ist.

11. Sachvortrag

Städtebauliche Begründung für Baulinien angeben.

Stellungnahme Verwaltung:

Baulinien wurden nur entlang des Boulevards (= Planstraße 1) an der südlichen Gebäudereihe festgesetzt um eine städtebaulich wichtige Raumkante zu bilden.

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend ergänzt.

12. Sachvortrag

Bei den Planzeichen „Baulinie“ und „Baugrenze“ ist die Formulierung „festzusetzende“ herauszunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung wird nachgekommen, die Formulierung „festzusetzende“ wird gestrichen.

13. Sachvortrag

Bei den Planzeichen der Verkehrsflächen sollte noch der Rechtscharakter angegeben werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung, diese wird in der Planzeichnung entsprechend durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung wird nachgekommen, die Planfassung entsprechend angepasst.

14. Sachvortrag

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung eintragen.

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung wird nachgekommen, die Straßenbegrenzungslinien werden angepasst.

15. Sachvortrag

Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün sind Teil der Verkehrsfläche, die Straßenbegrenzungslinie ist in diesem Bereich hinter dem Begleitgrün führen.

Stellungnahme Verwaltung:

Entlang des Schranerwegs sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 in die Planung der Kommunikationszone aufgenommen werden und diesen künftig ersetzen. Der Bebauungsplan Nr. 97 setzt einen öffentlichen Fuß-/Radweg, Wegebegleitgrün eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen fest. Bei der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche östlich des Schranerwegs wird die Systematik aus BPl. 97 aufgegriffen und weiterentwickelt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Östlich des Schranerwegs soll eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt werden.

16. Sachvortrag

Unterscheidung zwischen den Planzeichen Straßenbegrenzungslinie „bestehend“ und „festzusetzen“ ist nicht nachvollziehbar. Zur Eindeutigkeit sollte nur ein Planzeichen verwendet werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 97 setzt im Bereich des Schranerwegs innerhalb von Straßenbegrenzungslinien einen öffentlichen Fuß-/Radweg sowie eine öffentliche Grünfläche/Wegebegleitgrün fest. Im Rahmen der Teiländerung wird die öffentliche Grünfläche/Wegebegleitgrün in Straßenverkehrsfläche Fuß- und Radweg geändert, die Straßenbegrenzungslinien werden beibehalten, bis auf die Bereiche in denen die Wege von Osten weitergeführt werden. Hier werden die Straßenbegrenzungslinien in den jeweils betroffenen Streckenabschnitten aufgehoben.

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung wird aufgenommen, das Planzeichen „Straßenbegrenzungslinie bestehend“ wird gestrichen. Es findet nur noch das Planzeichen „Straßenbegrenzungslinie“ Verwendung.

17. Sachvortrag

Entlang der Ausgleichsfläche A1 ist zur Verkehrsfläche das Planzeichen „Straßenbegrenzungslinie“ zu ergänzen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Ausgleichsfläche A1 befindet sich im süd-östlichen Planbereich, angrenzend an die bestehende Ausgleichsfläche des Brauneckwegs. Das Planzeichen wird als Abgrenzung um östlich gelegenen Weg (= Verlängerung Hüterweg) noch ergänzt.

Bild 3:



Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung wird aufgenommen, das Planzeichen wird entsprechend ergänzt.

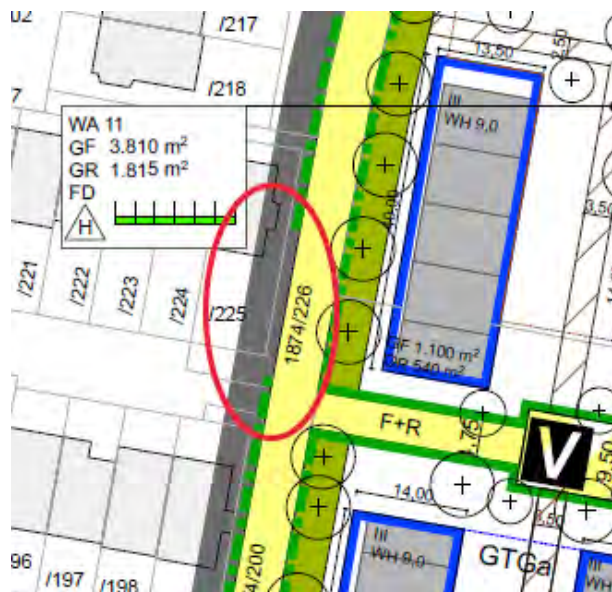
18. Sachvortrag

Östlich WA11 fehlt entlang der Grenze des Geltungsbereichs das Planzeichen der Straßenbegrenzungslinie.

Stellungnahme Verwaltung:

Wird entsprechend ergänzt.

Bild 4:



Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung wird aufgenommen, die Straßenbegrenzungslinie ergänzt.

19. Sachvortrag

Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ bei Gemeinbedarfsfläche 2 entlang der Staatsstraße nochmals prüfen. Müsste n.E. des LRA innerhalb der Straßenbegrenzungslinie geführt werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung, die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung wird aufgenommen, die Planzeichnung ergänzt.

20. Sachvortrag

Planzeichen für Ausgleichsfläche A1 noch aufnehmen und analog der anderen Flächen die Maßnahmen festsetzen.

In diesem Zusammenhang sind die Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen unter den Planzeichen, den textlichen Festsetzungen in Ziff. B § 17 (12) - (16) und den Hinweisen unter D.3 in Einklang zu bringen. Maßnahmen können nicht unter Festsetzungen und Hinweisen aufgeführt werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Das Planzeichen für Ausgleichsfläche A1 wird unter A) Grünordnung mit einer Beschreibung der Maßnahmen analog der dort bereits aufgeführten Flächen ergänzt. Die textlichen Festsetzungen und die Hinweise werden gemäß der vorstehenden Anregung abgeglichen. Aus Sicht der Verwaltung sind diese zur Eindeutigkeit der Regelungen unter den textlichen Festsetzungen zu führen.

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung wird aufgenommen, die Ausgleichsfläche A1 bei den Planzeichen aufgenommen und analog der bisherigen beschrieben. Die Ausführungen unter D.3 werden künftig bei den textlichen Festsetzungen in Ziff. B § 17 geführt.

21. Sachvortrag

Spielplätze in der Grünzone planerisch verorten und mit Altersangabe versehen, um späteren Konflikten vorzubeugen.

Stellungnahme Verwaltung:

Das Plankonzept des Grünangers steht zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht fest und soll im Rahmen der Erschließung mit der Herstellung der Straßen ausgeschrieben werden. Grundsätzlich sind zwei Möglichkeiten denkbar:

- Es wird bereits jetzt ein Konzept entwickelt, das Lage, Größe und Altersstufen der Spielplätze vorgibt. Dies wird dem Gremium vorgestellt, beschlossen, in die Planunterlagen übernommen und liegt der Auslegung nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB bei.
- In die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass in der zentralen öffentlichen Grünfläche grundsätzlich mit Kinderspielplätzen aller Altersstufen gerechnet werden muss.

Aus Sicht der Verwaltung wird letztere Variante bevorzugt, um dem Gesamtkonzept des Grünangers nicht zu sehr vorzugreifen.

Beschlussvorschlag:

In die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass in der zentralen Grünfläche grundsätzlich mit Spielflächen aller Altersstufen gerechnet werden muss.

22. Sachvortrag

Für die im Plan eingetragenen Garagen fehlt in der Satzung unter „Sonstiges“ ein Planzeichen.

Stellungnahme Verwaltung:

Für die Baugebiete WA6 bis WA9 werden Bereiche/Zonen für Flächen für Nebenanlagen (d.h. keine Unterscheidung zwischen Garage, Stellplatz, Müll) definiert. Garagen sind nur unter Einhaltung eines Mindestabstands vom 3 m zur Straße möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, das Planzeichen „Fläche für Nebenanlagen“ ergänzt.

23. Sachvortrag

Die Lage der Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung ist noch zu vermaßen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Bereiche unterschiedlicher Höhenentwicklung werden vermaßt.

24. Sachvortrag

Die in der Planzeichnung dargestellten Rampen sollten noch vermaßt und die max. Wandhöhe festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Vermaßung der dargestellten TG-Rampen und Angaben zur max. Wandhöhe werden ergänzt.

25. Sachvortrag

Die Formulierung „dinglich zu sichernde Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit“ hat keine Rechtsgrundlage und sollte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB umformuliert werden. Für die Fläche im WA10 ist noch anzugeben, welches Recht hierauf liegen soll.

Stellungnahme Verwaltung:

Die in der Plandarstellung mit „G“ gekennzeichneten „braun schraffiert“ dargestellten Flächen sind zur ausreichenden Erschließung gem. Art.4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO als öffentlich gewidmete Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „*Eigentümerweg auf Privatgrundstück*“ festzusetzen. Die Wege dienen der Erschließung der hinterliegenden Bauräume an die öffentliche Verkehrsfläche.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Formulierung wird angepasst.

26. Sachvortrag

In der Planzeichnung werden Maßzahlen teils festgesetzt, teils haben diese nur Hinweisscharakter. Dies ist schwer zu unterscheiden, es wird empfohlen unterschiedliche Farben zu verwenden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, in der Planzeichnung werden künftig festgesetzte Maßzahlen und Maßzahlen mit Hinweissymbol unterschiedlich dargestellt.

27. Sachvortrag

Für die Wegefläche in der Planzeichnung in den Baugebieten und der Grünfläche sollte unter Hinweis noch ein Planzeichen aufgenommen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die in der Planzeichnung dargestellten Wege innerhalb der Bauquartiere (nicht mit „G – braun schraffiert“ gekennzeichnete Wege) sind Plausibilisierungen von Seiten der Planer. Eine genaue Verortung der Wege in den privaten Baufeldern ist erst im Rahmen der Objektplanung sinnvoll, wenn etwa die Eingangsbereiche der Gebäude verortet sind.

Bei den Wegen im Grünzug ist zu berücksichtigen, dass die von Süden nach Norden verlaufende Hauptverbindung an eine sehr wichtige Radwegeverbindung in Richtung des TU-Hochschulcampus darstellt. Die weiteren Ergänzungswege dienen hauptsächlich der Durchquerung des Grünzugs und sind von untergeordneter Bedeutung. Da abgesehen von dem Hauptweg die Notwendigkeit der weiteren Ergänzungswege noch nicht näher untersucht wurde, bzw. die Bauleitplanung hier nicht zu tief in die noch im Detail zu planende Gesamtgestaltung des Grünzugs eingreifen soll, kann der Aufnahme eines Planzeichens unter Hinweis zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, in der Planzeichnung unter „Hinweise“ wird ein Planzeichen für Wege innerhalb der Bauquartiere und innerhalb des Grünzugs aufgenommen.

28. Sachvortrag

Bei Ziffer B § 2 (2) ist zweimal die Bezeichnung *BauNVO* nicht angeführt, es muss vollständig „§ 4 Abs. 2 Nr. 2 *BauNVO* bzw. § 4 Abs. 2 Nr. 3 *BauNVO*“ lauten.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird aufgenommen die Formulierung unter B § 2 (2) wird um zweimal „BauNVO“ redaktionell ergänzt.

29. Sachvortrag

In der Gemeinbedarfsfläche 1 ist auch Wohnnutzung vorgesehen, die Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf“ trifft nur zu, wenn es sich um der Allgemeinheit dienende Anlagen handelt. Der Anteil von 610 m² Wohnfläche im Vergleich zur festgesetzten Gesamtgeschossfläche von 1.730 m² beträgt ca. 35 % und wird als nicht mehr untergeordnet beurteilt. In der Festsetzung ist zu ergänzen, dass es sich um „Wohnen für Bedienstete“ oder um Wohnen im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsnutzung handelt, denn normales Wohnen wäre nicht zulässig.

Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Festsetzung in ein allgemeines Wohngebiet geändert wird. Hier wären beide Nutzungen zulässig, ohne dass es auf ein bestimmtes Mischungsverhältnis ankommt.

Stellungnahme Verwaltung:

Bei der im gegenständlichen Fall der festgesetzten Wohnnutzung in der Gemeinbedarfsfläche 1 handelt es sich ausschließlich um geförderten und zweckgebundenen Wohnraum im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsnutzung (= Wohnungen für Bedienstete). Aus Sicht der Stadt ist diese Maß-

nahme aufgrund der Wohnungsknappheit und der Schwierigkeiten im Großraum München geeignetes, qualifiziertes Personal für Kindertageseinrichtungen zu finden, dringend erforderlich und als flankierende Maßnahme zur Umsetzung der Planung zu sehen.

Die Formulierung in § 2 (4) letzter Satz „zu verwenden“ wird zudem in „zulässig“ geändert.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung wird ergänzt bzw. präzisiert, dass es sich um geförderten, zweckgebundenen Wohnraum handelt. Der Begriff „zu verwenden“ wird in „zulässig“ geändert.

30. Sachvortrag

Nach B § 2 (5) sind neben einem Hallenbad auch andere Arten sportlicher Einrichtungen zulässig. Sollte nur ein Hallenbad zulässig sein, ist die Festsetzung zu präzisieren. Die Formulierung in Satz 2 „in untergeordnetem Ausmaß“ wird für eine Festsetzung als zu unbestimmt gehalten.

Stellungnahme Verwaltung:

Aus Sicht der Gemeinde wurden die zulässigen Nutzungsarten der Gemeinbedarfsfläche 2 bewusst offener formuliert. Zu der gewünschten Nutzung Schwimmbad gibt es derzeit noch keinen Vorhabensträger. Aus städtebaulicher Sicht würde sich die Fläche auch für andere Gemeinbedarfseinrichtung eignen.

Im Zusammenhang mit Sporteinrichtungen sind gastronomische Einheiten für ein wirtschaftliches Gesamtkonzept erforderlich. Aus Gründen der Rechtsklarheit wird die Formulierung präzisiert und eine Angabe zur Geschossfläche ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Formulierung zu gastronomischen Einrichtungen wird um eine Angabe der zulässigen Geschossfläche präzisiert.

31. Sachvortrag

In B § 2 (6) ist der letzte Satz rechtlich zu unbestimmt. Zur Rechtseindeutigkeit ist zu konkretisieren an welche Freizeiteinrichtungen gedacht wird, und bis zu welcher Größe diese zulässig sein sollen.

Stellungnahme Verwaltung:

Es sollte die Möglichkeit eröffnet werden, im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auch eine (öffentliche) Spieleinrichtung für Kinder zu schaffen. Zur Eindeutigkeit werden Art und Größe der Einrichtung präzisiert.

Beschlussvorlage:

Die Anregung wird aufgenommen, die Art und die Größe der Freizeiteinrichtung werden konkret festgesetzt.

32. Sachvortrag

Die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen bereitet in der Praxis erhebliche Probleme. Es wird und wurde versucht, die Anrechnung zu umgehen, indem Werte festgelegt wurden, die knapp unter der Schwelle für Aufenthaltsräume liegen und diese Räume anschließend aber dennoch als solche zu nutzen. Zudem ist die Höhenanforderung gem. Art. 45 BayBO für Gebäudeklassen 1, 2 entfallen, es kommt nur noch auf die objektive Eignung als Aufenthaltsraum an, was zu weiteren Unsicherheiten führt.

Stellungnahme Verwaltung:

Da im Baugebiet überwiegend die Dachform eines flach geneigten Dachs (Pult- oder Flachdach) festgesetzt wird und lediglich in den Quartieren WA8, 9, 27 ein Satteldach zulässig ist, würde ein Verzicht nur eine untergeordnete städtebauliche Wirkung entfalten, den Bauvollzug aber deutlich erleichtern. Für die Gleichbehandlung der unterschiedlichen Dachformen soll im städtebaulichen Vertrag und in der Umlegung der Verzicht auf eine Anrechnung kompensiert werden, indem für Quartiere mit Satteldach ein Zuschlag für die zulässige DG-Nutzung von ½ der Fläche des darunter liegenden Geschosses angerechnet wird.

Beschlussvorschlag:

Die Anrechnung von Flächen in Nicht-Vollgeschossen gem. § 3 (2) der Satzung wird gestrichen. Im städtebaulichen Vertrag und in der Umlegung wird zu Gleichbehandlung in Quartieren mit Satteldach der o.g. Aufschlag angerechnet.

33. Sachvortrag

Ziffer B § 3 (2) b mit Festsetzung von nur 1 TG-Rampe je Baugebiet wird für rechtlich bedenklich gehalten. Festsetzung nur vollziehbar ,wenn keine Realteilung und ein Investor das Gebiet bebaut.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Beschränkung auf eine TG-Rampe pro Baugebiet dient dazu die Freiflächen und Erdgeschoss-nutzungen so wenig wie möglich durch Zufahrten und gebäudeintegrierte Tiefgaragenrampen einzuschränken. Realteilungen über die Teilung der Baugebiete hinaus sind vorgesehen, eine Abstimmung der unterschiedlichen Eigentümer hinsichtlich Freiflächengestaltung, Organisation der Kinderspielplätze, der Flächen für die Feuerwehr (vorbeugender Brandschutz) sowie der Tiefgaragenplanung ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes (möglichst schonender Umgang mit Grund und Boden) notwendig.

Um Klarheit hinsichtlich der Lage der Rampe zur Gemeinschaftstiefgarage zu erreichen, werden die Tiefgaragenrampen in der Planzeichnung auf einem separaten Grundstück und neben den Gebäuden angeordnet. Die Überschreitungsmöglichkeit hinsichtlich der GF für gebäudeintegrierte Tiefgaragenrampen kann entfallen. Ein Grenzanbau ist zuzulassen. Die Rampenanlage ist einzuhausen, sie wird vermasst und mit einer maximalen Wandhöhe festgesetzt.

Durch vorstehende Anpassungen wird gewährleistet, dass auch bei mehreren Eigentümern je Quartier eine rechtlich mögliche, vollziehbare Festsetzung getroffen wird.

Beschlussvorschlag:

Die TG-Rampen werden in die Planzeichnung aufgenommen.

34. Sachvortrag

Ziffer B § 3 (3) mit Festsetzung von Gemeinschaftstiefgarage im WA11, 13, 19, 24, 26. Dies ist nur dann festzusetzen, wenn Realteilung geplant. Erfolgt dies nicht, ist auch keine solche Festsetzung notwendig.

Stellungnahme Verwaltung:

Nach dem Plankonzept soll in den o.g. Quartieren verdichteter Einzelhausbau mit Hausgruppen (WA24 1x Doppelhaus) umgesetzt werden, hierbei erfolgt auch ein Realteilung. In WA11, 13 wird der Stellplatznachweis für das gesamte Quartier in einer Tiefgarage erfolgen. Die Umgriffe der Gemeinschaftstiefgaragen und die TG-Abfahrten werden in der Planzeichnung für alle Quartiere noch ergänzt.

In den Quartieren WA19, 24, 26 wäre ein teilweiser Stellplatznachweis in der Tiefgarage möglich. Für die nördlichen Häuserzeilen der Quartiere WA19, 24 und für die südliche im WA26 wäre auch ein oberirdischer Stellplatznachweis vorstellbar, da diese Bereiche an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen:

- Für die beiden nördlichen Häuserzeilen im WA19, 24 wird vorgeschlagen, eine Anordnung von 1 Garage je Gebäude im Bauraum und 1 Stellplatz vor der Garage im Vorbereich zuzulassen.
- Für die südliche Häuserreihe im WA26 müssten Garagen, Stellplätze an der Südseite (= Gartenseite) verortet werden. Um die Attraktivität der Freiflächen nicht einzuschränken, sollten die Stellplätze dieser Häuserreihe in der Gemeinschaftstiefgarage des Quartiers angeordnet werden.

Bild 5:



Beschlussvorschlag:

Zum Planzeichen „GTGa“ unter A) Sonstiges wird eine Klarstellung des Bereichs aufgenommen. Für die nördlichen Häuserreihen der Quartiere WA19, 24 ist als Ausnahme ein Nachweis der Kfz-Stellplätze im Bauraum, Vorbereich zulässig.

35. Sachvortrag

Bei Ziffer B § 3 (4) ist die Formulierung „untergeordnete Bauteile“ zur Rechteindeutigkeit näher zu präzisieren, unter § 5 (2) werden z.B. größere Terrassen festgesetzt. Die festgesetzten Prozentwerte sollten nochmals überprüft werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Zur Eindeutigkeit sollte die Formulierung „Terrassen“ in § 3 (4) gestrichen und ausschließlich in § 5 (2) behandelt werden. Der Hauptzweck der Regelung soll sich auf eingeschossige Anbauten und Erker, sowie auf Wintergärten beziehen.

Die grundsätzliche Systematik des § 3 (4) sieht vor, dass für Quartiere in den ausschließlich/überwiegend Geschosswohnbau zulässig ist, aufgrund der größeren Baukörper, eine Überschreitung von 10% zugelassen wird. Für die Quartiere in denen ausschließlich/überwiegend verdichteter Einzelhausbau zulässig ist, soll aufgrund der kleinteiligeren Struktur eine Überschreitung 5% zugelassen werden. Aus Sicht der Verwaltung steht das nicht im Widerspruch zu der Zulassung größerer Terrassen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Formulierung „Terrassen“ wird in § 3 (4) gestrichen. Die festgesetzten Prozentwerte werden nochmals geprüft.

36. Sachvortrag

In den Baugebieten sind auch Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig, das Nutzungsmaß (GR, GF) ist auf den Bauraum bezogen festgesetzt worden. Eine Festsetzung zur Aufteilung der GR, GF auf die Doppelhäuser oder Hausgruppen wurde nicht getroffen, auch bei den Überschreitungsmöglichkeiten wurde nicht differenziert.

Stellungnahme Verwaltung:

In den Quartieren, in denen Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäuser zulässig sind, erfolgt die Festsetzung der GR, GF je Gebäude. Zudem wird hinweislich ein Parzellierungsvorschlag für diese Quartiere ergänzt. Es wird davon ausgegangen, dass die vorgeschlagenen Teilungen der künftigen Aufteilung entsprechen werden. Auch bei den Überschreitungsmöglichkeiten wird die Formulierung nochmals überprüft und ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Festsetzung der GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, GF erfolgt je Gebäude.

37. Sachvortrag

Im WA8, 9 ist in Plan eine Realteilung zu erkennen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bezugsgröße für GR, GF allein das Baugrundstück ist. Die einheitliche Festsetzung einer GR, GF für ein Gebiet mehrerer Baugrundstücke ist unzulässig.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Bezugsgröße für die festgesetzte GR und GR wird künftig das Haus auf real geteiltem Grundstück gem. Vorschlag zur Grundstücksteilung sein. Dieser Bezug verhindert das sog. Windhundrennen, d.h. es wird sichergestellt, dass jedem Gebäude die entsprechende GF und GR (oberirdisch zugewiesen wird). Die Regelungen zur GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO beinhaltet auch die Gehrechtsflächen (zukünftig auch Leitungsrechtsflächen) zugunsten der Allgemeinheit sowie die gemeinsam genutzten Tiefgaragen. Sie werden deshalb in Bezug auf die Baugebiete gesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Festsetzung der GR gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, GF erfolgt je Gebäude.

38. Sachvortrag

In § 16 Abs. 3 BauNVO sind Mindestfestsetzungen zum Maß der Nutzung im Bebauungsplan geregelt. Die Festsetzungsverpflichtung bezieht sich auch auf die GR oder GRZ, was im Bebauungsplan für GB2, 3 nicht vorliegt. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind unwirksam, wenn nicht GR oder GRZ festgesetzt wird.

Stellungnahme Verwaltung:

Bei GB2 handelt es sich um das Quartier für eine Sporteinrichtung an der St2350, bei GB3 handelt es sich um das Schulquartier.

Bild 6:



Bild 7:



Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nachgekommen, im Bebauungsplan werden für GB2 eine GR von 5.000 m² und für GB3 eine GR entsprechend des beschlossenen Konzepts festgesetzt.

39. Sachvortrag

Die Festsetzung der GR, GF erfolgt bezogen auf jeden Bauraum. Zur Rechtsklarheit sollte auf die Angabe der Gesamt-GR; -GF in der Nutzungsschablone verzichtet werden. Es ergeben sich auch unterschiedliche Angaben in der Nutzungsschablone, den GR-Werten je Bauraum und der Begründung, z.B. bei GE4)

Stellungnahme Verwaltung:

Das Nutzungsmaß der GR, GF ist je Bauraum festgesetzt, auf die Angabe der Gesamtwerte in der Nutzungsschablone kann daher verzichtet werden. Eine GR/GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO soll nicht festgesetzt werden. Die hierfür maßgebliche unterbaute Fläche wird durch Vermassung der Umgrenzung der Gemeinschaftstiefgaragen beschränkt. Die Angaben in Plan, Begründung werden nochmals überprüft und harmonisiert.

Beschlussvorschlag:

Die Gesamtwerte von GR, GF je Quartier werden nicht mehr in der Nutzungsschablone geführt.

40. Sachvortrag

In Ziffer B § 3 (5) werden Obergrenzen der GRZ von 0,7 bzw. 0,8 in Betrachtung der Gesamtsituation je WA-Gebiet festgesetzt. Durch die Bauweise (nur Hausgruppen im WA11) kann sich bei Realteilung im Einzelfall ein höherer Wert ergeben. Um nochmalige Überprüfung und Aufnahme in die Begründung wird gebeten.

Stellungnahme Verwaltung:

Die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Wesentlichen durch die gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage bestimmt. Die Umgriffe der Gemeinschaftstiefgaragen werden in die Planzeichnung aufgenommen. Eine GR/GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO soll nicht festgesetzt werden. Die hierfür maßgebliche unterbaute Fläche wird durch Vermassung der Umgrenzung der Gemeinschaftstiefgaragen beschränkt

Beschlussvorschlag:

Die Planfassung wird entsprechend angepasst.

41. Sachvortrag

In Ziffer B § 4 (1) sollte zur Rechtsklarheit der Begriff „drittes Vollgeschoss“ verwendet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nachgekommen, die Formulierung angepasst.

42. Sachvortrag

Im zu Ziffer B § 5 (3) gehörigen Planzeichen unter A)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

werden Tiefgaragen nicht aufgeführt, d.h. es werden keine Flächen hierfür festgesetzt. Aus Gründen der Eindeutigkeit sind die Formulierungen beim Planzeichen und bei § 5 (3) in Einklang zu bringen. Beim WA12 ist das Planzeichen blau statt orange dargestellt.

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf das Planzeichen „GTGa“ hingewiesen, welches ebenfalls unter den Planzeichen bei A) festgesetzt wurde, und das die obige Flächendarstellung der Gemeinschaftsanlage präzisiert. Zur Eindeutigkeit kann aber auch die Tiefgarage bei der Formulierung „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ mit aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Formulierung um „Tiefgaragen“ ergänzt.

43. Sachvortrag

Für Gemeinschaftsanlagen (TG, Müll WA7, 8, usw.) ist eine Zuordnung festzusetzen, da sonst die Festsetzung rechtlich zu unbestimmt ist. Nochmaliger Hinweis, dass Gemeinschaftsanlagen nur bei mehreren real geteilten Grundstücken festzusetzen sind.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis wird aufgenommen, die Gemeinschaftsanlagen werden je Quartier zugeordnet.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinschaftsanlagen werden in der Planung quartiersbezogen nochmals überprüft und ergänzt.

44. Sachvortrag

Das Planzeichen für die Höhenkoten ist unter die Festsetzungen durch Planzeichen unter A) zu nehmen, da es sonst keine rechtliche Wirkung entfaltet. Zudem steht es dann im Widerspruch zu den Festsetzungen, in denen auf die Höhenkoten Bezug genommen wird (z.B. § 6 (1) u.a.).

Stellungnahme Verwaltung:

Die Höhenkoten dienen u.a. als Bezug für die festgesetzte Wandhöhe, ggf. ist zwischen Höhenbezugspunkten innerhalb der Baugebiete und Höhenquoten der Erschließungsplanung zu unterscheiden. Das Planzeichen wird unter A) Festsetzungen verschoben.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nachgekommen, das Planzeichen für die Höhenbezugspunkte wird von C) Hinweise zu A) Festsetzungen Sonstiges verschoben.

45. Sachvortrag:

In Ziffer B § 6 (1) ist die Attika als Bezugspunkt für die Wandhöhe zu unbestimmt, da nicht nur Flachdächer zulässig sind. Es wird um Ergänzung gebeten, Formulierungsvorschlag wäre: „... die Wandhöhe errechnet sich aus dem Maß zwischen der festgesetzten Höhenkote je Baugebiet in müNN und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“.

Zudem ist zu prüfen, ob für Pultdächer eine Überschreitungsregelung der Wandhöhe getroffen werden muss, da sich die Wandhöhe auf den Pultdachfirst bezieht.

Stellungnahme Verwaltung:

Der vorstehend vorgeschlagene Formulierungsvorschlag wird in § 6 (1) aufgenommen. Es wird zudem eine Regelung für die konstruktiv bedingte Überschreitung der Wandhöhe des Firstes bei Pultdächern aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Formulierung in § 6 (1) wird gemäß dem Vorschlag des LRA angepasst. Es wird zudem eine Regelung zur sich konstruktiv ergebenden Überschreitung der Wandhöhe bei Pultdächern ergänzt.

46. Sachvortrag

Im Bebauungsplan werden unter B § 7 die Abstandsflächen geregelt, dazu ist es erforderlich die Abstände der Bauräume zu Grundstücksgrenzen, Straßenbegrenzungslinien, zur Geltungsbereichsgrenze und den Abstand der Bauräume untereinander zu vermaßen. Auch die Abstände in Bereichen, in denen es zu Unterschreitungen der Abstandsflächen kommen kann, sollten zur Rechtssicherheit vermaßt werden. Der Plan sollte mit einem Maßstabsbalken, soz. als „Ersatzlineal“ versehen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Planung beiliegend war ein Abstandsflächenplan, aus dem die Bereiche mit Unterschreitungen der Abstandsflächen hervorgehen. Zur Rechtssicherheit und zur Eindeutigkeit der Planzeichnung werden die vorstehend genannten Vermaßungen eingetragen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die entsprechenden Vermaßungen und eine Maßstabsbalken werden im Plan ergänzt.

47. Sachvortrag

Für die Ziffern B § 7 (1) Satz 2 und (3) gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage. In den Gemeinbedarfsflächen 2, 3 müssen die Gebäude innerhalb der Bauräume zueinander die Abstandsflächen einhalten. Sollten Unterschreitungen der Abstandsflächen gewollt sein, müssten mehrere Bauräume festgesetzt und untereinander vermaßt werden. Alternativ kann die Stadt gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB von der BayBO abweichende Abstandsflächen im Bebauungsplan festsetzen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die in der Planzeichnung in allen Quartieren grau dargestellten Baukörper stellen Vorschläge der Planer dar. Für die Gemeinbedarfsflächen dienen diese u.a. auch dem Nachweis, dass die gemäß Wettbewerbsauslobung geforderten Flächen dargestellt werden können. Im Rahmen der Überarbeitung werden die grauen Baukörper künftig entfallen. Für GB3 (= Schule) wird sich ein städtebaulicher Wettbewerb anschließen, hierfür soll der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage liefern, ohne diesen einzuschränken. Dennoch ist die Abstandsflächenregelung der BayBO zu beachten.

Um einem ergänzenden Wettbewerbsverfahren möglichst viel planerische Freiheit zu lassen, wäre es aus Sicht der Verwaltung möglich, einen Fachpreisrichter des Wettbewerbs durch das LRA München zu besetzen. Sollten ggf. Entwürfe abgegeben werden, welche eine Unterschreitung der Abstandsflächen beinhalten, könnte eine Empfehlung zur abstandsflächenrechtlichen Zulässigkeit im Einzelfall erfolgen.

Beschlussvorschlag:

In den Gemeinbedarfsflächen 2, 3 sind die Abstandsflächen nach BayBO nachzuweisen.

48. Sachvortrag

Der Abstandsflächenplan enthält in der Legende die unklare Bezeichnung „Abstandsflächenunterschreitungen, mit der Verwaltung abzustimmen“.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Abstandsflächenplan und die in der Legende dargestellten Unterschreitungen wurden im Vorfeld besprochen. An einigen Stellen kann das Schmalseitenprivileg „ $\frac{1}{2}h$ “ gem. Art. 6 (6) S. 1 BayBO hilfsweise angewandt werden, um die Überdeckung noch zu minimieren. Im Weiteren werden die Überschreitungen, da diese Seiten nicht zu Belichtung, Belüftung genutzt werden müssen, als städtebaulich vertretbar eingestuft.

Der Abstandsflächenplan wird insoweit angepasst, dass die Bereiche mit $\frac{1}{2}h$ noch ergänzt und die Bereiche der Abstandsflächenüberschreitungen wie bisher rot dargestellt werden. Die Legende wird auch entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, der Abstandsflächenplan wird angepasst.

49. Sachvortrag

In Ziffer B § 8 (1) sind gemäß der textlichen Festsetzungen in den WA-Gebieten auch flach geneigte Dächer bis 10° Neigung zulässig. In der Planzeichnung gem. Planzeichen „FD“ aber nur Flachdächer, womit ggf. die flach geneigten Dächer ergänzt werden müssten.

Stellungnahme Verwaltung:

Für das Plangebiet werden Flachdächer, oder flach geneigte Pultdächer bis max. 10° Neigung gewünscht. Die Festsetzung unter A) wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, das Planzeichen „FD“ unter A) ergänzt.

50. Sachvortrag

Der letzte Satz bei Ziffer B § 8 (5) ist nochmals zu prüfen, da in den genannten WA-Gebieten keine Freibereiche zulässig sind.

Stellungnahme Verwaltung:

B § 8 (5) regelt die Begrünung von Flachdächern und die Anordnung von nutzbaren Freibereichen für die Baugebiete in denen Einzel- und Reihenhäuser vorgesehen sind (WA6-13, 19, 24, 26). Aus städtebaulichen Gründen sollen nutzbare Freibereiche (Dachterrassen) auf dem 3. Vollgeschoss eines Reihenhauses nicht zugelassen werden. Auf anderen Dächern (nicht der obersten Geschosse) sind diese aber grundsätzlich zulässig. Der letzte Satz unter B § 8 (5) betrifft also die Gestaltung der Dächer des 2. Vollgeschosses der Reihenhäuser, bei Realisierung eines reduzierten 3. Geschosses werden nutzbare Freibereiche ermöglicht.

B §8 (6) setzt hingegen fest, dass nutzbare Freibereiche nur auf den Dächern der obersten Geschosse der Wohngebiete mit Geschosswohnungsbau zulässig sind (WA1-5, WA14-18, WA20-23, WA25).

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung erfolgt nicht.

51. Sachvortrag

Festsetzung von Dachbegrünung bei Freibereichen gem. § 8 (6), die Gesamtschichtdicke von 10 cm sollte nochmals geprüft werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Festsetzung in § 8 (4, 5) bezieht sich auf **extensive** (d.h. mit wenig Mitteleinsatz) Begrünung, was aus Sicht der Fachplaner und der Verwaltung ausreichend ist. Für Bereiche mit intensiver Begrünung nach §8 (6) wird keine Mindestdicke vorgegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Anpassung ist nicht notwendig.

52. Sachvortrag

Bei Ziffer B §8 (10) sind technische Dachaufbauten bei der zulässigen Überschreitung der Wandhöhe nicht aufgeführt, es wird um nochmalige Prüfung gebeten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen und die technischen Dachaufbauten ergänzt.

53. Sachvortrag

Die Formulierung „soweit als möglich“ in §8 (11) ist zu unbestimmt und zu präzisieren.

Stellungnahme Verwaltung:

Sämtliche Dachaufbauten sind innerhalb der Dachfläche anzuordnen, die Formulierung wird präzisiert.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nachgekommen, die Formulierung wird präzisiert.

54. Sachvortrag

Bei § 9 (4) sind noch Bezugspunkte für die Wandhöhe der Nebenanlagen anzugeben.

Stellungnahme Verwaltung:

Als Bezugspunkte werden analog §6 (1) die festgesetzten Höhenkoten des jeweiligen Bauraums ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die festgesetzten Höhenkoten des jeweiligen Bauraums werden als Bezugspunkt ergänzt.

55. Sachvortrag

Die Forderungen gem. § 10 (3), § 9 zur Unterbringung der Fahrräder innerhalb der Gebäude sollte im Hinblick auf die festgesetzten Hausformen (Hausgruppe, Doppelhaus, Einzelhaus) nochmals überdacht werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Auch bei Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser ist der Bedarf an Stellplätzen für Fahrräder zu berücksichtigen. In der Mehrzahl der Bauquartiere mit verdichtetem Einzelhausbau (z.B. WA11, 13, 17, 22) wird eine Tiefgarage errichtet. In dieser kann auch der anteilige Nachweis der Fahrradstellplätze geführt werden.

Es gibt Quartiere die ausschließlich (WA6-9, 27) oder teilweise (WA19, 24, 26) über oberirdische Kfz-Stellplätze verfügen, hier ist eine ergänzende Regelung notwendig. Es wird vorgeschlagen eine Formulierung aufzunehmen, die es als Ausnahme für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ermöglicht, die Fahrradstellplätze außerhalb des Gebäudes nachzuweisen, wenn diese im Vorbereich des Gebäudes, nahe den Eingängen angeordnet sind.

Bild 8:



Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Formulierung in § 10 (3) gemäß dem Vorschlag der Verwaltung ergänzt.

56. Sachvortrag

Für die Festsetzung „witterungsgeschützt“ und „abschließbar“ gibt es keine planungsrechtliche Rechtsgrundlage, die Formulierungen sind herauszunehmen.

Stellungnahme Verwaltung:

Im Sinne der Förderung des Fahrradverkehrs ist es Ziel des Bebauungsplans einen hohen Komfort der Fahrradnutzung durch das Bedienen verschiedener Nutzeransprüche zu erreichen. Eine gemeinschaftliche, witterungsgeschützte und abschließbare Sammelabstellanlage vereint die Vorteile das Rad eingangsnah abstellen zu können mit den Vorteilen es diebstahlsicher und vor schlechter Witterung geschützt verstauen zu können. Die Festsetzung ist planungsrechtlich zu präzisieren: „*Die oberirdischen Fahrradabstellplätze müssen eingehaust errichtet werden.*“

Zusätzlich wird eine Beschreibung der gewünschten Gestaltung der Fahrradabstellanlagen unter „Hinweise“ aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Formulierung ist zu präzisieren: „Die oberirdischen Fahrradabstellplätze müssen eingehaust errichtet werden.“

57. Sachvortrag

Die Formulierung in § 11 (1), (2) sollte zur Rechtseindeutigkeit an die Formulierung des Planzeichens unter A) angepasst werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Formulierung unter § 11 (1), (2) wird zu „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ geändert.

58. Sachvortrag

In § 13 gibt es für WA21 unterschiedliche Regelungen, diese sind in Einklang zu bringen.

Stellungnahme Verwaltung:

Es liegt eine Doppelnennung vor, WA21 ist aus § 13 (3) Buchst. c) herauszunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen in § 13 werden angepasst, WA21 wird aus (3) Buchst. c) herausgenommen.

59. Sachvortrag

Für die Kita im WA15 soll eine Einfriedung bis max. 1,80 m zulässig sein. Wenn dies nicht bei § 14 (1) ergänzt wird, greift die allgemeine Regelung.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Höhe von 1,80m für Einfriedungen soll lediglich zur Einfriedung besonders schutzbedürftiger Freianlagen von Schulen und Kita und ggf. Freiliegewiese Hallenbad ermöglicht werden. Für die übrigen Einfriedungen gilt aus städtebaulichen Gründen eine maximale Höhe von 1,50 m.

Beschlussvorschlag:

In § 14 (1) wird die zulässige Höhe der Einfriedung mit max. 1,80 m für die o.g. Nutzungen aufgenommen.

60. Sachvortrag

In § 14 (3) muss der Verweis richtigerweise „§5 Abs. 2“ lauten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, § 14 (3) wird redaktionell angepasst.

61. Sachvortrag

Bei der Regelung unter § 17 (2) handelt es sich um eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB, die Festsetzung ist herauszunehmen oder unter die Hinweise zu verschieben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Regelung unter § 17 (2) wird unter Hinweise verschoben.

62. Sachvortrag

Die Regelung unter § 18 kann entfallen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nachgekommen, § 18 entfällt.

63. Sachvortrag

Die Hinweise und die Anlage 1 sind Bestandteil der Satzung, die Verfahrensvermerke sind daher nach diesen aufzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nachgekommen, die Verfahrensvermerke (bisher S. 23) werden künftig nach den Hinweisen und der Anlage 1 angeführt.

64. Sachvortrag

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften Bezug genommen. Nach aktueller Rechtsprechung muss im Text des Bebauungsplans darauf hingewiesen werden, dass diese Normen bei der Verwaltung, wo auch der Bebauungsplan zur Einsicht bereit liegt, einzusehen sind.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nachgekommen, der Hinweis zur Einsicht der DIN-Normen wird im Text des Bebauungsplanes aufgenommen.

65. Sachvortrag

In Anlage 1 (Stellplatzbedarf) der Satzung sollte es statt „Geschosswohnungsbau“ besser „Mehrfamilienhäuser“ lauten. Bei Ziffer 3 ist die Formulierung „in ausreichender Anzahl“ zu unbestimmt und zu konkretisieren.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Formulierung in Anlage 1, Nr. 1.1, wird auf „Mehrfamilienhäuser“ geändert. Bei Ziffer 3 wird, analog zu Ziff. 2.1, ein Schlüssel von 1 FSt je 80 m² HNF (Hauptnutzfläche) festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anlage 1 zur Begründung (Stellplatzbedarf) wird wie vorstehend ausgeführt geändert.

66. Sachvortrag

Es handelt sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG, das nach Vorschriften des BauGB durchzuführen ist. Es wird zur Rechtsklarheit, geraten hierzu noch eine Äußerung in die Begründung aufzunehmen.

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird empfohlen folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

„Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach UVPG (vgl. Nr. 18. 7. 2 der Anlage 1 zum UVPG). Die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles bei Bebauungsplänen im Aufstellungsverfahren wird nach §50 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.“

Beschlussvorschlag:

Der vorstehende Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

67. Sachvortrag

In der Begründung sollten auf Seite 2 noch der Abstandsflächenplan und der Plan Feuerweherschließung als Anlagen geführt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die o.g. Pläne Sachvortragwerden in der Begründung, Seite 2, als Anlagen ergänzt.

68. Sachvortrag

Die in der Begründung unter Ziffer 2.2.4 Abs. 6 aufgeführten Höhenkoten (in müNN) sind mit den Angaben in der Planzeichnung und dem Umweltbericht nochmals zu überprüfen.

Stellungnahme Verwaltung:

Eine Überprüfung erfolgt in Abstimmung mit der Erschließungsplanung und der damit verbundenen Höhenlage der Straße

Beschlussvorschlag:

Die Überprüfung erfolgt in Abstimmung mit der Erschließungsplanung.

69. Sachvortrag

Zu den Ausführungen in der Begründung, S. 10, zum Oskar-von-Miller-Turm (Meteo-Mast TU München) sollte in der Satzung unter D. Hinweise noch eine Formulierung aufgenommen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Anregung kann nachgekommen werden.

Beschlussvorschlag:

Bei der Satzung wird unter D. Hinweise eine Formulierung zum Meteo-Mast aufgenommen.

70. Sachvortrag

Für die Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens gem. Begründung sind auch Einzelhandelsnutzungen und andere Nichtwohnnutzungen erforderlich (s. Standortanalyse CIMA). Die Festsetzungen lassen

diese Nutzungen zu, ohne konkret Flächen zu sichern. Es wird empfohlen dies nochmal zu überprüfen und ggf. in einzelnen Quartieren ergänzende Festsetzungen aufzunehmen.

Stellungnahme Verwaltung:

Es ist Zielsetzung der Stadt die in der Standortanalyse der CIMA zum Einzelhandel aufgezeigten Standorte, mit Ausnahme des großflächigen Einzelhandels, in angemessenem Rahmen umzusetzen und im Rahmen der Planung ein städtebauliches Angebot zu machen. In einem WA sind Einzelhandelsnutzungen bis 800 m² VK ohnehin allgemein zulässig. Um eine Umsetzung räumlich nicht auf bestimmte Quartiere „vorzubestimmen“ und ggf. Leerstände zu provozieren, wurde auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet. Das planerische Konzept im Quartier WA5, mit den dafür notwendigen tieferen EG-Bauräumen, bietet ein qualitativvolles Angebot zur Umsetzung der gem. CIMA vorgeschlagenen Einzelhandelsflächen, ohne einen Realisierungszwang auszusprechen. Die vertragliche Anlieferung zwischen den Bauteilen von WA 5-1 und WA 5-2 wurde plausibilisiert.

Beschlussvorschlag:

Eine Festsetzung von Einzelhandelsflächen erfolgt nicht.

71. Sachvortrag

Plan Feuerweherschließung und Abstandflächen in der Begründung als Anlagen aufführen.

Stellungnahme Verwaltung:

Wurde bereits unter Nr. 67 behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, auf den Beschluss unter Nr. 67 wird verwiesen.

72. Sachvortrag

Bei Ziffer 1.2 Abs. 5 des Umweltberichts ist das aktuelle Datum (18.05.2017) anzugeben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, das Datum wird redaktionell ergänzt.

73. Sachvortrag

Gemäß Umweltbericht, Ziffer 2.2.2, ist für das Plangebiet noch ein hydrogeologisches Gutachten zu den Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser zu erstellen. Dieses Gutachten ist vor dem nächsten Verfahrensschritt zu erstellen und ggf. dem Umweltbericht beizufügen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Erstellung des Gutachtens ist bereits beauftragt, die Auswirkungen werden im Rahmen der Abwägung in die Planung einfließen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

74. Sachvortrag

Der Abstand der geplanten Bebauung zum neuen Umspannwerk im Norden ist offenbar geringer als in der schalltechnischen Prognose von 2014 zu Grunde gelegt (s. Umweltbericht, Ziff. 2.2.6). Vor

dem nächsten Verfahrensschritt ist ein überarbeitetes Gutachten einzuholen und ggf. der Planentwurf zu überarbeiten.

Stellungnahme Verwaltung:

Die der Planung beiliegende schalltechnische Untersuchung des Büros Steger & Partner vom 14.06.2017 berücksichtigt den aktuellen Planstand. Hieran hat sich auch nichts geändert. Vom Bayernwerk wurde zwischenzeitlich zum Geräuschbeitrag des Umspannwerks ein geändertes Schallgutachten des Büros Müller BBM vom 08.05.2017 vorgelegt. In der weiteren Planung und Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung von Steger & Partner wird auch das geänderte Gutachten aufgenommen. Eine erste Einschätzung zeigt, dass der Immissionsbeitrag des Umspannwerks als nicht relevant anzusehen ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Fortschreibung berücksichtigt. Auch der Umweltbericht wird in Ziff. 2.2.6 angepasst.

75. Sachvortrag

Die Aussage des Umweltberichts, Ziffer 4.1, zu Abgrabungen und Aufschüttungen ist nochmal zu überprüfen. Im Bebauungsplan werden Ausnahmen zugelassen, wobei hierfür teilweise keine Beschränkung festgesetzt wurde.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Aussage unter Ziffer 4.1 des Umweltberichts (Schutzgut Boden, Satz 2) entspricht nicht den Festsetzungen aus § 12. Die Stelle wird entsprechend angepasst und mit den Festsetzungen in Einklang gebracht.

Beschlussvorschlag:

76. Sachvortrag

Die für den Umweltbericht maßgebliche Anlage 1 zum BauGB wurde ganz aktuell neu gefasst, es wird empfohlen den Umweltbericht diesbezüglich nochmals zu überprüfen und zu ergänzen.

Stellungnahme Verwaltung:

Das beteiligte Fachbüro Keller Damm Kollegen wird den Umweltbericht gemäß der Vorgaben der neu gefassten Anlage 1 zum BauGB prüfen und überarbeiten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen und der Umweltbericht angepasst.

77. Sachvortrag

Die Angaben im Verkehrsgutachten weichen von denen der Begründung ab, es wird geraten die Angaben in Einklang zu bringen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Angaben decken sich inhaltlich und unterscheiden sich nur hinsichtlich unterschiedlicher Begrifflichkeiten. Eine Änderung des Gutachtens ist nicht notwendig.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

78. Sachvortrag

Die Anbauverbotszone entlang der St2350 ist noch in die Planung einzutragen und das Planzeichen unter den nachrichtlichen Übernahmen aufzuführen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die festgesetzten Bauräume der Baugebiete WA 1 und Gemeinbedarfsfläche 2 besitzen einen Abstand von mehr als 20 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie entlang der Freisinger Landstraße. Die Bauverbotszone an Staatsstraße zur Fahrbahnaußenkante wird deshalb sicher eingehalten. Die Bauverbotszone an Staatsstraßen betrifft ausschließlich Streckenabschnitte außerhalb von Ortschaften. Ein nachrichtlicher Eintrag in die Planzeichnung ist möglich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nachgekommen, die Anbauverbotszone wird nachrichtlich ergänzt.

79. Sachvortrag

Die im FNP eingetragenen Bodendenkmäler sollten in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nachgekommen, die Bodendenkmäler ergänzt.

80. Sachvortrag

In die Planzeichnung sollte zur Rechtseindeutigkeit noch die Grenze des wassersensiblen Bereichs gemäß der Darstellung des FNP eingetragen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die Grenze des wassersensiblen Bereichs wird ergänzt, das Planzeichen unter nachrichtliche Übernahmen ergänzt.

FB Grünordnung

Sachvortrag:

Bepflanzung und Begrünung, Gehölze sind nicht festgesetzt worden, das entsprechende Planzeichen ist unter C) Hinweise geführt und nicht bindend. Es wird geraten das Planzeichen unter A) Festsetzungen als „zu pflanzen, Lage im Umkreis von ... m variabel“ aufzunehmen.

In § 17(4) sollte das Wort „dargestellten“ gestrichen werden, in D.3 g) sind ein paar Baumnamen falsch aufgeführt, in der Pflanzliste 03 wird statt Kugel-Ahorn ein *Kegel-Feld-Ahorn* empfohlen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Vorgaben zu Gehölzen werden künftig unter A) Festsetzungen als „zu pflanzen, Lage mit geringfügigen Abweichungen variabel“ geführt, die übrigen angeführten redaktionellen Anpassungen werden vorgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, die angeführten Änderungen vorgenommen.

FB Naturschutz

- Normenkonflikt § 44 Abs. 1 BNatSchG

Es wird auf einen möglicherweise bestehenden Normenkonflikt mit § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen. Demnach ist vorrausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes auf unüberwindliche Hindernisse stoßen würde.

Stellungnahme Verwaltung:

Zur Vermeidung eines Normenkonflikts mit §44 Abs. 1 BNatSchG ist sicherzustellen, dass die in der saP definierten CEF Maßnahmen frühzeitig umgesetzt werden und artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden. Die erforderlichen Maßnahmen sind in der saP, Kap. 3.1 und 3.2 beschrieben. Zudem sind die Maßnahmen durch ein Monitoring zu begleiten. Mit einem Normenkonflikt ist daher nicht zu rechnen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. In der saP wird die Problematik behandelt.

- Hinweis Artengruppe Fledermäuse

Es wird auf eine unveröffentlichte Untersuchung im Hochschulgelände hingewiesen, bei der der Nachweis für verschiedenen Arten der Artengruppe Fledermäuse geführt werden konnte.

Stellungnahme Verwaltung:

Nach Auffassung von Fachplanern und der Verwaltung ist diese Anmerkung hinweislich zu verstehen. Das Planungsgebiet weist gem. saP „überwiegend fledermausfeindliche Lebensräume (Äcker)“ auf, ältere Gehölze mit Baumhöhlen existieren ebenfalls nicht. Die Gebäude des Umspannwerks wurden eigens durch einen erfahrenen Biologen im Rahmen der saP untersucht. Die Untersuchungen in der saP bzgl. der Vorkommen von Fledermausarten im Planungsgebiet werden durch die Anmerkung der UNB auch nicht direkt in Frage gestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Eingriff in Heckenstrukturen

Die Planung sieht einen Eingriff in Heckenstrukturen im westlichen Planbereich vor, diese unterliegen dem Schutz nach Art. 16 Abs. 1 S. 1 BayNatSchG. Für den Eingriff in die Heckenstrukturen kann gem. Art. 23 Abs.3 BayNatSchG eine Ausnahme von o.g. Verbot in Aussicht gestellt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Mit der Einstufung besteht noch kein Einverständnis, nach Auffassung der UNB sind diese der Kath. III mit einem Ausgleichsfaktor von 1,0 zuzuordnen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Einwertung der betreffenden Heckenstrukturen entlang des Umspannwerks erfolgte auf Basis des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003. Unter Bewertung aller Schutzgüter wurden die Heckenstrukturen gem. Anhang Leitfaden

Teil A Liste 1 b als „Bauminself, Feldgehölze, ...“ in der Kategorie II, oberer Wert bewertet. In Kategorie III (Liste 1c) findet sich kein den Feldgehölzen entsprechendes Beispiel. Als Ausgleichsfaktor wurde (auch bei Einwertung in Kategorie II, oben) ohnehin der Faktor 1,0 angesetzt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bleibt also letztlich gleich. Die Festlegung des Ausgleichsfaktors 1,0 erfolgte in fachlicher Abstimmung mit Herrn Schwarz, UNB.

Nach Auffassung der Fachplaner ist die Einstufung in Kategorie II, oberer Wert fachlich richtig, eine Notwendigkeit der Einstufung in Kategorie III wird nicht gesehen. Da der Ausgleichsfaktor 1,0 bei Kategorie II oben oder III ist ohnehin gleich.

Beschlussvorschlag:

Die Bewertung der Heckenstrukturen mit Kategorie II, oberer Wert und einem Ausgleichsfaktor von 1,0 wird bestätigt.

- **Lückenschluss Siedlungen**

Aus fachlicher Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wird der Zusammenschluss der Siedlungseinheiten kritisch gesehen, von B471 bis zur Landkreisgrenze entsteht ein durchgängiges Siedlungsband, das die Nutzbarkeit der Landschaft für Tiere deutlich einschränkt und einen Wechsel zwischen landwirtschaftlicher Flur und den Isaraue unterbindet. Es würde begrüßt, wenn die Siedlungseinheiten wie in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, auch in West-Ost-Richtung gegliedert würden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die jetzige Planung ist das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von 2012. Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan entwickelt sich im Grundsatz entsprechend der im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan in Stand vom 31.05.2016. Zudem betrifft die Anregung als raumordnerische Anmerkung eher die Ebene der Flächennutzungsplanung. Das Einplanen eines Grünzugs in West-Ost Richtung zum jetzigen Zeitpunkt würde eine starke Änderung des Städtebaulichen Entwurfs darstellen. Zudem ist festzustellen dass die geforderte Gliederung bzw. Durchlässigkeit in West-Ost-Richtung ca. 0,5 km nördlich des Plangebiets, südlich der Ludwig-Prandtl-Straße, bereits vorhanden ist.

Bild 9:



Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung erfolgt nicht.

- **Umweltbericht, Bilanzierung**
Teil der Unterlagen war der Umweltbericht, in dem der Eingriff anhand des Leitfades des StMUV bilanziert wurde. Die Bilanzierung ist mit der UNB vorab abgestimmt, ihr wird im Wesentlichen zugestimmt. Ausnahme stellt die Einstufung der Heckenstrukturen im westlichen Planbereich dar. Der Kombination der CEF-Maßnahmen auf Fl.Nrn. 188, 1190 stimmt die UNB zu.
Zu Fl.Nr. 1190 wird angemerkt, dass zugunsten eines zu entwickelnden Schaftriebwegs am Keltenwegs ein 20 m breiter Streifen mit Oberbodenabtrag und anschl. Ansaat als Magerrasen oder Salbei-Glatthafer-Wiese versehen werden sollte. Hingewiesen wird auch auf eine kulissenartige Entwicklung des Feldgehölzes entlang der Autobahn.
Mit dem Nachweis des verbleibenden Kompensationserfordernisses im BPl. 168 „Naturerbeflächen“ besteht durch die UNB Einverständnis, für die Zuordnung sollten die vorgesehenen Maßnahmen konkret benannt und nachrichtlich dargestellt werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Zu den Heckenstrukturen wird auf die Ausführungen des vorstehenden Punktes verwiesen.

Zu den auf Fl.Nrn. 188, 1190 geplanten CEF-Maßnahmen ist anzumerken, dass die vorgeschlagenen Flächen vom Gremium mehrheitlich nicht befürwortet werden und eine Neuausrichtung gefordert wird (s. A.25).

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, zu den Heckenstrukturen wird auf vorstehenden Beschluss verwiesen. Zur Anordnung der CEF-Maßnahmen wird auf den Beschluss zu A.25 verwiesen.

A1.1. LRA München, Kreisheimatpfleger

Sachvortrag

Es wird auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Denkmalschutz beim evtl. Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

A.2 Regierung von Oberbayern

Sachvortrag

Das Bauleitplanverfahren wird als grundsätzlich raumverträglich eingestuft, eine schrittweise Entwicklung wird empfohlen. Es wird um fachbehördliche Abstimmung mit den Belangen des Verkehrs, Natur- und Immissionsschutz sowie Wasserwirtschaft gebeten.

Stellungnahme Verwaltung:

Es ist eine schrittweise Entwicklung in 2 Bauabschnitte vorgesehen, die fachbehördliche Abstimmung mit den o.g. Trägern öffentlicher Belange ist erfolgt.

Beschlussvorschlag:**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.****A.3 bayernets GmbH****Sachvortrag**

Es liegen keine Anlagen der bayernets GmbH im Geltungsbereich der Neuplanung, es werden auch keine aktuellen Planungen berührt. Es wird westlich der Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 1190, auf die Kabelschutzrohranlage mit LWL-Kabeln der GasLINE hingewiesen und ein Lageplan mit übersandt.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Schutzrohranlage befindet sich im westlich an die Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 1190, angrenzende Wegefläche, Fl.Nr. 1186. Auf der Wegefläche sind keine Maßnahmen geplant.

Beschlussvorschlag:**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.****A.4 Bundesnetzagentur****Sachvortrag**

Es werden die im Gebiet tätigen Betreiber von Richtfunkstrecken (E-Plus GmbH, Telefonica Germany, Vodafone GmbH) genannt, es wird um Einbeziehung dieser Betreiber gebeten.

Stellungnahme Verwaltung:

Die bekannten Betreiber wurde im Rahmen der vorzeitigen Beteiligung angeschrieben, und haben z.T. Stellungnahmen abgegeben (s. Nr. A17). Grundsätzlich sollte durch die festgesetzten Gebäudehöhen keine Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken zu erwarten sein.

Die E-Plus GmbH wird im nächsten Verfahrensschritt nochmals beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.****A.5 Münchener Verkehrs- und Tarifverbund (MVG)****Sachvortrag:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstimmungen mit Landkreis München als Aufgabenträger, und dem MVV als Beauftragten des Landkreises zu führen sind. In der Begründung, Ziffer 4.9 Verkehr, wird nur der MVG genannt.

Von einer Erschließung des Gebiets als Weiterführung der Linien 230 (Verkehrsgutachten, Ziff. 3) oder 292 wird abgeraten. Beide Linien haben größere Bedeutung für die regionalen Verkehrsbeziehungen, deren Qualität durch eine Wegeführung im Plangebiet leiden würde. Aus Sicht des MVV kommt die Regionalbuslinie 290 (Stadtbus Garching) zur Erschließung in Frage.

Unabhängig davon, welche Linie durch das Plangebiet geführt wird, sind die vom Bus zu befahrenden Straßen i.d.R. mit 6,50 m (mind. 6,00 m) Fahrbahnbreite zu dimensionieren, es sollten barrierefreie

Haltestellen eingerichtet werden, am Linienende ist eine Wendemöglichkeit sowie Standplatz zu berücksichtigen. Es sollte auch an die Möglichkeit einer Toilettennutzung des Fahrpersonals bei Auswahl des Standorts gedacht werden.

Neben der beabsichtigten Erschließung des Gebiets über die St2350 sollte für den Busverkehr eine 2. Alternative, die temporär genutzt werden könnte, vorhanden sein.

Für die Buslinien 230, 292, die nicht in Gebiet geführt werden, wäre denkbar an der St2350 auf Höhe des künftigen Kreisverkehrs beidseitig eine zusätzliche Haltestelle zu realisieren. So könnten diese Linien zusätzliche Anbindungsfunktion übernehmen, ohne in ihrer verkehrlichen Funktion eingeschränkt zu werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Zur ÖPNV-Linienführung im Plangebiet sind unterschiedliche Varianten möglich, im Rahmen des Wettbewerbs wurde eine Linienführung über den Römerhofweg und die Ludwig-Prandtl-Straße nach Norden vorgeschlagen (s. Bild 8). Die Variante wird vom Grundstückseigentümer (s. A19) aufgrund zu befürchtender Auswirkungen auf die TU-Feuerwehr und deren Einsatzzeit kritisch gesehen.

Bild 10:



Aus Sicht der Verwaltung sollte daher eine Linie gewählt werden, deren Zufahrt über den neu zu errichtenden Kreisverkehr an der St2350 ins Gebiet ein- und über diesen auch wieder ausfährt. Zudem wird von der Verwaltung die Auffassung des MVV, dass eine Anbindung an die überregionalen Linien 230, 292 nicht sinnvoll wäre, geteilt.

Es sollte daher die Linie 290 (Stadtbus Garching) in das Gebiet geführt werden. Grundsätzlich ergeben sich somit zwei Varianten, eine Linie durch das gesamte Plangebiet und eine kürzere Variante bis zum Boulevard.

a) Gesamtes Plangebiet:

Vorteil dieser Linienführung wäre, dass das gesamte Plangebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen wäre.

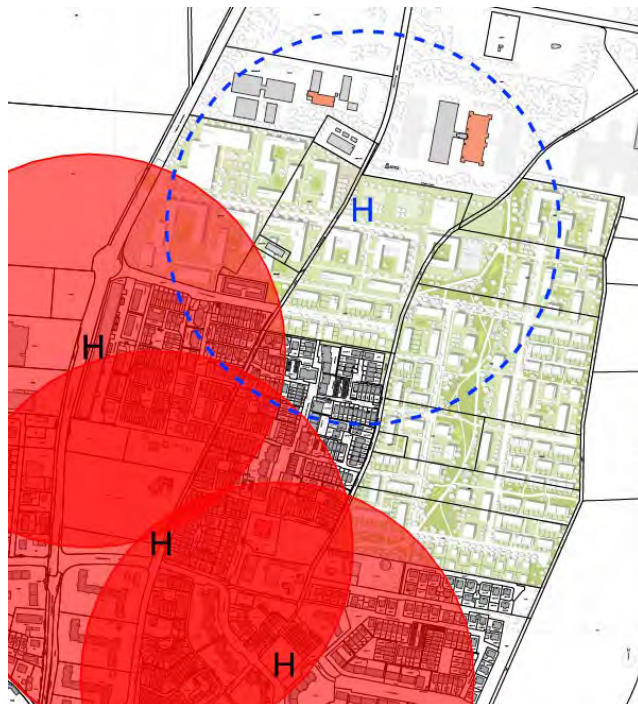
Nachteilig wären die Belastung mit Lärm, Emissionen der rückwärtigen Wohnbereiche bei Durchfahrt des Busses. Im südlichen Bereich wäre dann in jedem Fall eine Halte- und Aufstellfläche für den Bus erforderlich, damit am Linienende eine Pausenmöglichkeit für das Fahrpersonal besteht. Die notwendige Aufstellfläche beträgt ca. 13 m (wie z.B. bei Rewe). Im Bereich der Schule wäre für den Schulbetrieb eine weitere Busanfahrtsmöglichkeit vorzusehen, was doppelten Flächenaufwand bedeuten würde.

Bild 11:



Zudem ist zu bedenken, dass sich in der näheren Umgebung auf der Linie des Stadtbusses bereits Bushaltestellen befinden, die beiden U-Bahnhaltestellen Garching und Garching-Forschungszentrum sind schnell zu erreichen. In Bild 12 sind die bestehenden Haltestellen mit einem Radius von 300 m rot eingetragen, die Abdeckung einer zentralen Haltestelle in der Kommunikationszone blau. Aus Sicht der Verwaltung wird hieraus, in Verbindung mit den vorstehend genannten negativen Auswirkungen deutlich, dass eine Linie durch das gesamte Plangebiet eine Überserschließung darstellt.

Bild 12:



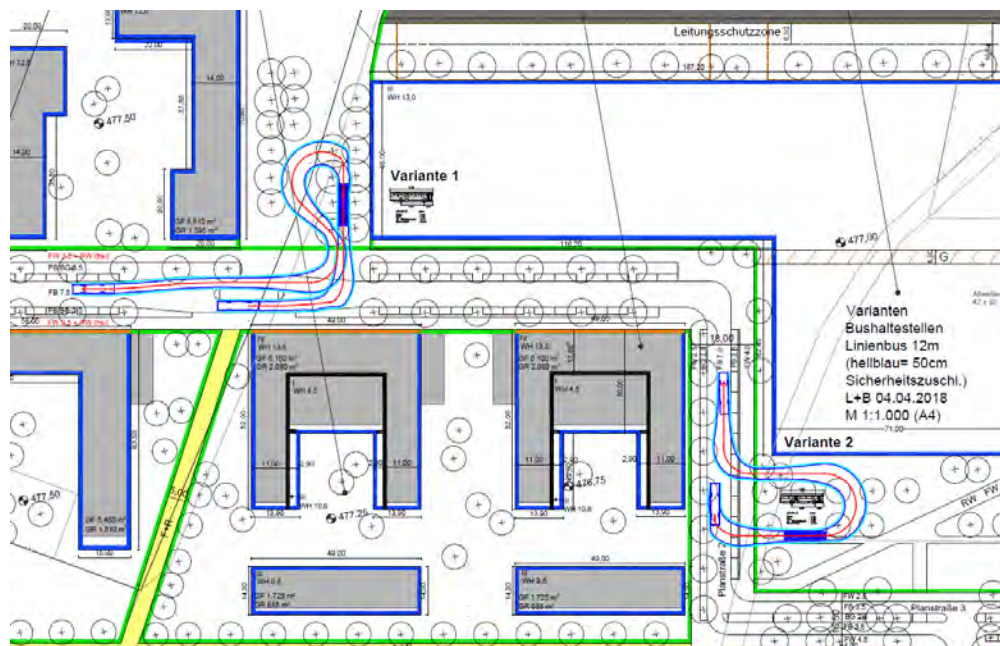
b) Boulevard

Wie vorstehend genannt, wäre aus Sicht der Verwaltung auch eine verkürzte Linie, die am Boulevard oder in dessen Nähe wendet, vorstellbar. Vorteile dieser Linienführung wären, dass die rückwärtigen Wohnquartiere nicht mit Emissionen beeinträchtigt würden, die bestehenden Haltestellen die Erschließungsfunktion zum Teil mit übernehmen, die Straßenbreiten im rückwärtigen Bereich ggf. könnten geringer dimensioniert werden (max. Begegnung Pkw - Bus), wobei sich an der festgesetzten Breite der Verkehrsfläche (= Straßenbegrenzungslinie) nichts ändern würde.

Bei Variante 1 würde die Wendemöglichkeit westlich des Schulquartiers erfolgen, die ÖPNV-Haltestelle und die künftige Schulbushaltestelle könnten ggf. gemeinsam genutzt werden. Die Variante 2 stellt eine Wendemöglichkeit südlich des Schulquartiers im Ausläufer der zentralen Grünfläche dar. Beide Varianten funktionieren aufgrund des Platzbedarfs, aus verkehrlicher Sicht würde vom Fachberater Variante 2 präferiert. Aus städtebaulicher Sicht ist zu bedenken, dass Variante 2 in der Nähe des Schrannerwegs als wichtige Radwegeverbindung verläuft, und eine Beeinträchtigung des südlich der Schule nach Westen auslaufenden Grünstreifens bedeutet.

In Zusammenschau der Argumente wird Variante 1 aus Sicht der Verwaltung und der planerstellenden Architekten bevorzugt. Die Wegeverbindung zwischen Römerhofweg und TUM ist weiterhin gegeben, der Straßenquerschnitt mit die Fußgängerquerung kann weiterhin erhalten bleiben. Eine Platzgestaltung unter Berücksichtigung des Wendeplatzes erscheint gut möglich und gleichzeitig trägt dieser zu einer Belebung des Platzes bei. Darüber hinaus werden die Busse nicht unnötig weiter in das Quartier hinein gezogen. Ein Buswendeplatz südlich der Schule gemäß Variante 2 wäre ein Eingriff in die hier bisher größtenteils unversiegelte öffentliche Grünfläche. Gleichzeitig sollte eine Störung der Radwegeverbindung am Schrannerweg vermieden werden.

Bild 13:



Zu den weiteren Anmerkungen des MVV hinsichtlich einer alternativen Zufahrt oder weiteren Haltemöglichkeiten an der St2350 für die überregionalen Linien 230, 292 wird angemerkt, dass eine Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete bewusst nicht gewollt wird, um keine nachteiligen Verkehrsströme in Form von „Schleichwegen“ zu erzeugen. Eine Nutzung des Römerhofwegs wird

vom Eigentümer kritisch gesehen. Weitere Haltestellen beidseitig der St2350 für die Linien 230, 292 sind nicht durch die Planung veranlasst, an der Westseite müssten diese Flächen durch die Stadt hinzugeworben werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anbindung des Planbereichs soll mittels der Linie 290 (Stadtbus) erfolgen. Es soll Variante 1 als Grundlage der Buserschließung herangezogen werden.

A.6 Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Sachvortrag

Es werden keine Einwände vorgebracht

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

A.7 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München

Sachvortrag

Zur Neuordnung der Grundstücke ist eine amtliche Umlegung gem. §§ 45 ff BauGB erforderlich, die Befugnis hierzu kann von der Gemeinde auf das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) übertragen werden. Es wird empfohlen, das Umlegungsverfahren möglichst frühzeitig einzuleiten, damit der Abschluss des Verfahrens möglichst unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen kann.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Gespräche mit den beteiligten Eigentümern zur Umlegung werden bereits geführt, auch hat die Verwaltung mit dem ADBV bereits Kontakt aufgenommen und Vorgespräche geführt. Im zuständigen Bauausschuss wurde die Übertragung der Umlegung auf das ADBV zwischenzeitlich beschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

A.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

Sachvortrag

Die Planung wird zur Kenntnis genommen, es bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

A.9 Gemeinde Oberschleißheim

Sachvortrag

Nach Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 17.07.2017 werden keine Einwände erhoben. Von der weiteren Beteiligung ist, wenn keine grundlegenden Planänderungen erfolgen, abzusehen.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

A.10 Gemeinde Ismaning

Sachvortrag

Keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, es ergeht daher keine weitere Stellungnahme.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

A.11 Staatliches Bauamt Freising

Sachvortrag

Die nach Art. 23 BayStrWG bestehende Anbauverbotszone von 20 m entlang der Ortsdurchfahrt ist im Bebauungsplan noch einzutragen.

Die Erschließung des Plangebiets soll über einen Kreisverkehr an der St2350 erfolgen, weitere Zufahrten zur Staatsstraße von Grundstücken des Plangebiets sind nicht zulässig.

Es wird gebeten, die Anfahrtsichtdreiecke gem. RAST06 zu berücksichtigen und diese von sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten.

Auf von der Staatsstraße ausgehende Emissionen wird hingewiesen, eventuell notwendige Schutzmaßnahme gehen nicht zu Lasten Baulastträgers.

Sämtliche baulichen Maßnahmen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen und mittels Vereinbarung zu regeln.

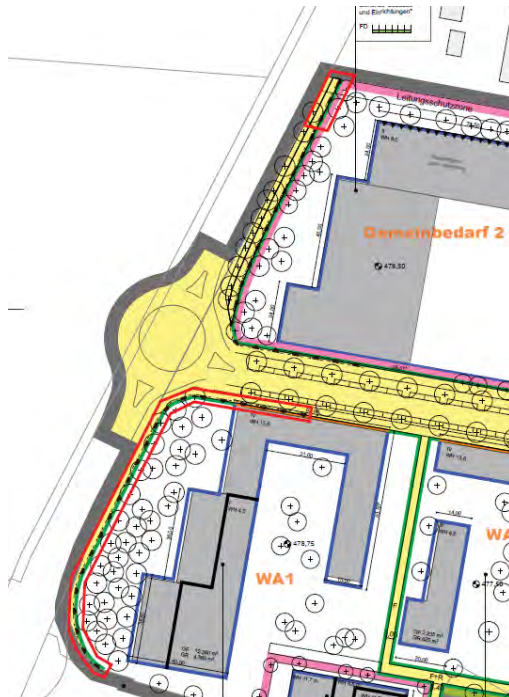
Stellungnahme Verwaltung:

In der Gemeinbedarfsfläche ist im Bereich der St2350 weitestgehend die Möglichkeit einer Zufahrt durch Planzeichen ausgeschlossen worden. Lediglich im nördlichen Bereich war eine weitere Ein- bzw. Ausfahrt vorstellbar (Bild 13). Das Planzeichen wird entlang der St2350 bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ergänzt.

Die Sichtdreiecke werden in die Planung aufgenommen. Die Verkehrsräusche sind in der schalltechnischen Untersuchung des Büros Steger & Partner, Ziff. 3, bereits berücksichtigt. Die Kosten zur Errichtung des Kreisverkehrs werden im Rahmen der Erschließungskosten auf die Planbegünstigten umgelegt. Eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Freising zu den baulichen Maßnahmen an der St2350 wird erfolgen, wenn eine erste Vorplanung zum Kreisverkehr vorliegt.

Weiter wird vorgeschlagen, den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auch nach Süden in Richtung Untere Straßacker, bis zur Gemeinbedarfsfläche 1, einzutragen, um eine Erschließung von WA1 von dort aus zu unterbinden.

Bild 14:



Beschlussvorschlag:

Die Sichtdreiecke werden in die Planung aufgenommen. Zur St2350 werden die Bereiche ohne Zufahrt ergänzt:

- im GB2 bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs
- im WA1 entlang der Quartiersgrenze zur St2350

A.12 Wasserwirtschaftsamt München

Sachvortrag

Zu den Auswirkungen auf das Grundwasser wird das Einholen eines Hydrogeologischen Gutachtens empfohlen. Die Lage der Erkundungsbohrungen ist im Vorfeld mit dem WWA abzustimmen.

Zu den schädlichen Bodenveränderungen sind im Plangebiet eine ehemalige Kiesgrube, eine Klärschlammfläche und ein Umspannwerk vorhanden. Die betroffenen Flächen sind mit Ausnahme der Klärschlammfläche (Fl.Nr. 1873/0) als Verdachtsfläche gekennzeichnet, dies ist nachzuholen. Vor Bauausführung ist eine orientierende Untersuchung zu Altlasten durchzuführen und dem LRA und WWA vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Ausgleichsflächen auch mit Klärschlamm beschickt wurden.

Stellungnahme Verwaltung:

Ein Hydrogeologisches Gutachten wurde bereits beauftragt, die Ergebnisse werden im Rahmen der Fortschreibung der Planung im Vorfeld des nächsten Auslegungsschrittes berücksichtigt.

Die Tatsache, dass Fl.Nr. 1873/0 als mit Klärschlamm beschickte Fläche zu vermuten ist, war bislang nicht bekannt. In der historischen Altlastenrecherche taucht diese Fläche nicht auf, die Kennzeichnung wird entsprechend ergänzt. Gemäß dem städtebaulichen Vertrag sind die Einwurfsflächen von den jeweiligen Eigentümern lastenfrei einzubringen.

Bild 15:



Um schädliche Bodenverunreinigungen ausschließen zu können, wurde zwischen den Beteiligten vereinbart, dass die eigenen Grundstücke vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags gutachterlich untersucht werden.

Der Hinweis zu den potentiellen Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen, auch hier waren in der historischen Altlastenrecherche nichts verzeichnet.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Fl.Nr. 1873/0 wird als Verdachtsfläche einer Beschickung mit Klärschlamm gekennzeichnet.

A.13 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Sachvortrag

Die bestehenden, kartierten Bodendenkmäler sollten im Planwerk lagegenau nachrichtlich dargestellt werden. Die Hinweise unter D.1 sollten angepasst werden, dass Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis benötigen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass sich die Bodendenkmäler auch über die kartierten Bereiche hinaus in das Plangebiet erstrecken können.

Stellungnahme Verwaltung:

Die nachrichtliche Übernahme der kartierten Bodendenkmäler in die Planzeichnung wird aufgenommen, die textlichen Festsetzungen werden unter den Hinweise, Ziff. D.1, gemäß dem textvorschlag des Landesamtes für Denkmalschutz ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden aufgenommen, die nachrichtliche Übernahme der lagegenauen Bodendenkmäler wird ergänzt. Die textlichen Festsetzungen werden unter Ziff. D.1 gemäß dem Textvorschlag des Landesamtes ergänzt.

A.14 Handwerkskammer München und Oberbayern

Sachvortrag

Weiterer großflächiger Einzelhandel mit zentrumsrelevantem Sortiment sollten im Plangebiet und der näheren Umgebung ausgeschlossen werden. Um die Belange des Einzelhandels auszunehmen, sollte eine Festlegung der max. Verkaufsfläche für Einzelhandel zur lokalen Versorgung erfolgen.

Stellungnahme Verwaltung:

Mit den in der Begründung genannten Einzelhandelsnutzungen sind die Standortvorschläge gem. CIMA-Untersuchung, welche den ausgelegten Unterlagen hinzugefügt war, gemeint. Die Standorte befinden hauptsächlich entlang der Haupteinfahrt, im städtisch geprägten Bereich. Es soll kein weiterer Standort für großflächigen Einzelhandel entstehen. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen zur Gebietsversorgung sollen ermöglicht werden. Durch die Ausweisung von Bauräumen mit eingeschossigen Bauteilen größerer Tiefe im WA5 wird ein besonders attraktives Angebot in dem Bereich, der gemäß CIMA als geeigneter Standort für Läden zur Versorgung des Gebietes begutachtet wurde, geschaffen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

A.15 Energie-Wende-Garching GmbH

Sachvortrag

Es wird auf die bestehende Versorgungsstudie für das Plangebiet hingewiesen und die Vorteile hinsichtlich des Klimaschutzes und der potentiellen Baukosten dargestellt.

Stellungnahme Verwaltung:

Die fortgeschriebene Versorgungsstudie wurde bereits den beteiligten Eigentümern vorgestellt und positiv aufgenommen. Aus Sicht der Stadt Garching sollte die Wärmeversorgung des Gebiets über die EWG erfolgen. Es wird auf die Ausführungen zu B.1 4. verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung regenerativer Energien zur Versorgung der Kommunikationszone wird aus Sicht der Stadt Garching angestrebt.

A.16 Gemeinde Eching

Sachvortrag

Auf das stetig wachsende Verkehrsaufkommen wird hingewiesen, ein interkommunal abgestimmtes Verkehrskonzept könnte zur Reduzierung und Lenkung des Verkehrs beitragen. Deshalb wird gebeten, dass die Ortsumfahrung Dietersheim auch weiterhin durch die Stadt Garching mit unterstützt wird.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Anregungen stehen nicht in direktem Zusammenhang mit der Planung der Kommunikationszone. Gleichwohl ist auch die Stadt Garching der Auffassung, dass interkommunale Lösungsansätze eine wirksame Möglichkeit sein können, um die stetig wachsende Verkehrsbelastung zu reduzieren und steuern zu können.

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

A.17 Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Sachvortrag

Es werden keine Einwände vorgebracht. Eine Ausbauentcheidung wird nach Wirtschaftlichkeit vom Team Neubaugebiete getroffen.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme.

A.18 IHK München und Oberbayern

Sachvortrag

Es sind ortsplanerische oder städtebauliche Hemmnisse, die der Planung entgegenstehen könnten, nicht erkennbar. Mit dem Planvorhaben besteht Einverständnis.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

A.19 Wagensonner Rechtsanwälte,
i.V. Technische Universität München, Freistaat Bayern, Staatliches Bauamt München 2

Sachvortrag:

- 1.1 Das Heizkraftwerk muss auch weiterhin in der genehmigten Form betrieben werden können. Es wird zugestanden, dass die Immissionen des Heizkraftwerks gemäß der Schalltechnischen Untersuchung von Steger & Partner im wesentlichen zutreffen.
- 1.1.1 Betrieb der Notstromaggregate nachts nicht regelmäßig, Notsituation kann unterstellt werden, was auch für Tagzeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gilt.
- 1.1.2 Richtwerte nachts nicht allein durch Heizwerk erreicht (Ziff. 4.2.3), beeinflusst ggf. auch Geothermie-Heizzentrale?
- 1.2.1 Hinweis in § 4 (4) zu abschirmender Wirkung des nördlichen Gebäudes in WA4 sollte entfallen, lärmabschirmende Wirkung der Bebauung insgesamt erforderlich. Festsetzungen § 4 (4), § 6 (4) zu § 15 verschieben.
- 1.2.2 Festsetzungen zu Fenstern in § 15 (2) unzulässig, nach Rechtsprechung BVerwG nur nicht offenbare Fenster zulässig. In § 9 BauGB können nur bauliche und technische Vorkehrungen festgesetzt werden, die Festsetzung „Fenster nur zum Reinigen zu öffnen“ wäre eine Verhaltensanordnung. Festsetzung von nicht offenbaren Fenstern muss auch die Westfassaden im WA4 erfassen.
- 1.2.3 GB2 „Sport“ mit Schutzbedürftigkeit eines GE (Ziff. 4.2) festgesetzt, Charakter GB Sport nicht Gewerbegebiet, typisch wäre max. Mischgebiet
- 1.2.4 Im Bebauungsplan, Begründung sind Auswirkungen des Heizwerks auf Außenbereiche, Außen nutzungsflächen nicht erkennbar. In WA4 sind Dachterrassen zulässig, in WA1 auch Wohngärten, zulässig auch Balkone, Loggien an allen Fassaden des WA4.
2. Römerhofweg muss ohne Einschränkungen durch Feuerwehr nutzbar sein, Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche muss entfallen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die vorgebrachten Stellungnahmen werden von Fachbüro, Hr. Steger, wie folgt beurteilt:

- zu 1.1.1 In der Fortführung des Verfahrens wird in der nächsten Anpassung der schalltechnischen Untersuchung die Planung an die Emissionssituation der Notstromaggregate angepasst.
- zu 1.1.2 Die Geräuschemissionen und –immissionen der Geothermie-Heizzentrale werden bei Fortführung der Planung untersucht und in die schalltechnische Untersuchung aufgenommen.
- zu 1.2.1 Die Festsetzung der Abfolge der Bauentwicklung wird textliche angepasst und, falls erforderlich zu § 15 der textlichen Festsetzungen verschoben.
- zu 1.2.2 Die Festsetzung in § 15 Abs. 2 der Satzung zu den Schallschuttimmissionen wird die folgt angepasst:
„In der Gemeinbedarfsfläche 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Grundrisse in den mit Planzeichen xx gekennzeichneten Bereichen so zu planen, dass sich in den gekennzeichneten Fassaden keine notwendigen, zur Raumbelüftung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 erforderlichen Fenster befinden. Fenster die ausschließlich der Belichtung des Raumes dienen, dürfen zu Reinigungszwecken geöffnet werden können. Diese Fenster müssen mind. en Schalldämm-Maß von $R'_w = 40$ dB (Schallschutzklasse 4) erreichen. Ausnahmedavon sind zulässig, wenn sich vor dem Fenster eine Vorbau befindet, der eine Pegelminderung von mind. 8 dB(A) in Bezug auf von Norden einwirkende Geräusche bewirkt und die Belüftung des dahinterliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes gewährleistet ist.“ Diese Festsetzung gilt auch für die Westfassade des WA4.
- zu 1.2.3 Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Insofern spricht nichts dagegen, im Rahmen einer typisierenden Betrachtung, in Anlagen für sportliche Zwecke auch die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete zuzulassen.
- zu 1.2.4 Die Schallbelastungen durch das Heizkraftwerk auf die Außenwohnbereiche werden in der Fortführung der schalltechnischen Untersuchung aufgenommen und bewertet. Diese Bewertung wird zu einer weiteren Festsetzung unter § 15 (5) wie folgt führen:
„§ 15 (5) Außenwohnflächen (Balkone, Terrassen etc.) sind in der Nordfassade des nördlichen Baukörpers in WA4 nicht zulässig; ebenso sind Außenwohnflächen auf dem Dach dieses Gebäudes nicht zulässig.“

Zusammenfassung, Beschlussempfehlung:

Die Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB werden zur Kenntnis genommen. Sie führen nicht zur Erfordernis einer Änderung in der Planung. Es werden aufgrund der Einwendungen die textlichen Festsetzungen verfeinert sowie der schalltechnische Untersuchungsbericht Nr. 4132/B3/stg vom 19.04.2017 fortgeschrieben.

- zu 2. Zum Römerhofweg ist aus Sicht der Verwaltung auszuführen, dass die Nutzung der TU-Feuerwehr zu keiner Zeit gefährdet wird. Dies kann ggf. durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Ampelregelung) sichergestellt werden. Im Weiteren ist nicht geplant, auf dem Römerhofweg eine dauerhafte Erschließung des Gebiets der Kommunikationszone zu errichten. Es soll aber im Notfall eine temporäre Möglichkeit bestehen, das Gebiet der Kommunikationszone zu erreichen. Auch hier kann durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Poller) sichergestellt werden, dass keine dauerhafte Zufahrt möglich ist.

Beschlussvorschlag

Aufgrund der Einwendungen werden die textlichen Festsetzungen verfeinert sowie der schalltechnische Untersuchungsbericht Nr. 4132/B3/stg vom 19.04.2017 fortgeschrieben. Das Erfordernis zur Änderung der Planung besteht aufgrund der vorgebrachten Sachverhalte nicht.

A.20 Landeshauptstadt München**Sachvortrag**

Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Es wird auf die Bedürfnisse niedriger Einkommensgruppen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hingewiesen.

Stellungnahme Verwaltung:

Den Bedürfnissen niedriger Einkommensgruppen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird im Rahmen der Planung bei der „Sozialquote“ mit einem Anteil von 25 % der festgesetzten Wohngeschossfläche Rechnung getragen. Der prozentuale Anteil und die Verortung des geförderten Wohnraums werden im städtebaulichen Vertrag geregelt und in der Umlegung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

A.21 Bayernwerk GmbH**Sachvortrag****1. 110 kV-Freileitungen und Kabel**

Die bestehende Freileitung ist, inkl. Schutzzone von 25 m, im Bebauungsplan nicht dargestellt. Bis zum Abbau der Freileitung gilt der bisherige Bestand und ist deshalb einzuzichnen.

Zum Anschluss des neuen USW wurden neue Trassen für 110 kV-Kabel abgestimmt, es wird gebeten die Kabeltrassen in der Planzeichnung ersichtlicher darzustellen, östlich des Plangebiets weiter nach Süden einzuzichnen und als „Schutzzone 110 kV-Kabel“ zu bezeichnen.

Es wird gebeten, die Trasse des 110 kV-Kabels Garching – Hochbrück (Ltg. J284/1) mit Schutzzone von je 2,50 m in den Bebauungsplan einzuzichnen. Der aktuelle Trassenverlauf wird beim Umbau in das neue USW verlängert.

Hinsichtlich der Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 188, wird darauf hingewiesen, dass jede Bepflanzung mit dem Bayernwerk abzustimmen ist.

2. Umspannwerk Garching

Die Lärmproblematik des neuen USW wird mehrfach erwähnt, eine vorliegende Berechnung von MüllerBBM, Stand 08.05.2017, berücksichtigt die geplante Bebauung, Stand Oktober 2016, und bestätigt die Einhaltung der Richtwerte. Die den Unterlagen beiliegende schalltechnische Untersuchung berücksichtigt jedoch nicht die Schallimmissionen. Um den Betrieb des USW nicht zu gefährden, ist die schalltechnische Prognose zu überarbeiten.

3. 20 kV- und 0,4 kV-Anlagen

Es wird gebeten, die 20kV-Kabel mit je 0,5 m Schutzbereich in die Planung aufzunehmen, ein Übersichtslageplan wird übersandt.

Zur Versorgung des Gebiets sind Niederspannungskabel erforderlich, es wird auf die Anforderungen für die Kabeltrassen und die notwendige Planungszeit zum Aufbau des Versorgungsnetzes hingewiesen. Es werden neue Trafostationen im Planbereich erforderlich, hierfür sollten Grundstücke mit 18 - 35 m² Fläche und Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerke im Bereich WA4, WA11, WA16,

WA24 eingeplant werden. Über die Grundstücke muss bei Baubeginn der ersten Grundstücke verfügt werden können.

Trassen von Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, tiefwurzelnde Bäume dürfen nur bis zu einem Abstand von 2,50 m gepflanzt werden.

4. Fernmeldekabel

Die vorhandenen Fernmeldekabel sind beim Umbau umzulegen, es wird auf die in den Schutzzonen und bestehenden Beschränkungen hingewiesen.

Stellungnahme Verwaltung:

Zu 1. Zur Trasse der künftigen Erdverkabelung der 110 kV-Leitung (s. Bild 15) findet eine enge Abstimmung mit dem Bayernwerk und den beteiligten Grundstückseigentümern statt. Die Kosten der östlichen Erdverkabelung, d.h. vom Mast an der U-Bahntrasse bis zum neuen USW, werden anteilig auf die Eigentümer umgelegt.

Mit dem Freistaat Bayern gibt es Gespräche zur Sicherung einer Spartentrasse zur Heranführung der Erdleitung von der U-Bahn zum Plangebiet. Ebenso zur Sicherung einer Trasse vom künftigen oberirdischen Endmast östlich der U-Bahn. Die Leitung wird künftig im östlichen angrenzenden Weg nach Norden geführt, weiter innerhalb des Geltungsbereichs entlang der nördlichen Grenze, parallel zum Schranerweg nach Süden (Hauptsammler verläuft im Weg!), und nördlich des künftigen Schulquartiers im bestehenden Weg zum neuen USW verlaufen. Ab dem neuen USW nach Westen zur St2350 verläuft die Trasse entlang der nördlichen Grenze des Planbereichs.

Darstellung und Bezeichnung der Trasse werden in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Die Trassenbreiten betragen in den Wegen jeweils 5 m, da nur die tatsächlichen Wegebereiten zu Verfügung stehen, innerhalb des Planbereichs beträgt die Trassenbreite 6 m.

Bild 16:

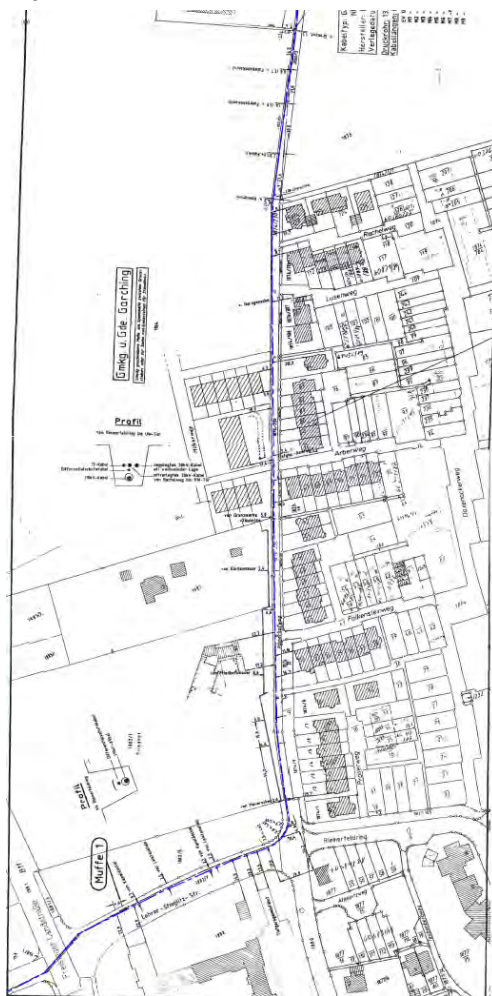


Beschlussvorschlag:

Die Trasse der Erdverkabelung wird in der Planzeichnung dargestellt und mit „Schutzzone 110 kV-Kabel“ bezeichnet.

Die Trasse des 110 kV-Kabels Garching - Hochbrück verläuft vom bestehenden USW nach Süden im Römerhofweg. Auch hier gibt es Gespräche mit dem Bayernwerk zur Umverlegung bzw. Verlängerung bei Rückbau des alten USW. Es soll sichergestellt werden, dass die künftige Planung durch die Umverlegung nicht beeinträchtigt wird. Die Umverlegung der Kabel wird im Vorfeld der Umsetzung der Planung erfolgen, auch künftig wird die Leitung im Römerhofweg liegen. Die Planung der Kommunikationszone ist den Bayernwerken bekannt. Die Trasse wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Bild 17:



Beschlussvorschlag:

Die Trasse des Kabels Garching – Hochbrück (Ltg. J284/1) wird in der Planung redaktionell ergänzt.

- Zu 2. Bereits beim Bauantrag zum Neubau des USW wurden die Emissionen in Bezug auf die künftige Bauleitplanung berücksichtigt, dem Bauantrag lag eine Untersuchung bei, dass keine Beein-

trächtigung zu befürchten ist. Die Ergebnisse wurden bislang in die Schalltechnische Untersuchung von Steger & Partner vom 19.05.2017 nicht berücksichtigt. Der Geräuschbeitrag des USW wird bis zur nächsten Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in die Fortschreibung des Gutachtens aufgenommen. Im Vorgriff darauf zeigt die vorgelegte Schalltechnische Untersuchung der Müller BBM GmbH vom 08.05.2017, das „der Immissionsbeitrag durch den geplanten und derzeit im Bau befindlichen Ersatzneubau im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Erkenntnisse des Gutachtens MüllerBBM vom 08.05.2017 werden bei Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung aufgenommen.

- Zu 3. Zur Umverlegung der Kabel im Rahmen des USW-Neubaus finden Abstimmungen zwischen der Stadt und den Bayernwerken statt. Die Kabeltrasse im Römerhofweg wird so umverlegt, dass diese mit der Neuplanung kompatibel ist. Die vom bisherigen USW in Richtung der St2350 durch die Fl.Nr. 1884/24 verlaufende Trasse wird im Vorfeld der Planung bei Aufschluss des neuen USW umgelegt. Künftig verläuft diese Trasse im Schutzstreifen an der nördlichen Grenze vom neuen USW zur St2350. Auf eine Darstellung kann somit verzichtet werden.

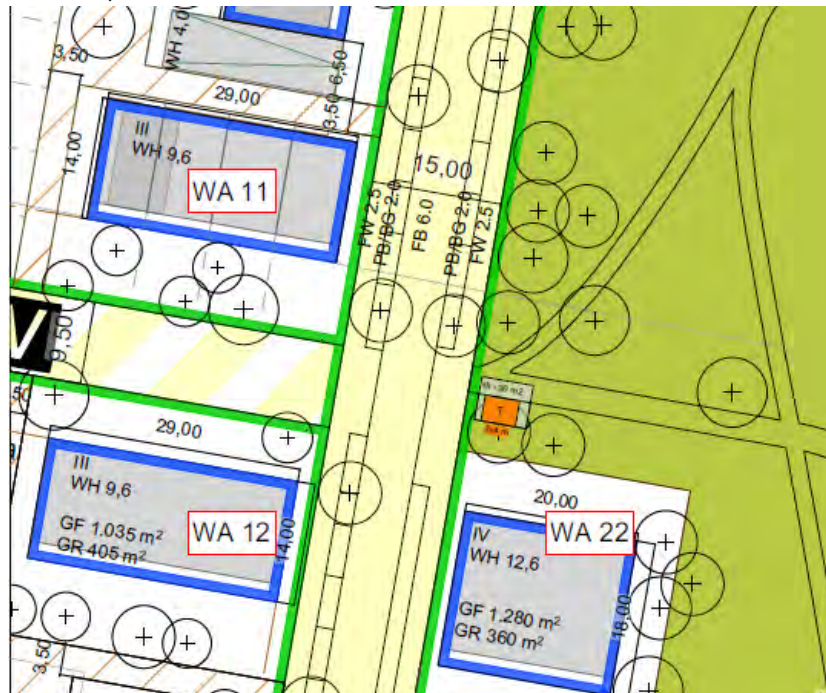
Nach Rücksprache mit dem Bayernwerk werden für Trafostationen Grundstücke von 18 - 30 m² benötigt, es handelt sich um nicht begehbare Stationen mit einer Größe von ca. 3 x 4 m, Höhe ca. 1,70 m. Die Flächen müssen im öffentlichen Bereich liegen, eine Anordnung in Privatgrundstücken ist aufgrund der benötigten rechtlichen Sicherung nicht möglich. Nach planerischer Prüfung und Abstimmung können folgende Standorte im Bereich der Quartiere WA4, 11, 16 und 24 vorgeschlagen werden:

Bild 18, Übersicht:



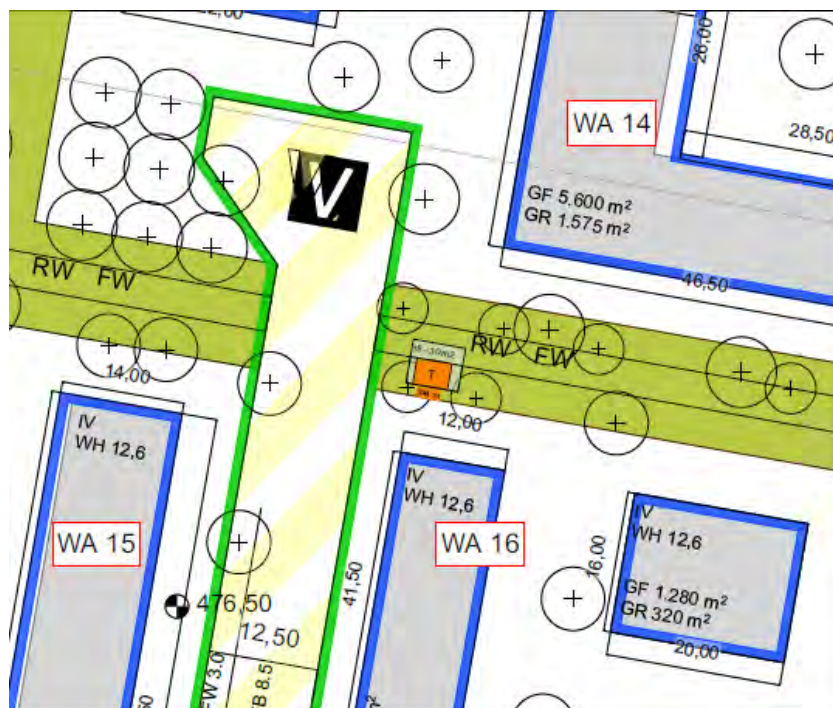
Von beiden Alternativen wird von der Verwaltung die zuerst gezeigte Variante (= Bild 16-1) bevorzugt, da diese von der Querung des Römerhofwegs abbrückt. Vom Bayernwerk würde Alt. 2 präferiert, wobei auch die andere denkbar wäre.

Bild 18-3, WA11:



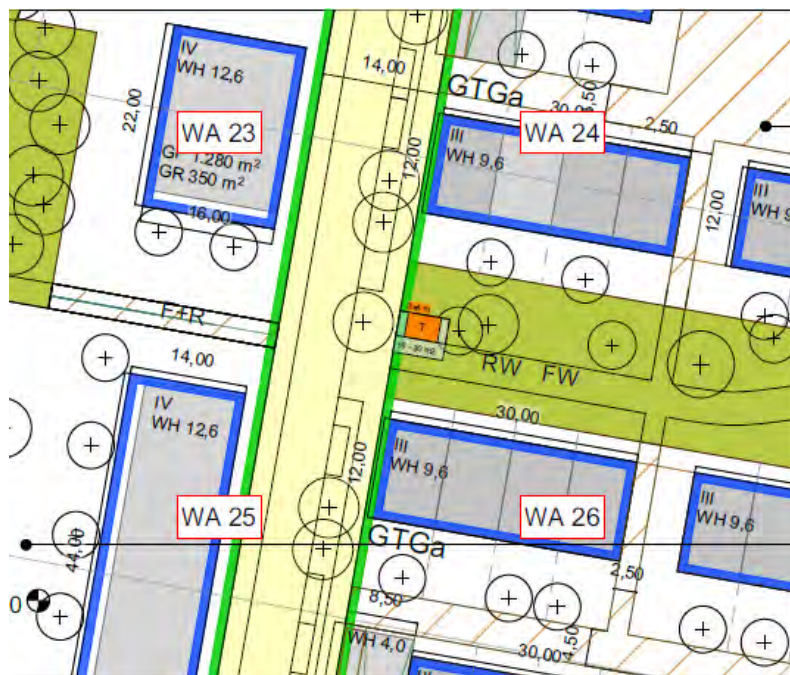
Integration in den zentralen Grünzug, angrenzend an Verkehrsfläche und Weg. Position unter Berücksichtigung der Flucht der Bauräume von WA22 zur Straße.

Bild 18-4, WA16:



Integration in die öffentliche Grünfläche angrenzend an Straßenverkehrsfläche und Weg. Positionierung unter Berücksichtigung der Flucht der Bauräume von WA16 zur Straße.

Bild 18-5, WA26:



Integration in die öffentliche Grünfläche, angrenzend an Straßenverkehrsfläche und Weg. Positionierung unter Berücksichtigung der Flucht der Bauräume von WA24, 26 zur Straße.

Beschlussvorschlag:

Die Standorte der Trafostationen werden gemäß dem Vorschlag der Verwaltung in die Planung aufgenommen.

- Zu 4. Die im Umfeld des bisherigen USW liegenden Kabel werden im Zuge des USW-Neubaus umverlegt. Die Umverlegung findet in Abstimmung mit der Stadt Garching und unter Zugrundelegung der Planung der Kommunikationszone statt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

A.22 Bund Naturschutz, Kreisgruppe München

Sachvortrag

- 1) Grünflächen sollten, wo möglich, als extensiv gepflegte, artenreiche Magerwiesen gestaltet werden. Zudem sollte die Begrünung privater Grünflächen, gem. § 17 (7) der textlichen Festsetzungen, dem Trend zum „Steingarten“ entgegenwirken.
- 2) Es sind Gemeinschaftsgärten für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens und Mehrgenerationenwohnens auszuweisen.
- 3) Die Erstellung von Kfz-Stellplätzen verteuert den Wohnungsbau und benachteiligt Menschen die ohne Auto wohnen möchten. Es ist daher die Zahl der Stellplätze zu reduzieren und die Möglichkeiten autofreien Wohnens darzustellen.
- 4) Die Zahl der Einfamilienhäuser sollte zur Reduzierung des Flächenverbrauchs zugunsten von Geschosswohnungsbau reduziert werden.

- 5) Den in der Begründung dargelegten Planungszielen wird zu wenig Rechnung getragen. Nicht dargelegt werden die geplanten Strukturen gemeinschaftlichen Wohnens, oder die geplante Energienutzung. Falls dies im Bebauungsplan nicht darstellbar ist, wird angeregt, beim Verkauf städtischer Grundstücke entsprechende Kriterien aufzunehmen.

Stellungnahme Verwaltung:

- 1) In § 17 (7) der Satzung wird zur Grünordnung festgelegt, dass die nicht überbauten Bereiche der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen sind. Demnach ist ein Steingarten unzulässig. Es können nicht alle Grünflächen als Magerrasen angelegt werden. Bestandteil des Plankonzeptes für den zentralen Grünanger ist auch die Möglichkeit des Erlebens und der Nutzung (Radwege, Spielplätze) der öffentlichen Grünflächen. Zudem ist durch die Radwege damit zu rechnen, dass eine größere Frequenz auf diesen Wegen und damit auch den angrenzenden Grünflächen herrscht. Wo sinnvoll möglich wurde dies, wie z.B. bei Ausgleichsfläche A1 im süd-östlichen Teilbereich (s. Bild 19), umgesetzt.

Bild 19:



Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht angezeigt.

- 2) Im Bebauungsplan ist nach dem Festsetzungskatalog aus § 9 BauGB hierfür keine Regelungsmöglichkeit vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- 3) Eine pauschale Reduzierung der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend. Die Gebietsmerkmale in Garching unterscheiden sich deutlich z.B. vom Innenstadtring der Landeshauptstadt München mit dessen Parkplatzmangel. Weiter ist trotz der Preisentwicklung

festzustellen, dass Käufer sich im Schnitt auch mindestens noch ein Auto leisten können. Zu überlegen wäre eine Stellplatzreduzierung in jedem Fall beim sozial geförderten Wohnungsbau (1. FW: 1 Kfz-Stpl. je WE).

Im Bebauungsplan ist es nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO grundsätzlich möglich, dass in Baugebieten oder in Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig, oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. In Art. 47 BayBO wird geregelt, dass Stellplätze in ausreichender Zahl und geeigneter Größe herzustellen sind, die Zahl der Stellplätze kann durch örtliche Bauvorschrift oder städtebauliche Satzung geregelt werden. Weiter dürfen Gebäude gemäß BayBO nur errichtet werden, wenn eine ausreichende Erschließung an öffentliche Verkehrsflächen gegeben ist. Grundlage der jetzigen Planung ist der durchgeführte Ideen- und Realisierungswettbewerb. Die Anordnung von autofreien Quartieren war nicht Gegenstand der Auslobung und hätte mit Sicherheit deutliche Auswirkungen auf die Planentwürfe bedeutet.

Im Rahmen der Neufassung der Stellplatzsatzung wird die Verwaltung ein Konzept vorlegen, welches ggf. auch Stellplatzreduzierungen bei Nachweis eines Mobilitätskonzeptes ermöglicht. Auch das Konzept eines „autofreien Wohnens“ wäre hier vorstellbar, z.B. wenn dies durch die künftigen Eigentümer/Bewohner entsprechend rechtlich gesichert würde. Die Regelungen der Neufassung der Stellplatzsatzung würden auch auf die Kommunikationszone Anwendung finden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Für die Quote des 1. FW (EOF) ist 1 Kfz-Stpl je WE nachzuweisen.

- 4) Die Verteilung der Wohngeschossflächen von Geschosswohnbau und verdichtetem Einzelhausbau (RH, DH, EH) stammen im Grundsatz aus dem städtebaulichen Wettbewerb, hier wurde eine Verteilung von 70:30 gefordert. Dieser Vorgabe trägt auch das Plankonzept Rechnung, der Anteil verdichteten Einzelhausbaus an der Gesamtgeschossfläche Wohnen beträgt 30,33 %. Auch hat der Stadtrat dies im Rahmen seiner Klausur zur Kommunikationszone und in den Sitzungen vom März 2017 zuletzt mehrheitlich anders beurteilt und in einzelnen Quartieren eine Ausweitung des verdichteten Einzelhausbaus beschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

- 5) Die Festsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen ist für die Bauleitplanung über § 9 BauGB nicht zu erreichen. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB könnten einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind; festgesetzt werden. Aus Sicht der Verwaltung erscheint diese Möglichkeit in Bezug auf die genannten Wohnformen nicht geeignet. Ein Flächenanteil für genossenschaftliche Wohnformen wird zudem über den Anteil von 7,5 % der zulässigen Wohngeschossfläche im Rahmen der Sozialquote gesichert. Auch möglich wäre eine Umsetzung im Rahmen der den Eigentümern zugeteilten frei verfügbaren Flächen.

Wie bereits unter A.15 ausgeführt ist eine Versorgung des Gebiets mit regenerativer Energie vorgesehen. Weiter ist geplant für Studentenwohnen mit dem WA1 ein Quartier festzulegen, und diese Wohnform umzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

A.23 Regionaler Planungsverband

Sachvortrag

Gegen das Vorhaben bestehen keine regionalplanerischen Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

A.24 Immobilien Freistaat Bayern

Sachvortrag

- Es wird zu den Nachbarschaftskonflikten (Heizwerk TUM, Römerhofweg) auf das Schreiben der Kanzlei Wagensonner (s. A.19) verwiesen. Wie bereits mitgeteilt, wird die ImBY den städtebaulichen Vertrag nur unterzeichnen, wenn sichergestellt ist, dass das TU-Heizwerk auch künftig betrieben werden kann.
- Es wird eine grundsätzliche Optimierung des Baurechts angeregt, im Fall des Freistaates würden die staatliche Wohnungsfürsorge und der Studentenwohnungsbau hiervon profitieren.
- Abschließend wird um Prüfung der Leitungsschutzzone gebeten, hier gibt es unterschiedliche Angaben (5 m - 6 m).

Stellungnahme Verwaltung:

- Zu den Nachbarschaftskonflikten wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter A.19 verwiesen. Um in der Bauleitplanung auf die nachbarlichen Belange reagieren zu können, wäre es sehr hilfreich, wenn die hierzu erforderlichen Unterlagen, Gutachten, usw. in zeitlicher wie inhaltlicher Hinsicht wie zugesagt auch übermittelt würden. Im Fall des TU-Heizwerks war dies leider nicht gegeben:
 - Es wurde auf die Anfrage des Gutachters der Stadt aus 2014!!!! zu den Betriebszeiten des Notstromaggregats, trotz Nachfragen und Zusicherungen des Freistaats, bis heute nicht reagiert.
 - Von der Stadt und den übrigen Eigentümern wurde dem Freistaat u.a. auch bereits Gespräche über aktive Schallschutzmaßnahme an der Schallquelle angeboten. Auch hierauf ist der Freistaat bislang ohne Begründung nicht eingegangen.
 - Im übermittelten „Gutachten“ von MüllerBBM zum TU-Heizwerk, Punkt 6 (S. 4), wird ausgeführt, dass „im derzeitigen Planungsstand weder die Gebietseinstufung noch die Nutzungsart der Gebäude bekannt sind, daher können für die Immissionsorte keine eindeutigen Angaben getroffen werden.“ Für die Verwaltung ist diese Verweigerungshaltung nicht nachvollziehbar, da sowohl der ImBY, wie auch dem Freistaat Bayern der Inhalt der Planung z.T. aus persönlichen Abstimmungsterminen, genau bekannt ist. Im Rahmen der Beteiligung standen alle Planunterlagen, u.a. mit Festsetzungen zu Bauräumen und Nutzungsarten zum Download bereit. Weshalb der Gutachter keine eindeutigen Angaben machen kann, ist fachlich nicht erklärbar.
- Zur Optimierung des Baurechts wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen der übrigen Privateigentümer (s. B.6 1., B.9, B.10 1.) verwiesen. Aus Sicht der Verwaltung bildet der aktuelle Stand der Planung mit seiner Geschossfläche den städtebaulichen Ansatz des Wettbewerbs sehr gut ab, es sollte daran festgehalten werden. Eine Erhöhung des Baurechts hätte auch Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur, zudem ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet nur über

eine Erschließungsstraße angefahren werden kann. ***Es wird zum wiederholten Mal darauf hingewiesen, dass seit der Wettbewerbsfassung von der Stadt bereits eine Geschossflächenmehrung von ca. 16.000 m² im WA14 beschlossen wurde.***

- Die Leitungsschutzzone der 110 kV-Leitung beträgt im östlichen Weg 5 m, da hier nicht mehr Grundstücksfläche zu Verfügung steht. Innerhalb der Planung beträgt die Schutzzone 6 m. Dies wird in der Planung entsprechend dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Zu TU-Heizwerk, Römerhofweg wird auf den Beschluss zu A.19 verwiesen. Eine Optimierung des Baurechts wird für nicht erforderlich erachtet, die Leitungsschutzzone der 110 kV-Leitung wird im Plan mit Breiten von 5m/6m dargestellt.

A.25 Bayerischer Bauernverband

Sachvortrag

Die im Zuge des Bebauungsplanes notwendigen CEF-Maßnahmen sollen auf landwirtschaftlichen Flächen, Fl.Nrn. 188 und 1190, umgesetzt werden. Damit gehen für landwirtschaftliche Betriebe, zusätzlich zum Baugebiet, nochmals Flächen verloren.

Im Ökokonto der Stadt werden durch BPl. 168 „Naturerbeflächen“ mehr als 100 ha an Ausgleichsflächen gutgeschrieben, wovon nur ca. 7 ha für die Kommunikationszone benötigt werden. Die erforderlichen Flächen für Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze und Goldammer könnten auch in den „Naturerbeflächen“ nachgewiesen werden. Dem Argument der fehlenden Nähe wird entgegen gesetzt, dass in der Mallertshofer Heide auch Feldlerchenstandorte aus Maisach, ca. 30 km entfernt, umgesetzt werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen:

- a) dem Ausgleich für den Eingriff der Bauleitplanung,
- b) und dem Ausgleich für artenschutzrechtliche Maßnahmen (= CEF-Maßnahmen).

Als CEF-Maßnahmen (**C**ontinuous **E**cological **F**unctionality Measures), zu übersetzen mit „**Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion**“, werden im Bereich der Eingriffsregelung Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. Die gesetzliche Grundlage in Deutschland ergibt sich aus § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz. Entscheidendes Kriterium ist, dass sie vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung, d.h. im vorliegenden Fall in einem Umkreis von 2-4 km, durchgeführt wird.

Für den o.g. Buchst. a) ist gemäß des Leitfadens: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003, zunächst die Ausgangssituation zu bewerten, dann über einen Ausgleichsfaktor der flächenmäßige Ausgleichsbedarf zu bestimmen. Anschließend kann der benötigte flächenmäßige Ausgleich durch entsprechende Maßnahmen (z.B. in den Naturerbeflächen) im Rahmen des Ökokontos ausgeglichen werden. Diese Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde für die Kommunikationszone durchgeführt und lag den Unterlagen zum Bauleitplanverfahren bei, die UNB hat zur Bilanzierung ihr grundlegendes Einverständnis erklärt.

Ein Ausgleich für CEF-Maßnahmen nach o.g. Buchst. b) kann nicht über das gemeindliche Ökokonto erfolgen. Hierfür sind konkrete artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen, Art und Umfang dieser Maßnahmen sind in einer vorher durchzuführenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

(saP) für das Plangebiet zu ermitteln. Die vorstehende Anregung, CEF-Maßnahmen im gemeindlichen Ökokonto auszugleichen, ist somit nicht möglich.

Dem Bebauungsplan Nr. 168 „Naturerbeflächen“ liegt ein konkretes, mit den Naturschutzbehörden abgestimmtes, naturschutzfachliches Konzept zugrunde, auch gibt es einen Pflege- und Entwicklungsplan (PEPI). Das Hinzufügen von weiteren Maßnahmen aus künftigen Bauleitplänen ist ohne vorherige Abstimmung mit den Naturschutzbehörden nicht möglich.

Aufgrund der Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im LRA (UNB) für die Kommunikationszone wurden von der Verwaltung geeignete Standortvorschläge auf Fl.Nrn. 188, 1190 ermittelt. Gemäß der naturschutzrechtlichen Stellungnahme der UNB würden die Flächenangebote mitgetragen und als ausreichend beurteilt. Auch ist darauf hinzuweisen, dass ohne die CEF-Maßnahmen auf den Fl.Nrn. 188, 1190 der Ausgleichsbedarf ca. 9,5 ha beträgt.

Da der Verwaltung zwischenzeitlich bekannt ist, dass im Stadtrat eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zum Zweck des Ausgleichs mehrheitlich ablehnt wird, müssen alternative Flächen gefunden werden:

- a) Ausgleich Bauleitplanung durch das Ökokonto in den Naturerbeflächen (wie bisher)
- b) Ausgleich CEF-Maßnahmen:

Wie aus der durchgeführten saP abzulesen, tritt eine Beeinträchtigung folgender Arten ein:

Art	Anzahl Brutpaare	Kompensationsbedarf
Goldammer	4 Paare	ca. 1.000 m ² kleine Gehölze, Gebüsche + ca. 2.000 m ² extensives Grünland
Feldlerche	2 Paare	Anlagen von „Fenstern“ mit ca. 30 * 30 m je Paar mit Oberbodenabschub
Schafstelze	1 Paar	
Rebhuhn	1 Paar	

Nach Auffassung der Verwaltung wäre Fl.Nr. 994 eine für den Nachweis der CEF-Maßnahmen für Goldammer geeignete Fläche im Auenvorfeld. Diese ist bereits im Ökokonto eingestellt, bislang aber nur zur Hälfte belegt. Die herrschende Struktur ist nach Auffassung der Fachplaner für den Ausgleich der Goldammer geeignet.

Übersicht:



Bild 20:

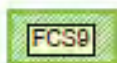
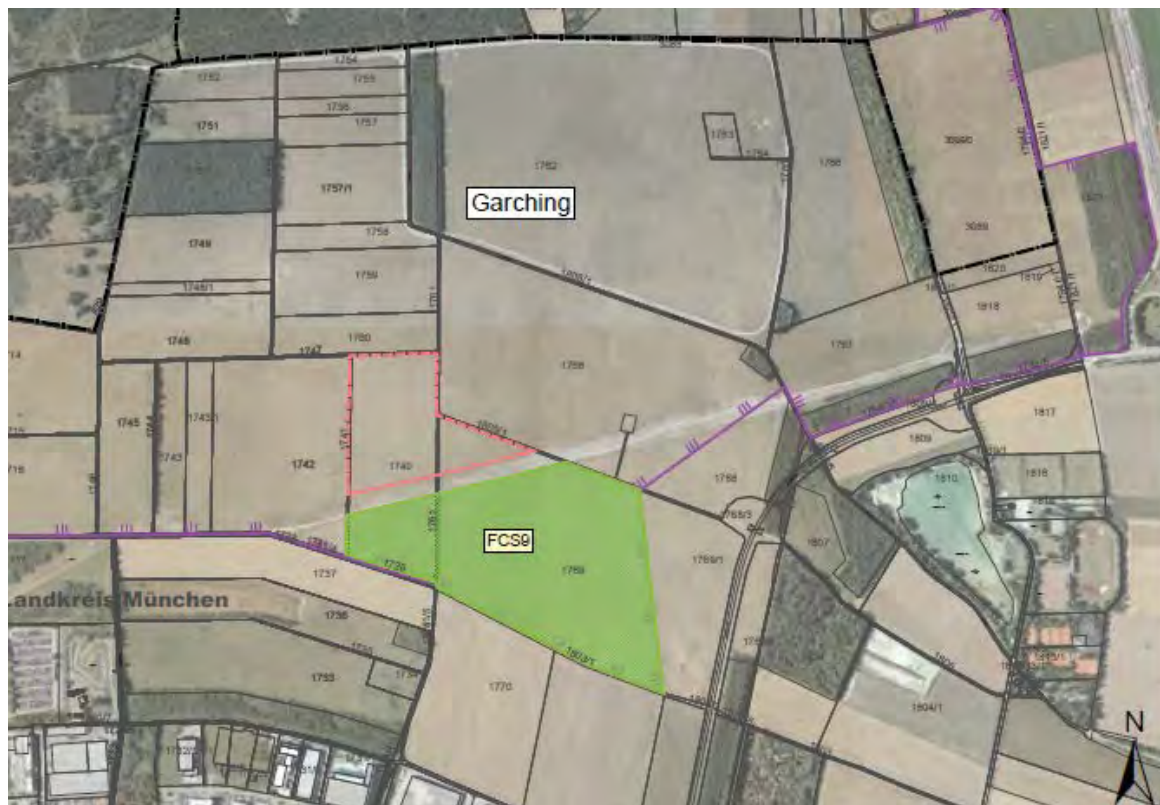


Für den verbleibenden Ausgleich von Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn stehen im Umkreis von 2 - 4 km, mit Ausnahme der bereits angebotenen Fl.Nrn. 188, 1190 wenig geeignete Flächen zu Verfügung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 Naturerbeflächen werden bereits Kompensationsmaßnahmen für Feldlerchen durchgeführt. Auch gibt es eine Potentialfläche zum „Risikomanagement“, d.h. eine Fläche auf der zur geplanten Neuschaffung von 12 Brutpaaren der Feldlerche im Gebiet des BPl. 168 ein Potential von 15 weiteren Paaren vorhanden ist. Die Höhere Naturschutzbehörde (HNB) hat dem nur unter der Bedingung zugestimmt, dass das Flächenpotential auf Garchinger Flur ausschließlich für ein Risikomanagement genutzt wird. Das bedeutet, dass diese Flächen für den Fall reserviert sind, wenn die Ansiedlung auf Echinger Flur misslingt und zusätzliche Flächen auf Garchinger Flur notwendigerweise belegt werden. Es wird deshalb auf absehbare Zeit nicht möglich sein, geeignete zusätzliche Flächen für die Ansiedlung von Feldlerchen mit Zustimmung der HNB zu reservieren.

Aufgrund der in der Mallertshofer Heide in nächster Zeit anstehenden Maßnahmen (Modellierung des Geländes, Abschub von Oberboden, Aufschüttung Wall, Ansaat versch. Rasenflächen) wird sich lt. UNB ohnehin eine temporäre Verschiebung des Bestandes hin zu den Risikoflächen ergeben.

Potentialflächen BPl. 168:



Flächen für das Risikomanagement zur geplanten Neuschaffung von 12 Brutplätzen für die Feldlerche im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Fläche 21,3 ha

Bei einer angestrebten Brutplatzdichte der Feldlerche von 1 Bp/ha hat die Fläche Potenzial für zusätzlich 15 Brutplätze (siehe Plan-Nr. 4 des ASB)

Alternativ wäre vorstellbar, aus den für die Schäferei reservierten Flächen, mit PiK-Maßnahmen (= **P**roduktions**i**ntegrierte **K**ompensation) ein geeignetes Flächenkontingent herauszulösen. PiK-Maßnahmen ermöglichen aus naturschutzfachlicher Sicht die Förderung gefährdeter Tier- und Pflanzenarten des Offenlandes und gleichzeitig die landwirtschaftliche Nutzung der Kompensationsflächen. Hierbei werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb von landwirtschaftlichen Flächen mit vertraglichen Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern angelegt. Mindererträge bzw. höhere Aufwendungen durch Bewirtschaftungsauflagen, welche die naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche erhöhen, werden vom Eingriffsverursacher monetär ausgeglichen. Die Naturschutzbehörden akzeptieren i.d.R. diese Form des Ausgleichs.

Im vorliegenden Fall würden die zur Beweidung durch die Schäferei vorgesehen Flächen des BPl. 168 im Hinblick auf deren Ansaat und Beweidung in Abstimmung mit den künftigen Pächtern herangezogen. Bei Umsetzung des BPl. 168 sind die Pachtflächen und deren künftige Nutzung ohnehin neu zu regeln. Die im Bewirtschaftungsplan zum Pflege- und Entwicklungsplan getroffenen Vorgaben auf den mit B-2b dargestellten Flächen (hellgrün, ca. 185 ha) decken sich nach Auffassung der Verwaltung mit der Absicht den Ausgleich dort anzusiedeln und sich flächemäßig groß genug um auch die Schäferei nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

Bild 20-1: PEPL, Karte 6 Bewirtschaftung:



B-2b

Umtriebsweide mit geringer Nutzungsfrequenz und geringer Verweildauer, 2-3 Weidegänge, bei Bedarf 1 Schnitt statt Beweidung. 5 – 10 % der Flächen werden jährlich alternierend von der Beweidung oder Mahd ausgenommen (Rotationsbrache).

Ansaatflächen sollen zwischen der Herstellung und der Etablierung des artenreichen Extensivgrünlandes gemäht und nicht beweidet werden (erster Schnitt im Juli unter Berücksichtigung der Monitoringergebnisse und des jährlichen Witterungsverlaufs, zweiter Schnitt ab September; bei Bedarf zusätzliche Schröpschnitte zur Regulierung des Aufwuchses unerwünschter Arten).

- Artenreiches Extensivgrünland, auf Teilflächen mit vereinzelt Gebüsch

Lt. einer Vorabstimmung würde die UNB ein solches Vorgehen akzeptieren, jedoch stehen die Naturerbeflächen erst nach Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen zu Verfügung. Auch lässt sich erst danach eine verlässliche Prognose erstellen, welche Flächen für PiK-Maßnahmen geeignet erscheinen.

Es ist somit erforderlich, temporäre Ausgleichsflächen für Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn zu finden, um dort den Ausgleich bis zur Bereitstellung der Naturerbeflächen nachzuweisen. Der Ausgleich könnte auch hierbei über PiK-Maßnahmen erfolgen.

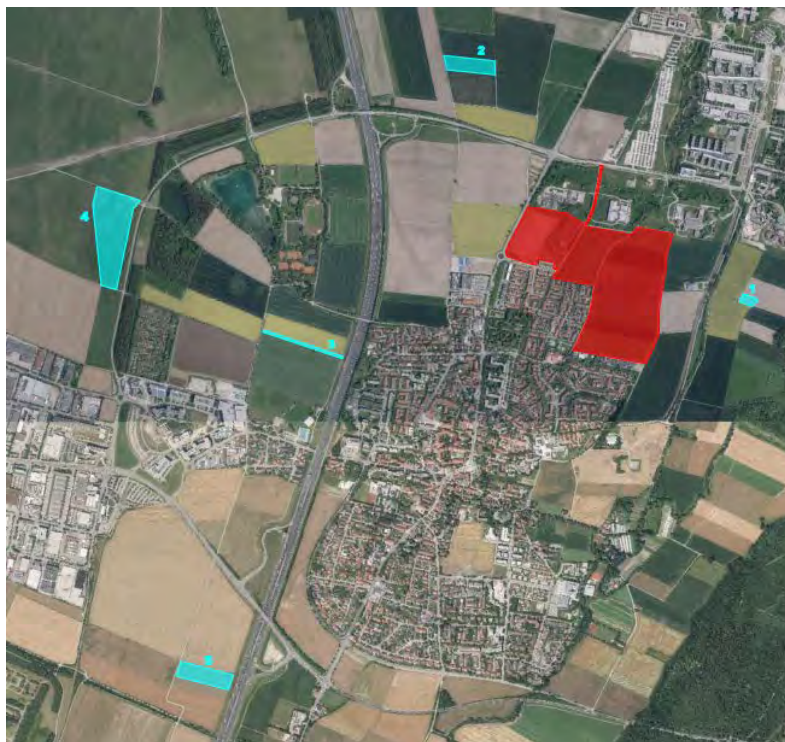
Bsp. PiK-Maßnahme Feldlerchenfenster: Feldlerchenfenster eignen sich besonders innerhalb von Getreide. Hierbei wird die Sämaschine für ungefähr 20 - 40 m² angehoben. Diese Lücken, dienen der Lerche als "Landzone". In Kombination mit Blühstreifen ist diese Maßnahme sinnvolle Ergänzung um die Qualität des Lebensraumes für die Feldlerche zu erhöhen.

Wie vorstehend ausgeführt, ist die Standortsuche schwierig. Neben der Verfügbarkeit müssen auch eine gewisse Flächengröße, sowie ein ausreichender Abstand zu Straßen, Wegen,

Wäldern gegeben sein. Die Verwaltung hat die in gemeindlichem Besitz befindlichen, und aufgrund der weiteren Parameter geeignet erscheinenden, Flächen ermittelt:

- Fl.Nr. 1915, ca. 2.800 m², östlich U-Bahn, derzeit verpachtet und bewirtschaftet (Fläche 1). Die Fläche ist grundsätzlich geeignet, aufgrund der Größe kann aber nur 1 Lerchenfenster angelegt werden.
- Fl.Nr. 188, ca. 14.000 m², nördlich der Autobahnzufahrt Garching-Nord, derzeit verpachtet und bewirtschaftet (Fläche 2) Die Fläche stand bereits als potentielle Ausgleichsfläche zur Diskussion. Aufgrund der Größe und Lage ein geeigneter Standort für die übrigen 2 Lerchenfenster.
- Fl.Nr. 1835/1, ca. 4.000 m² als länglicher Streifen, zwischen A9 und Straße am See, verpachtet und bewirtschaftet (Fläche 3). Fläche aufgrund Lage, auch als streifenförmige Ausgleichsfläche potentiell geeignet.
- Fl.Nr. 1769/1, Teilstück mit ca. 60.000 m² (Fläche 4). Die Fläche ist bereits als Ausgleichsfläche angelegt und gebucht, eignet sich aber aufgrund der herrschenden Heidestruktur, der Nähe zu den Naturerbeflächen und der Größe grundsätzlich. Ob die generelle Möglichkeit, eine CEF-Fläche auf einer Ausgleichsfläche temporär anzuordnen, hier besteht, und welcher Flächenanteil aufgrund einzuhaltender Abstände zu Wegen und Bewuchs herangezogen werden kann, ist mit der UNB noch zu klären.
- Fl.Nr. 1190, ca. 17.000 m², westlich AS Garching-Süd, derzeit verpachtet und bewirtschaftet (Fläche 5). Stand auch bereits als potentielle Ausgleichsfläche zur Diskussion, liegt aber ca. 2,5 km südlich des Plangebiets nicht mehr in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang.

Bild 20-2:



Der Verwaltung ist bewußt, dass die Fl.Nrn. 188 und 1190 vom Gremium nicht präferiert werden, dennoch können diese bei der Flächensuche nicht völlig außer Acht gelassen werden. Zudem handelt es sich um temporäre PiK-Maßnahmen, und nicht um den dauerhaften Entzug landwirtschaftlicher Flächen.

Die Verwaltung sollte daher beauftragt werden, aus den dargestellten Flächen mit den bewirtschaftenden Landwirten und der UNB den temporären Nachweis in Form von PiK-Maßnahmen abzustimmen, wobei die Flächen 2, 5 nur nachrangig heranzuziehen sind. Parallel wird mit der UNB der endgültige Nachweis im Bereich der Naturerbeflächen abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Nachweis der CEF-Maßnahmen der Goldammer erfolgt auf Fl.Nr. 994. Für die übrigen erforderlichen CEF-Flächen wird die Verwaltung ermächtigt, mit den Pächtern und der UNB aus den vorstehend genannten Flurstücken Nr. 1-5 geeignete PiK-Maßnahmen für temporäre Ausgleichsflächen abzustimmen.

A.26 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Sachvortrag

Auf den bestehenden Standortübungsplatz ca. 1.300 m nordwestlich wird hingewiesen. Je nach Windstärke und -richtung kann es zu erhöhten Immissionen kommen. Gegen den Bauleitplan bestehen von Seiten der Bundeswehr keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

A.27 SWM Infrastruktur Region GmbH

Sachvortrag:

Es werden Informationen und Pläne zu den Sparten Erdgas und Wasser übersandt. Von der Neuaufstellung wurde Kenntnis genommen, Einwände werden nicht vorgebracht.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Lage der bestehenden Versorgungsleitungen der Sparten Erdgas, Wasser sind bekannt, wie bereits vorstehend erwähnt, ist geplant, das Gebiet mit Fernwärme zu versorgen. Im Rahmen der Spartenplanung zur Wasserversorgung wird mit der SWM Kontakt aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

B. Öffentlichkeit / Bürger

B1 Rainer Wundrak

1. Wünschenswert wäre ein zusätzliches Geschöß, was städtebaulich verträglich wäre.

Stellungnahme Verwaltung:

Ausgangspunkt der Neuplanung war der städtebauliche Wettbewerb mit seinen Vorgaben, bei der GF Wohnen waren 144.500 m² gefordert und im Siegerentwurf verwirklicht. Durch die seitdem vom Stadtrat beschlossenen Anpassungen ist im derzeitigen Planentwurf eine GF Wohnen von ca. 165.000 m² enthalten, was einem Zuwachs von ca. 14 % entspricht. Weitere grundlegende Planungsparameter waren die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO und die Begrenzung

der maximalen Versiegelung, Unterbauung auf max. 80 %, um die Versickerung des Oberflächenwassers gewährleisten zu können. Zudem muss der Nachweis der erforderlichen Stellplätze in einem UG möglich sein, um nicht in das Grundwasser einzugreifen.

Sollte über eine weitere Verdichtung nachgedacht werden, wäre eine grundsätzliche Verkürzung der Abstandsflächen notwendig, zudem könnten die erforderlichen Stellplätze nicht mehr nachgewiesen werden. D.h. es müsste über eine deutliche Reduzierung der Kfz-Stellplätze nachgedacht werden, oder es müssten 2 TG-Geschosse errichtet werden, was einen gravierenden Eingriff in das Grundwasser bedeuten würde. Es würden sich zudem Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die Erschließung eines solch großen Baugebietes über nur eine Erschließungsstraße ergeben.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die derzeitige Planung die konsequente Weiterentwicklung des Siegerentwurfs des Wettbewerbs dar. Zudem bietet das Plankonzept eine gesunde Mischung von dichten und aufgelockerten Baustrukturen mit großzügigen Freiräumen und hoher Wohnqualität, welches sich in die vorhandenen Strukturen einfügt und den Übergang zum TU-Campus schafft. Aus Sicht der Verwaltung sollte eine weitere Verdichtung um ein zusätzliches Geschoss daher unterbleiben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, aus den vorstehenden Gründen erfolgt keine weitere Verdichtung.

2. Als Argument der Erhöhung wird Art. 48 i.V.m. 37 BayBO genannt, in Gebäuden mit > 13 m Höhe sind Aufzüge vorgeschrieben, 1/3 der Wohnungen müssen barrierefrei erreichbar sein.

Stellungnahme Verwaltung:

Gem. Art 48 Abs. 1 Satz 1 BayBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. Zudem ist aus Sicht der Verwaltung aufgrund des herrschenden Baustandarts damit zu rechnen, dass alle Gebäude im Geschosswohnbau, egal ob III- oder IV-geschossig, mit einem Aufzug versehen werden. Im städtebaulichen Vertrag sind derzeit noch keine konkreten Vorgaben enthalten. Die Verwaltung wird versuchen, im Vertrag eine Regelung zum barrierefreien Bauen i.S. von Art. 48 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayBO für die Baukörper im Geschosswohnbau aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Verwaltung wird versuchen eine Regelung zum barrierefreien Bauen im städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

3. Es wird bedauert, dass die Dachform „steiles Satteldach“ weitestgehend unberücksichtigt bleibt.

Stellungnahme Verwaltung:

Gemäß letztem Beschluss des Stadtrates wurden in den Übergängen (WA8, 9, 27) zu den bestehenden Wohnquartieren Satteldächer festgesetzt. In den übrigen Teilen werden, zur Bildung eines eigenständigen Wohnquartiers, flach geneigte Dächer festgesetzt. Flachdächer und flach geneigte Dächer verbessern das Mikroklima, dienen der Wasserrückhaltung bei Starkregenereignissen, sorgen für Staubbildung und stellen eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme dar.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht veranlasst.

4. Eine Regelung im Bebauungsplan nach § 9 Nr. 23a BauGB, die den Ausschluss fossiler Brennstoffe zu Inhalt hat, würde begrüßt. Zudem sollte über eine Verpflichtung zu Fotovoltaikanlagen nachgedacht werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die rechtlichen Möglichkeiten wurden durch die Kanzlei Meidert & Kollegen, Hr. Reitberger, geprüft, es werden folgende Handlungsoptionen dargelegt:

- 1) Der Gemeinde steht nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Möglichkeit offen, aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan Gebiete festzusetzen, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, bestimmte gefahrneigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB). Damit wird insbesondere die Verwendung fossiler Brennstoffe, welche Emissionen wie Ruß, Feinstaub oder sonstige luftverunreinigende Stoffe beinhaltet, ausgeschlossen. Zwingend ist in diesem Fall, dass im Bebauungsplan die Verwendungsbeschränkung oder das Verwendungsverbot bestimmter verunreinigender Stoffe klar und unmissverständlich bezeichnet ist. Somit bedarf es einer gutachterlichen Immissionsprognose, die die lufthygienische Veränderung aufgrund der Veränderung entsprechender Materialien detailliert darlegt. Sollte mithin etwa die Verwendung von Heizöl oder holzbasierter Brennstoffe ausgeschlossen werden, müsste für jeden einzelnen Stoff vorher dargelegt werden, dass dessen Verwendung in einem solchen Ausmaß zur Luftverunreinigung führt, dass diese schädlich ist. Aus unserer Sicht sollte in diesem Kontext berücksichtigt werden, dass die Verwendung von Öl nach den Vorgaben von EnEV und EEWärmeG in der Praxis selten geworden ist und dementsprechend auch nur untergeordnet berücksichtigt werden müsste.
- 2) § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, Bebauungsplangebiete festzusetzen, bei deren Errechnung von Gebäuden bestimmte bauliche oder sonstige technisch Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraftwärmekopplungen getroffen werden müssen. Diese Regelung zielt auf die Errichtung von Gebäuden ab, weshalb ihr Anwendungsbereich im vorliegenden Bereich beim Bebauungsplan Kommunikationszone gegeben wäre. Gegenstand der Festsetzung sind bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz der erneuerbaren Energien bzw. der Kraftwärmekopplung. Entscheidend ist, dass über die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB eine Pflicht zur Nutzung der erneuerbaren Energien nicht vorgeschrieben werden kann. Vielmehr erstreckt sich die Vorschrift beim Vorliegen städtebaulicher Gründe darauf, dass bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen werden müssen. Insoweit wäre es etwa denkbar, dass die Verpflichtung zur Anwendung von Photovoltaikanlagen geregelt wird, dies jedoch nicht ausschließt, dass die Energie über Gas bezogen wird.
- 3) Unabhängig von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB kann eine Gemeinde nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 3 BayGO für Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, den Anschluss an Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme und deren Benutzung zur Pflicht machen. Hierbei muss der Anschluss aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes notwendig sein. Somit erfordert ein Anschluss- und Benutzungszwang nach Landesrecht, ebenso wie nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a BauGB, dass der Anschluss- und Benut-

zungszwang den Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen bezweckt, also ohne den diesen davon auszugehen ist, dass Luftverunreinigungen in einem Ausmaß auftreten, das schädlich ist. Hierfür würde eine entsprechende Begutachtung erforderlich werden.

Durch das EEWärmeG¹ wurde festgelegt, dass eine Gemeinde von einer Bestimmung zur Begründung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Netz der öffentlichen Fernwärme- oder Fernkälteversorgung auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes Gebrauch machen kann. Diese Regelung beinhaltet dementsprechend eine Erleichterung gegenüber der landesrechtlichen Vorgabe des Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 BayGO, welche zwingend eine schädliche Umwelteinwirkung voraussetzt. Somit steht es einer Gemeinde grundsätzlich offen, einen Anschluss- und Benutzungszwang an öffentliche Fernwärmeversorgungen vorzusehen und dies (lediglich) mit dem Hinweis auf den Klima- und Ressourcenschutz zu begründen. Einer Träger-schaft der Öffentlichen Hand bedarf es somit nach der Begründung des Gesetzes (BR-DRS 9/08, Seite 66). Nachdem es sich bei dem Geothermie-Fernwärmenetz der EWG um kein geschlossenes System handelt, sondern grundsätzlich eine Erweiterung im Rahmen der Kapazität an interessierte Letztverbraucher möglich ist, wäre auch der Begriff des öffentlichen Fernwärmenetzes erfüllt (Danner/Theobald, Energierecht, § 16 EEWärmeG, Rn. 19).

Ein Anschluss unter Benutzungszwang muss grundsätzlich nicht für das gesamte Gemeindegebiet ausgesprochen werden, sondern kann auch auf Teile hiervon beschränkt werden. Gerade bei Fernwärmenetzen ist ein entsprechender Differenzierungsgrund in der Nähe zur Quelle gegeben. Für den Fall, dass ein Anschluss- und Benutzungszwang für ein bestimmtes Gebiet angeordnet werden sollte, ist zu bedenken, dass in der Satzung selbst Ausnahme- bzw. Befreiungstatbestände vorgesehen werden müssen. Dies betrifft etwa solche Fälle, in denen der Bauträger immissionsfreie Wärmeversorgungen nachweisen kann. Sonstige Ausnahmen auch unbestimmter Natur müssen weiterhin offengehalten werden. Lässt man Befreiungen oder Ausnahmen nicht zu, würde der Anschluss- und Benutzungszwang gegen verfassungsrechtliche Schranken aus Art. 14 GG verstoßen und damit unwirksam sein.

Es wäre somit zu überlegen ist, ob ein Anschluss- und Benutzungszwang für das Gebiet ausgesprochen wird. Ein solcher wäre im vorliegenden Fall möglich.

- 4) Grundsätzlich können auch in einem städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Nutzung der erneuerbaren Energien festgelegt werden. Eine entsprechende Zulässigkeit begründet § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Grundsätzlich stehen wir einer entsprechenden Regelung im städtebaulichen Vertrag zurückhaltend gegenüber, da wie beim Anschluss- und Benutzungszwang zu berücksichtigen, dass bestimmte Ausnahmen hiervon im Vertrag festgelegt werden müssten, die eine vertragliche Regelung insgesamt aufweichen würden.

Für die Abwägung schlagen wir dennoch vor, die Verwaltung zu beauftragen, Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien im städtebaulichen Vertrag vorzusehen und mit den Eigentümern zu verhandeln. In diesem Fall wären wir frei, Inhalt und Umfang der Regelungen zu erneuerbaren Energien im Vertrag mit den Eigentümern zu vereinbaren. Zusätzlich wird geraten, seitens der EWG verbindliche Vorverträge mit den Eigentümern zu verhandeln, die die Konditionen und die Verpflichtung zu einem späteren Anschluss regeln.

Fazit:

Nach alledem wird zur Abwägung des Einwandes vorgeschlagen, dass

- eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB nicht anzuwenden ist. Für eine schädliche Umwelteinwirkung aufgrund von Luftveränderungen gibt es zu wenig Anhaltspunkte, insbesondere ist im Gebiet keine maßgebliche Vorbelastung vorhanden.

¹ Gesetz vom 14.04.2011 (BGBL I S. 619)

- eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB nicht gefasst wird, da die bestimmten Maßnahmen hinreichend klar bezeichnet werden müssen und damit eben nur ganz konkrete Maßnahmen, wie etwa die Verwendung von Photovoltaik auf Dachflächen vorgeschrieben wird. Dies führt letztlich dazu, dass eine flexible, dem Einzelfall angepasste Nutzung von erneuerbarer Energien erschwert wird, da verbleibende Spielräume eingeengt werden.
- Die Verwaltung sollte beauftragt werden, Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien im städtebaulichen Vertrag vorzusehen und mit den Eigentümern zu verhandeln.

Beschlussvorschlag:

Eine Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB wird nicht getroffen.

Die Verwaltung wird beauftragt, Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien im städtebaulichen Vertrag vorzusehen und mit den Eigentümern zu verhandeln.

Zusätzlich wird die Verwaltung beauftragt, einen Anschluss- und Benutzungszwang zur Nutzung der Fernwärme für die Kommunikationszone vorzubereiten.

5. Neben Dachbegrünung sollte auch Fassadenbegrünung vorgesehen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Ähnliche Regelungen gibt es, bezogen auf fensterlose Fassadenteile, z.B. für BPl. 145 im Gewerbegebiet Hochbrück. Auch sollte eine Mindestfläche von ca. 50 m² festgesetzt werden, um den gewünschten Effekt (Schutz, Verschönerung der Fassade, ökologische Aspekte) zu erzielen. Zeitgemäße Wohngebäude zeichnen sich durch eine differenzierte Fassadengestaltung mit größeren Fensteranteilen, Balkonen od. Loggien aus. Für eine grundsätzlich Fassadenbegrünung i.S. einer Festsetzung sind diese Fassaden weniger geeignet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung wird nicht veranlasst.

6. Planstraße 1 ist wesentlich zu breit, unter der Annahme, dass eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h gilt, nutzen alle Verkehrsteilnehmer – ausgenommen Fußgänger – die Fahrbahn. Eigene Radwege sind überflüssig, da Radfahrer die Straße mit dem Kfz-Verkehr teilen sollen. Auch die Fahrbahn mit 7,5 m ist zu breit, 6 m wären ausreichend. Auch Planstraße 2 mit 6 m Fahrbahn ist zu breit, ähnliches gilt für einen Fußweg mit 4,5 m Breite. Die überflüssigen Verkehrsflächen sollten nach Möglichkeit zu Grünflächen umgewandelt werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Straßenbreite von Planstraße 1 wird der Funktion einzige Haupteinschließung in das Gebiet gerecht. Auch sollen an dieser Erschließungsstraße gewerbliche Nutzungen zur Gebietsversorgung angeordnet werden, generell soll der Straße ein urbaner Charakter verliehen werden. Auch die Zufahrt zur Schule Nord wird hierüber abgewickelt. Auch wurde planerisch Wert auf eine hochwertige Grünausstattung mit Baumgräben von 3,0 - 3,5 m gelegt. Als Festsetzung werden im Bebauungsplan bislang nur die Straßenbegrenzungslinien getroffen, die „innere Aufteilung“ des Straßenraumes wird nur als Hinweis geführt. In der Planstraße 2 wird hinweislich eine Fahrbahnbreite von 7,0 m dargestellt, die sich aus der zu erwartenden Situation vor der Schule ergibt mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten mit Bring- und Holverkehr. Aus diesem Grund ist auch der Fußweg mit 4,0 m breiter geplant als in anderen Bereichen.

Der ebenfalls überbreite Fußweg in der Planstraße 3 nördlich des WA 10 ergibt sich durch die im Fußweg vorgesehenen Baumpflanzungen, die hier nicht in einem separaten Baumgraben, sondern in Baumscheiben vorgeschlagen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung wird nicht veranlasst.

7. Oberirdisch sollen nur notwendige Besucherstellplätze angeordnet werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Um für die Bewohner des Wohngebiets, die Nutzer der gewerblichen Einheiten, von Schwimmbad und Schule, Erholungssuchende und Nutzer des Grünangers genügend Parkmöglichkeiten anbieten zu können, werden an der Haupteinfahrt und den Planstraßen um den Grünanger Stellplätze in sinnvoller Anzahl (ca. 140), größtenteils in Verbindung mit Baumpflanzungen, angeboten. Parksuchverkehr und verkehrswidriges Abstellen von Fahrzeugen soll vermieden werden.

Bild 21:



Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8. Duplexgaragen wurden vom Stadtrat immer abgelehnt. Sollten 2-geschossige TG aufgrund der Grundwassersituation nicht realisierbar sein, sollte ein Teil der Stellplätze nahe der Staatsstraße in einem Parkhaus untergebracht werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Auswirkungen der Anordnung der nachzuweisenden Stellplätze in eingeschossigen Tiefgaragen wurden von Verwaltung/Planer in einem Worst-Case-Szenario hinsichtlich ihrer Flächenausdehnung untersucht. Als städtebaulicher Maximalwert wurde ein unterbauter Teil von max. 80 % je Quartier angenommen. Es gelang in den meisten, jedoch nicht in allen, Quartieren die notwendigen Flächen für Stellplätze und Kellerräume in einer eingeschossigen TG unterzubringen. Hier wären zum Nachweis der Stellplätze teils Duplexparkplätze erforderlich.

Auch ist die Zahl der tatsächlich nachzuweisenden Stellplätze abhängig von den realisierten Wohnungsgrößen. Geplant sind zudem Abschläge auf die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Umsetzung von Mobilitätskonzepten. Es ist Zielsetzung der Verwaltung die notwendigen Kfz-Stellplätze in den einzelnen Quartieren in eingeschossigen TG unterzubringen, um eine Beeinträchtigungen der Grundwassersituation zu vermeiden.

Die Anordnung von Kfz-Stellplätzen in Tiefgaragen sichert die Freihaltung der wertvollen oberirdischen Flächen. Die Planung eines Parkhauses würde zudem einen Verlust an wertvollem Baurecht führen. Das entfallene Baurecht müsste anderweitig im Planungsgebiet ausgeglichen werden und würde dort zu einer nicht gewünschten Verdichtung führen. Die Attraktivität und die Nutzung eines solchen Parkhauses im Vergleich zu Tiefgaragen werden, aufgrund des potentiellen Einzugsbereichs, als weniger hoch bewertet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Errichtung eines Parkhauses in der Nähe der Staatsstraße wird als nicht zielführend erachtet.

9. Besser wäre ein od. mehrere Quartiere autofrei festzulegen, wobei sich Käufer verpflichten kein Auto zu besitzen. Ein hoher Prozentsatz im Raum München besitzt gar kein Auto. Dem sollte Rechnung getragen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Im Bebauungsplan ist es nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO grundsätzlich möglich, dass in Baugebieten oder in Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig, oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. In Art. 47 BayBO wird geregelt, dass Stellplätze in ausreichender Zahl und geeigneter Größe herzustellen sind, die Zahl der Stellplätze kann durch örtliche Bauvorschrift oder städtebauliche Satzung geregelt werden. Weiter dürfen Gebäude gemäß BayBO nur errichtet werden, wenn eine ausreichende Erschließung an öffentliche Verkehrsflächen gegeben ist.

Grundlage der jetzigen Planung ist der durchgeführte Ideen- und Realisierungswettbewerb. Die Anordnung von autofreien Quartieren war nicht Gegenstand der Auslobung und hätte mit Sicherheit deutliche Auswirkungen auf die Planentwürfe bedeutet.

Dem Bebauungsplan liegt somit ein Konzept zugrunde, welches die Erschließung der Bauquartiere über die Planstraßen gewährleistet und auf ein notwendiges Maß beschränkt. Bei einer städtebaulich bedeutenden Entwicklung kann auf leistungsfähige Straßen nicht verzichtet werden. Der Bebauungsplan sieht Einzelquartiere vor, deren Gebäude für Kfz überwiegend durch TG erreicht werden können. In Ausnahmefällen und zum vorbeugenden Brandschutz soll die oberirdische Erreichbarkeit der Gebäude genutzt werden. Insoweit wird der Anregung, soweit planerisch sinnvoll und planungsrechtlich umsetzbar, Rechnung getragen. Eine Festsetzung von autofreien Quartieren, in denen die Bewohner auf ein Auto verzichten müssen, ist derzeit nicht geplant. Es wird auch auf die Ausführungen zu B.9, Abschn. II Nr. 5, verwiesen, wo dargelegt wird, dass die Zahl der Kfz im Landkreis München seit Jahren stetig ansteigt.

Über die Neufassung der Stellplatzsatzung sollen zudem Angebote für Stellplatzreduzierungen beim Nachweis von Mobilitätskonzepten gemacht werden. Die Umsetzung dieser Konzepte sollte

sich aber auf einzelne Vorhaben beziehen, wobei auch die rechtliche Sicherung besser gewährleistet werden kann. Ein kompletter Verzicht auf Stellplätze ist aber auch hier nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

10. Fahrradabstellplätze in Gebäuden, besonders der TG, sind i.d.R. nicht einfach nutzbar. Eine Festlegung auf 50 % ist dem Radverkehr nicht förderlich.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Erfahrungen der täglichen Praxis zeigen, dass ein nicht unerheblicher Anteil der Radfahrer den Wunsch bzw. Anspruch nach witterungsgeschützten und diebstahlsicheren Abstellmöglichkeiten hat. Daher werden die in der TG angebotenen Fahrradabstellplätze i.d.R. gut bis sehr gut angenommen. Das vorliegende Konzept bietet ein gesundes Mittelmaß, um den verschiedenen Ansprüchen aller Radnutzer Abstellmöglichkeiten zu bieten.

Eine Erhöhung des Anteils an oberirdisch nachzuweisenden Fahrradstellplätzen würde sich zudem qualitativ auf die Freiflächengestaltung oder das Angebot an erdgeschossiger Wohnnutzung auswirken. Es hätte ggf. zur Folge, dass die zulässige Überschreitung der GF gem. § 3 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen erhöht werden müsste, womit die Flächenversiegelung steigen und der Anteil an Grünflächen innerhalb der Quartiere sinken würde.

Beschlussvorschlag:

Am bisherigen Konzept zum Nachweis der Fahrradstellplätze wird festgehalten.

11. Die Festlegung „leicht zugänglich“ ist unzureichend, wenn Kinder auf dem Fahrrad transportiert werden, oder Lasten transportiert werden müssen. Der Weg in und aus der TG muss einfach sein. Es wird daher eine Erweiterung auf „... zu Fuß und mit dem Fahrrad“ vorgeschlagen.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Nachweis der Fahrradabstellplätze nach § 10 der textlichen Festsetzungen bietet ausreichend Möglichkeiten eine große Zahl an ebenerdigen Stellplätze nachzuweisen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

12. In der Regel sollten Fahrradabstellplätze ebenerdig zugänglich sein.

Stellungnahme Verwaltung:

Siehe Ausführungen zu 11.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

13. Die Planung sollt den möglichen Busverkehr und die Eignung der Straßen, auch für die mögliche Erweiterung nach Osten, darstellen.

Stellungnahme Verwaltung:

Durch die in der Planzeichnung dargestellten Erschließungsstiche, derzeit endend mit einer Wendemöglichkeit, wird die Erschließung einer möglichen Osterweiterung gesichert. Im Verkehrsgutachten wird die mögliche Osterweiterung unter Punkt 2 behandelt, in Anlage 2 sind die zu erwartenden Verkehrsströme ebenfalls dargestellt.

Zum ÖPNV und einer Buserschließung ist aufgrund der Abstimmung mit der MVG wird auf Ziff. A5 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

14. Die geplanten Querungen von Radweg / Straße an Straßenecken von Planstraße 4/6 und 2/3 oder schräg bei Planstraße 3 erscheinen gefährlich und sollten überdacht werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Führung wichtiger Fuß- und Radwege zwischen der Stadtmitte Garchings und dem Universitätscampus ist ohne Querung von Planstraßen aufgrund der Vorgaben zur Kfz-Erschließung nicht möglich.

In Bereichen, in denen wichtige Fuß- und Radwege die Planstraßen 2 und 3 kreuzen, sind Querungshilfen in Form von Mittelteilern vorgesehen. Zudem soll der Radverkehr durch verkehrsrechtliche Maßnahmen bei Einfahrt von Süden in den Grünanger (= Bild 23) bzw. bei der östlichen Querung von Planstraße 3 (= Bild 22) bevorrechtigt werden.

Allen Querungen, auch im Bereich von Straßenkurven, wird gutachterlich eine angemessene Verkehrssicherheit bescheinigt. Zum einen ist eine generelle Zone-30-Regelung vorgesehen, zum anderen wird gerade im Kurvenbereich langsam gefahren. Hinzu kommt, dass durch den Mittelteiler bei Planstraße 3 immer nur eine Fahrtrichtung für die Querer im Auge zu behalten ist. Die Sichtverhältnisse sind demzufolge sowohl aus südlicher Richtung (aus der Radfahr-Perspektive gesehen) wie auch aus nördlicher Richtung mehr als angemessen.

Eine Verschiebung der Querung weg von dem Straßenknick wird aus gutachterlicher Sicht für nicht erforderlich erachtet. In diesem Fall könnte es dann wieder Konflikte zwischen Fußgängern und Radlern geben. Außerdem ist die jetzige Lage der Querung am wenigsten umwegig für den Radverkehr. Zudem ist anzunehmen, dass sich die Route durch den Grünanger für Radfahrer als günstiger entwickeln wird, da im Gegensatz zur Route Schranerweg nicht mit ständigen Querverkehr von Fußgängern und Radfahrern aus dem angrenzenden Wohngebiet zu rechnen ist.

Bild 22: Querungen Planstraße 2 und 3



Bild 23: Querung Planstraße 4/6



Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

15. Der Verlauf der jetzigen bzw. künftigen 110 kV-Leitung ist in den Plänen nicht ersichtlich, lediglich eine Schutzzone ist erkennbar. Für eine unterirdische Leitung sind keine Aussagen über elektrische und magnetische Felder, bzw. Auswirkungen auf den Boden zu finden.

Stellungnahme Verwaltung:

Derzeit führt eine 110 kV-Freileitung quer über das Plangebiet, diese wird in Abstimmung mit den Beteiligten und dem Betreiber künftig im Randbereich des Plangebiets unterirdisch geführt. Um für Reparatur- und Wartungsarbeiten erreichbar zu bleiben, wird in Bereichen öffentlicher Flächen eine Leitungsschutzzone (blau) bzw. auf privaten Flächen ein Leitungsrecht (rot) zugunsten E.ON Netz GmbH/Bayernwerk festgesetzt.

Bild 24:



Mit 110 kV-Kabeln sind, wie bei Freileitungen, die Vorsorgewerte der 26. BImSchV einzuhalten. In Erdkabeln ist das elektrische Feld (anders als bei Freileitungen) durch eine geerdete metallische Kabelumhüllung und durch das leitende Erdreich praktisch völlig abgeschirmt, so dass keine elektrischen Felder auftreten. Erdkabel erzeugen lediglich magnetische Felder, welche unmittelbar oberhalb einer Kabeltrasse am größten sind, mit zunehmendem Abstand aber rasch abnehmen. Die Einbautiefe der 110 KV-Kabel beträgt bei einem Regelgrabenprofil ca. 1,75 m. Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsplanung wird vom Bayernwerk die Höhe der magnetischen Felder der neuen Kabeltrasse errechnet und die Einhaltung der Vorsorgewerte gegenüber der Immissionsschutzbehörde nachgewiesen.

Bezüglich Erdbodenerwärmung gibt es bisher keine belastbaren Studien und Erkenntnisse über die tatsächlichen Erwärmungen. In Anbetracht der schon flächendeckend vorhandenen innerstädtischen Verkabelung und der Verkabelung in 20 kV-MS-Ebene auf landwirtschaftlichen Flächen sind uns bisher keine Probleme bekannt geworden. Für den Betrieb der 110 KV-Kabel werden keine wesentlich anderen Auswirkungen erwartet, da sich dies auch nicht höher erwärmt als die 20-kV-MS-Kabel.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

16. Nicht dargelegt wurde, warum Fl.Nrn. 188, 1190 als Ausgleichsflächen herangezogen wurden.

Stellungnahme Verwaltung:

Bei den Flächen handelt es sich um Ausgleichsflächen für CEF-Maßnahmen. Auf die Flächen wurde zurückgegriffen, da diese aufgrund ihrer Lage in räumlichem Zusammenhang zum Plangebiet und ihrer Größe geeignet erschienen und sich zudem im Eigentum der Stadt Garching befanden. Es fand zudem eine Vorabstimmung mit den Fachbehörden, der unteren Naturschutzbehörde im LRA München, statt. Die Begründung wird hierzu entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

17. Für die Pflanzung von Großbäumen auf der TG sollten Festsetzungen getroffen werden, da diese sonst aufgrund der Kosten ggf. nicht gepflanzt werden. Für eine notwendige größere Überdeckung der TG sollten Geländemodellierungen möglich sein.

Stellungnahme Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung kann die Anregung aufgenommen werden, die Bäume I. Wuchsordnung sollten vorrangig in Bereichen ohne Unterbauung festgesetzt werden. Für unterbaute Bereiche mit einer Überdeckung von 0,8 m, könnten mittelgroße Baumstandorte festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen, es werden Festsetzungen zu Bäumen I. Wuchsordnung außerhalb der unterbauten Bereiche, und Festsetzungen für mittelgroße Bäume in unterbauten Bereichen aufgenommen.

18. Großbäume sollten an Straßen, insbesondere den Planstraßen 1 / 3 zur Verschattung festgesetzt werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Im Bebauungsplan wird zunächst nur die Straßenbegrenzungslinie, d.h. der Gesamtraum der öffentlichen Verkehrsfläche, festgesetzt. Die weitere Gestaltung wird mit der Straßenplanung, was u.a. auch das Straßenbegleitgrün beinhaltet, getroffen. Wie bereits dem Siegerentwurf des Wettbewerbs zu entnehmen war, sieht die Planung an allen Planstraßen großzügige Baumpflanzungen, teils als Grünstreifen, teils in Form einer alleearartigen Bepflanzung vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die genaue Festlegung der Baumstandorte entlang der Planstraßen erfolgt mit der Straßenplanung.

B.2 Barbagallo und Dr. Höppner

Sachvortrag:

Forderung auf Verschmälerung der Parkfläche und Abrücken aller Gebäude am Schranerweg um 5 m nach Osten, wie in der 35. Sitzung des Stadtrates beschlossen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Forderung berücksichtigt die Einzelinteressen des Einwenders, lässt aber das Interesse der Öffentlichkeit nach gut nutzbaren Erholungs- und Parkflächen völlig außer Acht.

Über die Gestaltung des Schranerwegs wurde in den städtischen Gremien ausführlich beraten:

- In der 32. Sitzung des Bauausschusses am 07.03.2017 wurde dem Antrag von STR Baierl mehrheitlich zugestimmt, den Schranerweg um 5m nach Osten zu verbreitern.
⇒ Im Nachgang hat STR Baierl per Email am 12.03.2017 den Antrag abgeändert, dass der Schranerweg mit einer Gesamtbreite von 10 m ausgeführt werden solle.
- In der 34. Sitzung des Stadtrates am 23.03.2017 wurde von STR Dr. Adolf weitergehend beantragt, dass die Planung der Kommunikationszone an den rechtskräftigen BPl. „Am Riemeufeld Nr. 2“ anzupassen sei. Der Planungsumgriff der Kommunikationszone sollte entsprechend abgeändert werden. Auch diesem Antrag wurde mehrheitlich zugestimmt.
- In der 35. Sitzung des Stadtrates am 27.04.2017 wurde einstimmig beschlossen, die Fläche des Schranerwegs mit anschließendem 5 m Grünstreifen wieder in den Geltungsbereich der Kommunikationszone aufzunehmen, und die Ausführung des Grünstreifens an die Planung der Kommunikationszone anzupassen.

Aus Sicht der Verwaltung ist der letzte Beschluss vom 27.04.2017 beachtlich, da er aufgrund der beschlossenen Änderung des Geltungsbereichs die weitestgehende Wirkung entfaltet. Die Verwaltung hat zudem stets argumentiert, dass die städtebauliche Qualität des Grünangers, auch bei Aufnahme des Grünstreifens am Schranerweg erhalten bleiben sollte. Aufgrund kurzfristiger bzw. erst in der Sitzung gestellter Anträge konnten am 07.03. und 23.03. auch keine städtebaulichen Alternativen geprüft werden.

Es wird zudem auf die Darstellung der planerisch getroffenen Maßnahmen gemäß der Stellungnahme der Verwaltung zu B.7 1. verwiesen.

Im Weiteren haben die Planer Vorschläge zur planerischen Verbesserung der Situation am Schranerweg erarbeitet:

Bild 25: Plan Var. 1



Maßnahmen Variante 1:

- Verschiebung der westlichen Bauräume um bis zu 1,5 m nach Osten unter Einhaltung der stirnseitigen Abstandsfläche $H/2$.*
- Reduzierung der westlichen Bauräume um bis zu 2,0 m unter Einhaltung der vorgeschlagenen Gebäudetiefen von 12,0 m.

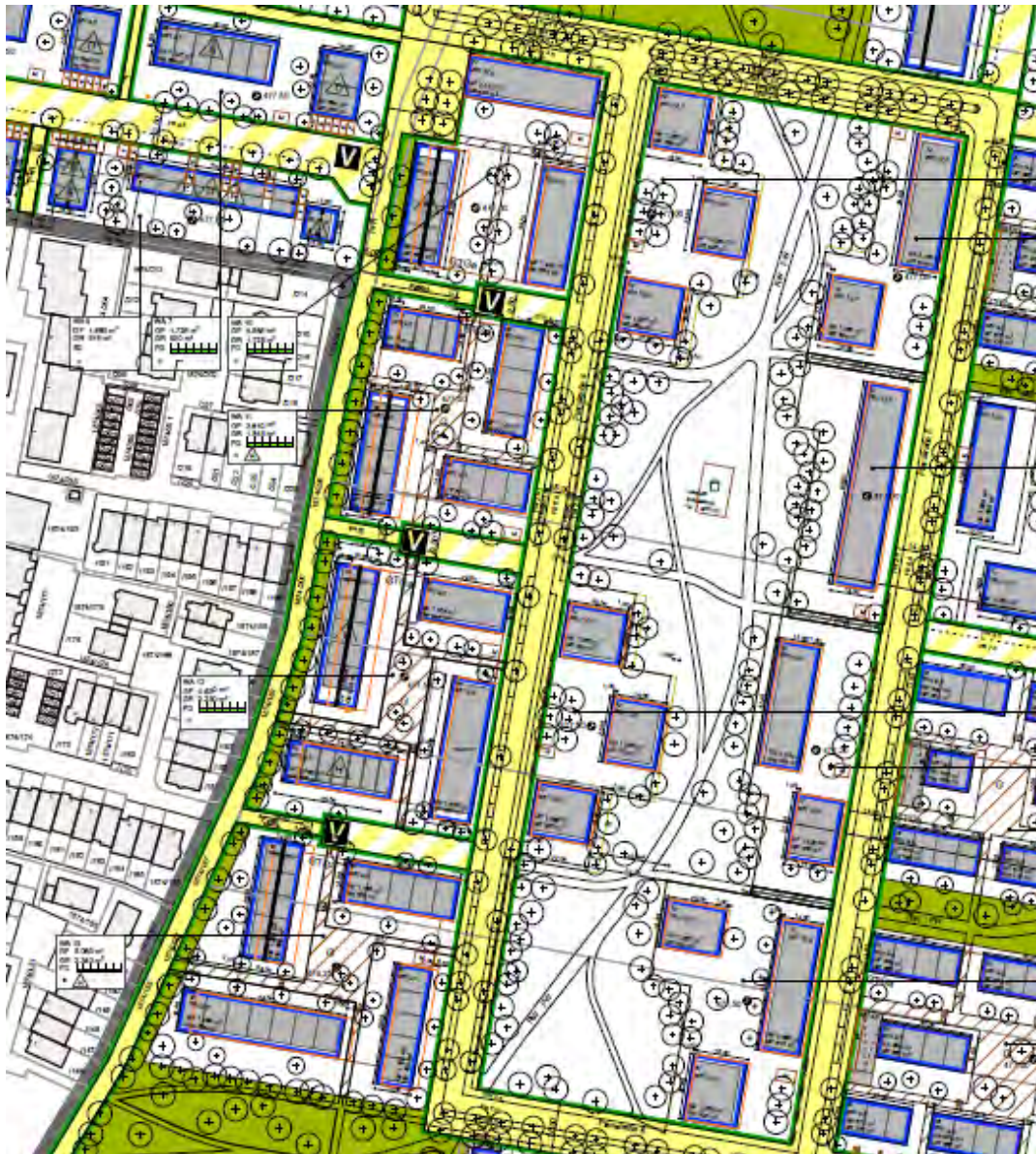
==> Ergibt weitere Vergrößerung des Gebäudeabstandes um insgesamt bis zu 3,5 m

- Möglich wäre auch eine Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse für die Bauräume parallel des Schranerwegs durch Ergänzung einer Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung. Dies wird aber von Verwaltung, Planern nicht präferiert.

Die alternativ möglichen Bauräume sind in nachfolgenden Plan orange dargestellt.

* Hinweis: Die Stellungnahme zur Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhen um jeweils 0,6 m kann zu engeren Spielräumen bei der Umsetzung der Maßnahmen führen.

Bild 26: Plan Variante 2



Maßnahmen Variante 2:

- Verschiebung der westlichen Bauräume um bis zu 1,5 m nach Osten unter Einhaltung der stirnseitigen Abstandsfläche $H/2$.
- Reduzierung der westlichen Bauräume um bis zu 2,0 m unter Einhaltung der vorgeschlagenen Gebäudetiefen von 12,0 m.
- Verschiebung der Bauräume entlang der öffentlichen Grünfläche um bis zu 1,0 m und der Bauräume der Baugebiete WA10-13 um bis zu weitere 2,0 m durch Reduzierung der Fahrbahnbreiten auf 5,0 m soweit kein Busverkehr vorgesehen ist und die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit durch den Verkehrsplaner bestätigt wird und die Abstandsflächen eingehalten werden.*

=> ergibt weitere Vergrößerung des Gebäudeabstandes um insgesamt bis zu 5,5 m.

- Möglich wäre auch eine Reduzierung auf zwei Vollgeschosse für die Bauräume parallel des Schranerwegs durch Ergänzung einer Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung. Dies wird von Verwaltung, Planern nicht präferiert.

Nachfolgend die Verschiebungen der Bauräume in den Quartieren WA10-13 zum Schranerweg:

Bild 26-1, Bauraumverschiebungen WA10:



Bild 26-2, Bauraumverschiebungen WA 11:

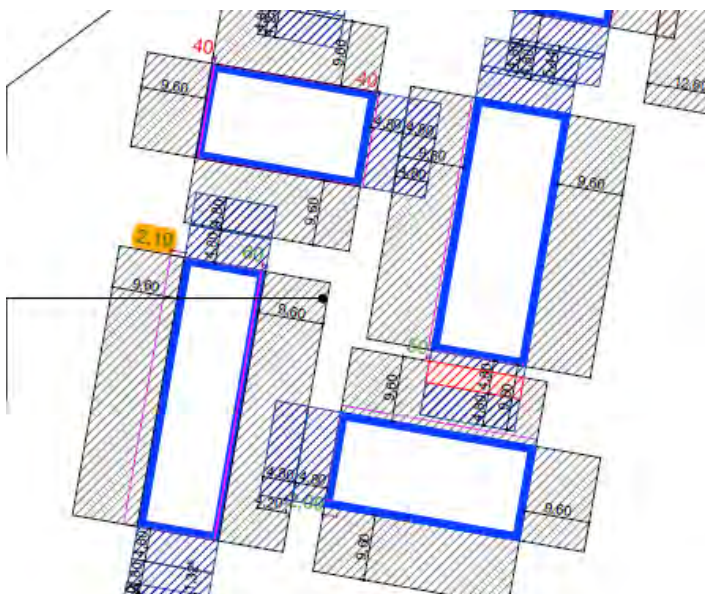
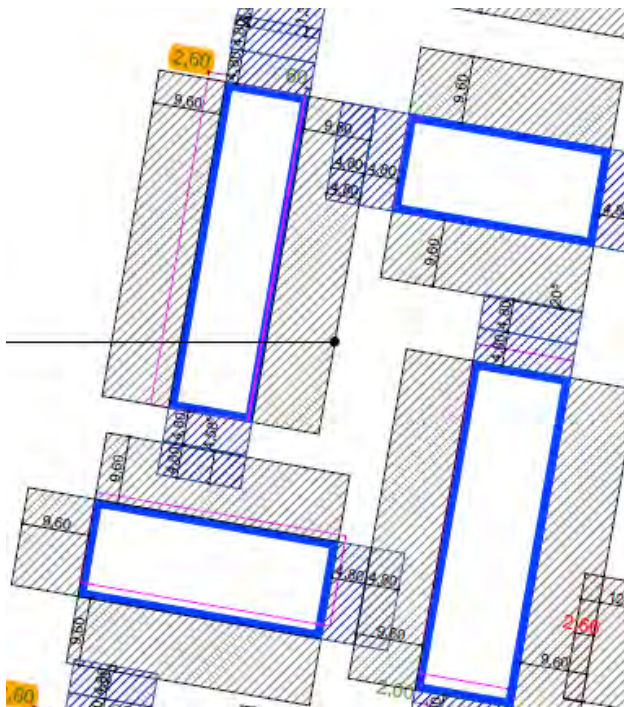


Bild 26-3, WA12:



Bild 26-4, WA13:



Insgesamt wird Variante 2 befürwortet, da die Quartiere nochmals hinsichtlich des Schranerwegs optimiert wurden. Es sollte aber auf die mögliche Verschiebung der am Park liegenden Quartiere WA17, 22 verzichtet werden, um die städtebauliche Wirkung der zentralen Grünfläche als wahrnehmbaren, qualitätvollen öffentlichen Freiraum zu stützen.

Beschlussvorschlag:

Die Planung wird entsprechend Variante 2, mit Ausnahme des Verschiebens der Bauräume entlang der öffentlichen Grünfläche um 1,0 m, nochmals optimiert.

B.3 Demos Wohnbau GmbH

Sachvortrag:

Die festgesetzten Wandhöhen sollten zur Einhaltung der EnEV, des geforderten Schallschutzes und zur Gewährleistung einer Raumhöhe von 2,50 m um ca. 0,60 m angehoben werden. Bei III VG sollte eine Wandhöhe von 9,60 m und bei IV VG eine Wandhöhe von 12,60 m festgesetzt werden.

Wegen des Grundwasserstandes wird eine Reduzierung der TG-Überdeckung von 0,80 m auf 0,60 m angeregt. Auch der barrierefreie Zugang zu den Wohngebäuden würde erleichtert.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Anregung zur Anhebung der Wandhöhen um jeweils 0,60 m kann aus planerischer Sicht unterstützt werden. Durch die angehobenen Wandhöhen ergeben sich Auswirkungen auf die Abstandsflächen, diese könne jedoch je Quartier durch Anpassungen der Bauräume planerisch nachgewiesen werden.

Die Reduzierung der TG-Überdeckung ist im Zusammenhang mit den Ergebnissen des hydrogeologischen Gutachtens zur Grundwassersituation sehen, auch die Straßenplanung mit den Höhenbezugs-punkten und die Gestaltung der Innenhöfe ist zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Wandhöhen werden auf 9,60 m bei III VG, auf 12,60 m bei IV VG, sowie auf 13,60 m in den Gebieten WA1-3, WA5-1 und 5-2 festgesetzt.

B.4 Lothar Scheske

Sachvortrag:

1. Es werden die mit Schreiben vom 11.04.2013 zum Ideen- und Realisierungswettbewerb und die mit Schreiben vom 08.02.2014 zum FNP geäußerten Bedenken hinsichtlich der Buserschließung aufrechterhalten.
2. Zur Minderung der Umweltbelastung sind die Heizungs- und Warmwasserbereitung aufgrund regenerativer Energien, besser durch Fernwärme der EWG, sicherzustellen und dies im Bebauungsplan und/oder dem städtebaulichen Vertrag zu sichern.
3. Das von der EWG erarbeitete Konzept zur Fernwärmeversorgung der Kommunikationszone wurde dem Stadtrat bereits vorgestellt.
4. Hinweis auf die im Umweltbericht, Ziff. 2.2.3, geäußerte Prognose zum Schutzgut Klima/Luft. Dieses wäre nur zu erreichen, wenn die Versorgung über regenerative Energien erfolgt.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Äußerung vom 11.04.2013 wurde im Stadtrat am 23.01.2014 behandelt, bereits hier wurde auf die Feinabstimmung der Buserschließung im Rahmen der Bauleitplanung verwiesen. Zu den Ergebnissen der weiteren Abstimmung mit der MVG wird auf Ziff. A.5 verwiesen.

Es ist ferner geplant Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen, um die Nutzung fossiler Brennstoffe zugunsten der Nutzung regenerativer Energien auszuschließen. Entsprechende Möglichkeiten sind im BauGB in § 9 Abs. 1 Nr. 23 vorhanden. Mit den betroffenen Eigentümern wurde bereits über eine Fernwärmeversorgung gesprochen, auch das Konzept der EWG wurde bereits vorgestellt. Im städtebaulichen Vertrag ist geplant, Regelungen zur Fernwärmeversorgung aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

B.5 Rudolf Schopf

Sachvortrag:

Hinweis auf BPl. 148 „Nördlich Watzmannring“, wo die Erschließung des Baugebiets über den Watzmannring nur als temporär beschrieben wurde. Bei Anschluss des Wohngebiets (= Brauneckweg) an die künftige Kommunikationszone sollte ein Rückbau als Geh-/Radweg erfolgen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Einwendung ist grundsätzlich zutreffend, da man im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 148 tatsächlich noch von einer temporären Erschließung ausging. Die südlichste Häuserzeile der Kommunikationszone mit 7 Einheiten soll künftig über den Brauneckweg erschlossen werden. Im Rahmen der Klausur des Stadtrates zur Kommunikationszone, im Bauausschuss am 07.03.2017 und in der Sitzung des Stadtrates am 23.03.2017 wurde die Thematik mehrfach diskutiert. Die Erschließung des Brauneckwegs über den Watzmannring hat keine verkehrlichen Probleme nach sich gezogen, die Straße wird auch künftig lediglich eine untergeordnete Erschließungsfunktion für die angrenzenden Häuser haben, eine relevante Verkehrszunahme durch die zusätzlichen Häuser ist nicht anzunehmen. Sowohl im Bauausschuss wie auch im Stadtrat wurden einstimmige Beschlüsse zur Beibehaltung der Erschließung gefasst.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung wird nicht vorgenommen.

B.6 Hubert Heiter, i.V. Garching Wohnbau GmbH

Sachvortrag:

1. Hinweis auf die lt. Bundesbauministerium fehlenden Wohnungen und auf den Bedarf an Wohnraum im Raum München, welcher nur durch Geschosswohnbau zu decken ist. Es sollte eine Optimierung des Baurechts, trotz der Vorgaben des Wettbewerbs aus 2012/13 erfolgen:

- a) Im WA16, 21 weisen die Bauräume teils noch 12 m auf. Verbreiterung auf 14 m wäre in Verbindung mit einer Erhöhung der GR, GF möglich.
- b) Im WA22 könnte eine größere GR festgesetzt werden, es wird analog zum WA17 eine Erhöhung von 360 m² auf 395 m² angeregt.
- c) Auch in den folgenden Bereichen wird eine Erhöhung der GF durch Ausnutzung der zu Verfügung stehenden Bauräume und Multiplizierung der maximalen GR mit der Zahl der möglichen Vollgeschosse (VG). Städtebaulich wäre dies vertretbar und würde die Grundzüge des Siegerentwurfes nicht betreffen:

- WA21 (südöstlicher Baukörper):
14 m * 41,50 m * 4 VG = 2.324 m² GF 1.960 m² = + **364 m²**
- WA16 Südosten: Identisch mit WA21 = + **364 m²**
- WA17: GF neu 4.464 m² GF 3.840 m² = + **624 m²**
- WA18: GF neu 4.072 m² GF 3.280 = + **792 m²**
- WA20: GF neu 3.808 m² GF 3.320 m² = + **488 m²**
- WA22: Analog zu WA17 = + **624 m²**
- WA25: GF neu 5.320 m² GF 4.560 m² = + **760 m²**
- Boulevard:

Das V. OG wurde mit Beschluss vom 23.03.2017 zurückgenommen. Es wird daher angeregt, gemäß der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung, das V. OG

wieder aufzunehmen. Es würde sich hierdurch eine GF von **ca. + 2.000 m²** ergeben.

Insgesamt ergibt sich eine GF-Erhöhung von ca. 6.016 m².

Stellungnahme Verwaltung:

Grundsätzlich mag es durchaus zutreffend sein, dass im Einzelfall (z.B. WA16) die Verbreiterung von Bauräumen aufgrund der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben der BayBO möglich wäre. Auch wird nicht bestritten, dass - wie von mehreren Eigentümervetretern angeführt - die Höchstgrenzen der GFZ gemäß BauNVO bei Vorliegen städtebaulicher Gründe überschritten werden können.

Grundlage des Bauleitplanverfahrens bildet der städtebauliche Wettbewerb, der Nachweis von 140.000 m² GF war zwingende inhaltliche Vorgabe. Mit dem Nachweis von 166.840 m² GF in den Quartieren WA1-27 sind die Vorgaben des Wettbewerbs mehr als erfüllt. Zusätzlich lässt der Bebauungsplan gemäß Satzung folgende Überschreitungen zu:

- Überschreitung der GF von max. 5 % (= ca. 6.400 m²) in Gebieten mit Geschosswohnbau für dem Wohnen zugeordnete Nutzungen (z.B. Kinderwagen-, Fahrrad-, Müllräume, TG-Abfahrten)
- Überschreitung der GR in Gebieten mit verdichtetem Einzelhausbau um 5 %, sowie in Gebieten mit Geschosswohnbau um 10 % für untergeordnete Bauteile und Terrassen (= ca. 4.700 m²)

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, die planungsrechtlichen Festsetzungen sind so gestaltet, dass die Grundzüge der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planung ausreichend gesichert werden. Gleichzeitig soll aber genug planerische Freiheit zur Gestaltung der Gebäude ermöglicht werden. Gegenüber dem städtebaulichen Entwurf wurden die Bauräume etwas großzügiger festgesetzt. Dies erlaubt eine Staffelung der Gebäude, ermöglicht ein Vor- und Rückspringen und sichert die Realisierung der Nutzungen für die eine Überschreitung der GF zugelassen wurde. Auch wird die Anordnung von gut nutzbaren Balkonen gewährleistet, ohne dass die Bauräume in mehr als untergeordnetem Maß (max. 1,5 m) überschritten werden müssen. Alternativ erlauben die Bauräume auch die Realisierung von Loggien, die zwar GR- nicht aber GF-relevant sind.

Aus Sicht der Verwaltung wird mit der zulässigen GF ein städtebaulich verträgliches Höchstmaß eingeräumt, welches aber nicht weiter erhöht werden sollte. Die städtebauliche Zielsetzung des Wettbewerbs ist nachwievor erkennbar, die Planung bietet hohe Wohnqualität, ohne die maximal zulässigen Höchstwerte der GF auszuschöpfen. Eine Erhöhung der GF hätte auch Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die Erschließung des Baugebietes (inkl. möglicher Ost-Erweiterung) über nur eine Straße.

Die Abstände zwischen Quartieren und Gebäuden wurden so gewählt, dass nach außen die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden, die hilfsweise Anwendung der hälftigen Abstandsfläche, das „16m-Privileg“ nach Art. 6 Abs. 6 BayBO, verkürzt die Abstandsflächen teilweise. Wenn auch die hälftigen Abstandsflächen unterschritten werden, dann nur an Fassaden die nicht zu Belichtung benötigt werden (z.B. zwischen RH-Zeilen im WA19, 24, 26). Eine generelle Reduzierung der Abstandsflächen soll, obwohl im Bebauungsplan grundsätzlich möglich, nicht erfolgen. Auch hier sollen durch die Nichtausnutzung der zulässigen Mindestmaße die städtebauliche Qualität und die Wohnqualität gesteigert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, eine Erhöhung der Geschossfläche wird aufgrund der ausgeführten städtebaulichen Gründe nicht befürwortet. Die nach Planentwurf zulässige Geschossfläche stellt das Höchstmaß dar.

2. Eine Klarstellung zu § 6 Abs. 3 was unter „Räumen im Bereich von Baulinien“ gemeint ist wird angeregt.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Bebauungsplan setzt in den genannten Bereichen (= WA1-3, WA5) südlich der Haupteinschließung fest, dass bei Wohnnutzung im EG die OK FFB im EG um max. 1,0 m anzuheben ist (= Hochparterre). Hier soll der Wohnnutzung ein größerer Schutz vor Einblicken in den Wohnbereich eingeräumt werden. Gleichzeitig gewährleistet die Festsetzung, dass bei Nichtwohnnutzungen eine um das Hochparterre höhere Geschosshöhe zu Verfügung steht. Die Festsetzung wird so ergänzt, damit der Bezug zur Wohnnutzung eindeutiger erkennbar ist.

Beschlussvorschlag:

Dem Einwand wird nachgekommen, die Formulierung in § 6 Abs. 3 Satz 1 wird wie folgt angepasst: „In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis 3, WA5 ist bei Wohnnutzung im Bereich von festgesetzten Baulinien,“.

3. Die Höhenbegrenzungen des Bebauungsplanes von 9 m (III VG) bzw. 12 m (IV VG) reichen bei Einhaltung der EnEV nicht aus. Es wird eine Erhöhung auf 9,60 m bzw. 12,60 m angeregt.

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf die Stellungnahme zu B.3 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Siehe Beschluss zu B.3

4. Anregung zur Reduzierung der Stellplätze, hier sollte eine Möglichkeit bei Nachweis von Mobilitätskonzepten vorgesehen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Derzeit erarbeitet die Verwaltung eine Neufassung der Stellplatzsatzung, die auch für die Kommunikationszone anwendbar wäre. Hier ist geplant, dass eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels beim Nachweis von Mobilitätskonzepten ermöglicht werden soll. Angemessene Überprüfungs- und Nachsteuerungsmöglichkeiten sind rechtlich zu sichern.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, im Rahmen der Neufassung der Stellplatzsatzung werden entsprechenden Möglichkeiten eingeräumt.

5. Wenn pro Baugebiet nur 1 TG-Rampe zulässig ist, kann dies bei mehreren Eigentümern und unterschiedlichen Bauzeiten zu unüberwindbaren Problemen führen. Es wird angeregt, keine starre Regelung zu treffen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Beschränkung auf eine TG-Rampe pro Baugebiet dient dazu die Freiflächen und Erdgeschoss-nutzungen so wenig wie möglich durch Zufahrten und gebäudeintegrierte Tiefgaragenrampen einzuschränken. Realteilungen über die Teilung der Baugebiete hinaus sind vorgesehen, eine Abstimmung der unterschiedlichen Eigentümer hinsichtlich Freiflächengestaltung, Organisation der Kinderspielplätze, der Flächen für die Feuerwehr (vorbeugender Brandschutz) sowie der Tiefgaragenplanung ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes (möglichst schonender Umgang mit Grund und Boden) notwendig.

Um Klarheit hinsichtlich der Lage der Rampe zur Gemeinschaftstiefgarage zu erreichen, werden die Tiefgaragenrampen in der Planzeichnung auf einem separaten Grundstück und neben den Gebäuden angeordnet. Die Überschreitungsmöglichkeit hinsichtlich der GF für gebäudeintegrierte Tiefgaragenrampen kann entfallen. Ein Grenzanbau ist zuzulassen. Die Rampenanlage ist einzuhausen, sie wird vermasst und mit einer maximalen Wandhöhe festgesetzt.

Durch vorstehende Anpassungen wird gewährleistet, dass auch bei mehreren Eigentümern je Quartier eine rechtlich mögliche, vollziehbare Festsetzung getroffen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

6. In den textlichen Festsetzungen wird eine Überdeckung der TG von 0,8 festgesetzt. Es wird aufgrund des Grundwasserstandes angeregt, dies auf 0,6 m zu reduzieren.

Stellungnahme Verwaltung:

Zur Grundwassersituation wird derzeit ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt. Im Weiteren wird auf die Ausführungen zu Ziff. B.3 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Siehe Beschluss zu B.3

7. Es fehlt eine Flächenausweisung für oberirdische Stellplätze gem. § 11 Abs. 1 in der Planzeichnung. Die in WA19, 24, 26 vorgesehene TG-Rampen grenzen unmittelbar an Wohngebäude an. Es wird angeregt, dies abzurücken um die Wohnqualität zu erhöhen.

Stellungnahme Verwaltung:

Nach der Regelung in § 11 Abs. 1 sind im WA6-9, 19, 24, 26, 27 auch oberirdische Stellplätze innerhalb dafür festgesetzter Flächen oder innerhalb des Bauraums zulässig. In § 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen wird eine Überschreitung der GF bis max. 25 m²je Stpl. zugelassen.

In den Quartieren WA6, 7 sind 2 Bauräume ohne Stellplatzflächen dargestellt, dies wird überprüft und ergänzt. Im WA8, 9, 27 sind die zu den Bauräumen gehörenden Stellplatzflächen und die vorstellbare Parzellierung dargestellt.

In den Quartieren WA19, 24 gibt es jeweils für die nördlichen Zeile die Möglichkeit, die dortigen Grundstücke über die angrenzende öffentliche Verkehrsflächen anzubinden. Um eine Realteilung zu ermöglichen wird es planerisch angeboten, diese Bereiche mit oberirdischen Garagen innerhalb des Bauraums auszustatten.

Im WA26 liegt die südliche Zeile an der öffentlichen Verkehrsfläche, hier wäre Realteilung ebenso möglich. Die Darstellung der Stellplatzfläche wird hier nochmals geprüft und ergänzt.

Beschlussvorschlag:

In den Quartieren WA6, 7 und 26 werden die Stellplatzflächen überprüft und ggf. ergänzt.

8. Es wird angeregt die Festsetzungen zu Wohngärten (§ 13) aufzuheben, da diese zu sehr einschränkend sind. Nicht akzeptiert wird der völlige Ausschluss von Wohngärten.

Stellungnahme Verwaltung:

In § 13 der Satzung werden die Wohnungsgärten geregelt. Im Sinne eines „Wohnens am Park“ ist für die Quartiere mit Geschosswohnbau am Grünanger (WA15, 17, 18, 20, 22, 23, 25) ein Ausschluss von Wohnungsgärten an den direkt an den Grünzug grenzenden Fassaden vorgesehen. Dies dient dazu den Charakter der Grünfläche als öffentlichen Raum zu erhalten und Konflikte mit der privaten Nutzung zu vermeiden. Da auch die Spielflächen gem. BayBO der angrenzenden Wohngebiete im öffentlichen Grünzug nachgewiesen werden, sollte darauf geachtet werden, dass der Grünzug nicht zum erweiterten privaten Wohnumfeld wird und eine klare öffentliche Ausrichtung vermissen lässt. In den übrigen Quartieren mit Geschosswohnbau (WA1-5, 14, 16, 21) beträgt die zulässige Tiefe der Gärten 4 m. Wobei Gärten an den Fassaden, die zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen gerichtet sind, nicht zulässig sind.

Gleichzeitig wird von der Verwaltung der Wunsch der Privateigentümer, bei einer EG-Wohnung auch einen Anteil an privat nutzbaren Freiflächen zu haben, nicht verkannt.

Um sowohl dem im Wettbewerb prämierten und ausgewählten Plankonzept Rechnung zu tragen, als auch den Wünschen der künftigen Bewohner zu berücksichtigen, wird von der Verwaltung vorgeschlagen:

- Die Quartiere WA14, 15, 18, 20, 23, 25 grenzen mit ihrer Westseite an den Grünanger an. Die langen Gebäudekörpern sind größtenteils (Ausnahme: WA23) in Richtung der Erschließungsstraße angeordnet. Es können somit Gärten bis 5 m Tiefe zugelassen werden, ohne die öffentliche Funktion der zentralen Grünfläche zu beeinträchtigen
- Die Punkthäuser der Quartiere WA18, 23, 25 und der längliche Baukörper im WA23 grenzen direkter an den Grünzug. Hier sollte, um den nachvollziehbaren Wunsch der künftigen Bewohner nach attraktiv nutzbaren Freiflächen zu berücksichtigen, an der Gebäudewestseite ein Garten mit 5 m Tiefe zugelassen werden. Es wird versucht, die an der Westseite zugunsten der Quartiere hinzugewonnene Fläche an anderer Stelle im Quartier auszugleichen.
- Die Quartiere WA17, 22 grenzen mit ihrer Ostseite an der Grünanger. Für die beiden mittleren, in den Grünzug hineinragenden, Gebäude wird ein Ausschluss von Gärten an der östlichen Fassade empfohlen. Die nach § 5 Abs. 2 zulässigen Terrassen mit 3 m werden hier als ausreichend erachtet. Der Charakter der öffentlichen Grünfläche soll gestärkt werden, indem diese an den „Engstellen“ nicht beidseitig durch angrenzende private Gärten gesäumt wird.
- In den übrigen Quartieren (WA1-5, 14, 16, 21) sind ebenfalls Gärten mit max. 5 m Tiefe zulässig. Im Innenbereich der Quartiere sind u.A. noch interne Wege, Spielflächen nach BayBO, Feuerwehranfahrten, sowie Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen) anzuordnen.

The site plan shows a residential development with the following features:

- Green Spaces:**
 - Wohnungsgarten (Residential Garden):** Shaded in light green, with a depth of 5.0 m from the building.
 - Terrassen (Terraces):** Shaded in orange, with a depth of 3.0 m, and possibly including a facade with loggias, recessed seating, and no residential gardens.
- Buildings and Units:**
 - Unit IV:** Located in the upper right, with a living area (WH) of 12.0 and a garden area (GF) of 6.370 m² and a terrace area (GR) of 1.735 m².
 - Unit V:** Located in the lower right, with a living area (WH) of 12.6 and a garden area (GF) of 3.400 m² and a terrace area (GR) of 970 m².
 - Unit VI:** Located in the lower right, with a living area (WH) of 12.6 and a garden area (GF) of 1.540 m² and a terrace area (GR) of 495 m².
 - Unit VII:** Located in the lower right, with a living area (WH) of 12.6 and a garden area (GF) of 1.280 m² and a terrace area (GR) of 320 m².
- Landscaping and Infrastructure:**
 - Rasenspielfeld 70 x 45:** A grassy sports field located in the upper left.
 - Walking Path (Fußweg):** A path running through the center of the site, with a width of 5m.
 - Drainage and Water Features:** Indicated by 'RW' (Rohrweg) and 'FW' (Fußweg) labels.
 - Plantings:** Numerous trees and shrubs are indicated by circles with a cross inside.

Bild 28, Grünzug südlicher Teil:



Beschlussvorschlag:

Der Einwand wird berücksichtigt, die Festsetzungen zu Hausgärten werden gemäß der Stellungnahme der Verwaltung angepasst.

9. Es wird angeregt § 14 zu ändern, und Einfriedungen in begrenzten Bereichen, soweit es sich um EG-Wohnungen handelt, zuzulassen.

Stellungnahme Verwaltung:

Nach § 14 werden offene, sockellose, an der Innenseite hinterpflanzte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m in Verbindung mit Wohnungsgärten zugelassen. Aus Sicht der Verwaltung wird hierdurch dem Wunsch nach Privatheit ausreichend Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Anpassung der Planung erfolgt nicht.

10. In GF1 soll eine Fläche von 610 m² als Wohnfläche ausgewiesen werden. Dies widerspricht der Grundzustimmungsvereinbarung.

Stellungnahme Verwaltung:

Auf die Stellungnahme zu A.1 29. wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Gemäß Beschluss zu A.1 29.

11. Die Regelungen in § 4 Abs. 3 sollten zu § 15 verschoben werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Inhalt aus § 4 (3) der textlichen Festsetzungen passt inhaltlich auch zu § 15 Immissionsschutz, ein Verschieben ist möglich.

Beschlussvorschlag:

Die Regelung in § 4 (3) der textlichen Festsetzungen wird zu § 15 verschoben.

12. In § 4 Abs. 2 ist die Formulierung von „um die“ in „auf der“ zu ändern.

Beschlussvorschlag:

Die Formulierung wird entsprechend redaktionell angepasst.

13. In § 5 Abs. 2 wird die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen geregelt. Zur Klarstellung sollten auch Balkone u.a. Vorbauten aufgenommen werden, zudem sollte klargestellt werden, dass sich die Angabe von 5 m auf einzelne Terrassen und nicht die Gebäudelänge bezieht.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Klarstellung, dass es sich um die einzelne Terrasse handelt, wird aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Einwendung wird entsprochen, die Klarstellung wird in § 5 Abs. 2 aufgenommen.

B.7 J. März, R. Schopf, G. Höppner, G. Brugger, P. Reinicke

1. Sachvortrag:

Es wird die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses vom 23.03.2017 gefordert und Bezug auf eine Formulierung auf S. 4 der Begründung zu o.g. Beschluss, 3. Spiegelstrich, genommen. Weiter werden selbst genommene Schnittmaße durch das Plangebiet angeführt, was belegen soll, dass keine Reduzierung der Grünfläche vorgenommen wurde. Angeführt wird auch eine Änderung der GR- und GF-Werte von WA11, für dieses Quartier wird eine Drehung der Baukörper im Uhrzeigersinn empfohlen.

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen zu B.2 und die dort dargestellte Beschlusslage verwiesen. Da die in der Begründung o.g. Formulierung u.U. missverständlich sein kann, wird diese aktualisiert.

Die angeführten Schnittmaße durch das Planungsgebiet konnten weder von den Planern noch der Verwaltung nachvollzogen werden. Die geforderte Verbreiterung des Schranerwegs wurde durch folgende planerische Anpassungen umgesetzt:

1. Reduzierung der Breite der öffentlichen Grünfläche um 2,0 m. Zur Einhaltung der Maßobergrenze GFZ für Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 17 BauNVO wurde in den für die Mindestbreite der öffentlichen Grünfläche weniger relevanten Bereichen der Baugebiete WA 17 und WA 22 eine Reduzierung von 3,5 m vorgenommen. Somit konnte insgesamt an den Engstellen der öffentlichen Grünfläche eine Mindestbreite von 22,75 m mit einer noch ausreichenden Freiflächenqualität gesichert werden. Eine ausschließliche Reduzierung der Breite des Parks um 5,0 m hätte dessen städtebauliche Funktion als zentraler durchgängiger Park einschränkt und hätte den grundlegenden städtebauliche wie landschaftsplanerische Planungszielen entgegengestanden. Für die Bauräume in den Baugebieten WA 17 und WA 22 ergab sich eine Verschiebung um ebenfalls 2,0 m nach Osten.
2. Reduzierung der Breite der Planstraße 4 um 0,5 m von 15,5 auf 15,0 m. Die Breiten von Fußweg, Längsstellplätzen und Fahrbahn wurden auf das jeweils notwendige Mindestmaß reduziert.
3. Verschiebung der Baugebiete zwischen Schranerweg und Planstraße 4 um 2,5 m. Zusätzlich Reduzierung der Breite dieser Baugebiete um weitere 2,5 m. Entsprechend ergab sich auch eine Reduzierung des Maßes der Nutzung GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie auch eine Verschiebung der Bauräume um 2,5 m nach Osten. Gleichzeitig wurden die Bauräume unter Berücksichtigung der überwiegenden Einhaltung der Abstandsflächen in sinnvollem Maß erweitert, um für die Realisierung Gestaltungsspielräume zu ermöglichen.

Für die westlichen Bauräume ergab sich im Detail nachfolgende Änderung:

	Anpassung Bauraum	Verschiebung westl. Baugrenze (in m)	Anpassung Bauraum	Verschiebung westl. Baugrenze (in m)
	nördlicher Bauraum		südlicher Bauraum	
WA 10			von 14,0 auf 14,0 m	1,35 m
WA 11	von 25,0 auf 24,5 m	3,0 m	von 12,0 auf 13,5 m	0,50 m
WA 12	von 14,0 auf 12,5 m	0,5 m	von 35,5 auf 36,0 m	2,00 m
WA 13	von 14,0 auf 14,0 m	2,0 m	von 54,0 auf 54,5 m	2,00 m

Die angeregte Drehung der Baukörper im Uhrzeigersinn ist, aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen und der Maße des Quartiers, nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

Der Einwendung wird nicht nachgegeben, die vorliegende Planung entspricht der Beschlusslage. Ein Drehen der Baukörper ist nicht möglich.

2. Sachvortrag:

Es wird eine Unterteilung des Baugebiets der Kommunikationszone in mindestens 4 eigene, sukzessiv zu realisierende Bebauungspläne beantragt. Begründet wird dies mit dem Argument, dass die Größe der Kommunikationszone den bisher realisierten Baugebieten Riemerfeld 1 bis Nördlich Watzmannring entspricht, und es sich um eine „Planung größter Bedeutung“ handelt, die einer sorgfältigen Planung bedarf.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Vorgaben zu Plangebietsgröße und nachzuweisenden Flächen waren Teil der Auslobung zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb 2012/13. Mit den Wettbewerbsbeiträgen hat sich eine Fachjury intensiv auseinander gesetzt, und einstimmig einen Siegerentwurf gekürt. Dieser wurde durch Beschluss des Stadtrates als Grundlage der Bauleitplanung herangezogen und seitdem ausführlich beraten und weiterentwickelt. Insbesondere die aus dem Wettbewerb zwingend nachzuweisenden Mindestvorgaben zur BGF-Wohnen (Brutto-Wohngeschossfläche) werden durch den Masterplan und dem Entwurf zum Bebauungsplan nachgewiesen. Unabhängig der Baurechtschaffung erfolgt eine schrittweise Realisierung in zwei Bauabschnitten.

Aufgrund des zusammenhängenden Erschließungssystems (eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrswegenetz, keine Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete) ist eine gesamtheitliche Betrachtung, insbesondere der Auswirkungen auf die Nachbarschaft, wesentlich. Themen wie Verkehrsmengen und Immissionsbelastungen, Versorgung mit sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen, Ver- und Entsorgung, etc. sind nur in der Gesamtschau des Gebiets erfassbar und somit im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sinnvoll.

Weiter greift die Argumentation, zunächst den sog. „Realisierungsteil“ als erstes Baugebiet umzusetzen und damit durch Gemeinbedarfsfläche 1 (GB1) und die Wohngebiete WA1-4 genügend GF für soziales Wohnen zu Verfügung zu haben, viel zu kurz. Dies würde zum einen bedeuten, dass für die benötigte Schule Nord keine Flächen gesichert werden können. Hierfür müsste, falls ausreichend, die Gemeinbedarfsfläche 1 herangezogen werden. Der Realisierungsteil würde zum anderen nicht nur die Fläche der Stadt betreffen. Insofern wäre die Stadt auch hier bei der Umsetzung auf einen Partner angewiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung erfolgt nicht.

3. Sachvortrag:

Es wird beantragt, das Bevölkerungswachstum sozial- und infrastrukturell verträglich zu gestalten, und sich hier am bisherigen Wachstum seit 1985 zu orientieren. Ausgehend von der Einwohnerzahl 1985 ergibt sich ein jährlicher Zuwachs von ca. 1,3%. Mit der Kommunikationszone wird diese Wachstumsrate überschritten, bzw. müsste hierfür ein Zeitraum von ca. 15 Jahren angesetzt werden. Weiterhin hat die Stadt Garching weitere Wohnbauflächen am Schleißheimer Kanal in Aussicht, und gemäß FNP nördlich des Egerfelds große Flächen vorgesehen. Fortgesetzt werden auch die kleinräumigen Nachverdichtungen im Stadtgebiet. In der Planung der Kommunikationszone sind zudem die notwendige Infrastruktur, die dazugehörigen Kosten und die langfristigen Auswirkungen auf den Haushalt zu bedenken.

Stellungnahme Verwaltung:

Die zur Versorgung der neuen Bewohner notwendigen sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen werden innerhalb des Planungsgebietes untergebracht. Die Planbegünstigten werden über Folgelasten gemäß dem Einwohnerzuwachs an den künftigen Kosten beteiligt und tragen darüber hinaus u.a. die Kosten der Erschließung des Gebiets.

Dass mit der Umsetzung einer größeren Wohnbaufläche u.U. ein stärkerer Einwohnerzuwachs zu verzeichnen ist als bisher, mag zutreffen. Durch die Teilung in Bauabschnitte wird auch die Kommunikationszone schrittweise entwickelt, aufgrund des zusammenhängenden Erschließungssystems ist eine gesamtheitliche Betrachtung, insbesondere der Auswirkungen auf die Nachbarschaft, wesentlich. Themen wie Verkehrsmengen und Immissionsbelastungen, Versorgung mit sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen, Ver- und Entsorgung, etc. sind nur in der Gesamtschau des Gebiets erfassbar und somit im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sinnvoll.

Beschlussvorschlag:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung erfolgt nicht.

4. Sachvortrag:

Es wird beantragt, die Bebauung der Kommunikationszone städtebaulich verträglich zu gestalten und sich an den bisherigen Nutzungsdichten und Bebauungsstrukturen für verdichteten EFH- und Geschosswohnbau zu orientieren. Als Begründung wird angeführt, dass die Kommunikationszone die angrenzenden Gebiete hinsichtlich GRZ, GFZ und der Nutzungsverteilung 70 % GWB / 30 % verd. EH deutlich überschreitet und nicht dem Gebot einer städtebaulich verträglichen Anbindung an bestehenden Siedlungen entspricht. Angeführt werden auch die (teils noch offenen) Punkte:

- Stellplatzschlüssel
- Anordnung von Duplexparkern zur Vermeidung eines 2. UG
- Unterbauung durch TG bis max. 0,8
- unversiegelte Flächen von 20 % ausreichend für Versickerung aus Sicht Umweltschutz

Stellungnahme Verwaltung:

Bei der GRZ unterscheidet die BauNVO zwischen § 19 Abs. 2 „Grundfläche, mit baulichen Anlagen überdeckt“ und Abs. 4, „Grundflächen, inkl. Unterbauungen“. Die Maßobergrenze gem. Abs. 2 wird für alle Allgemeinen Wohngebiete eingehalten. Für großflächigere Gebäudekubaturen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf werden Überschreitungen zugelassen. Ein wesentlicher städtebaulicher Grund für die Überschreitung der Maßobergrenze stellt die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen dar. Die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird maßgebend durch die Unterbauung mit Tiefgaragen bestimmt. Diese sind in ihrer Flächengröße notwendig, um die nachzuweisenden Stellplätze unterzubringen.

Hier wird auch der Unterschied zu den angrenzenden Wohngebieten (Untere Straßäcker, Riemerfeld) deutlich, in denen die Stellplätze der Hausgruppen größtenteils in einer oberirdischen Wallgarage (Straßäcker), bzw. in Parkhöfen (Riemerfeld) angeordnet werden. Bei Einzel- und Doppelhäusern liegen die Stellplätze teils auf dem eigenen Grundstück. Der Anteil an Geschossbau, bei denen die Stellplätze in TG nachgewiesen werden, ist hier deutlich geringer.

Aus der Struktur bestehender Wohngebiete lässt sich auch keine zwingende Vorgabe für das Konzept künftiger Wohngebiete ableiten. Die Stadt Garching hat mit Auslobung des Wettbewerbs 2012/13 die städtebaulichen Grundlagen des neuen Wohngebiets Kommunikationszone definiert. Die geforderte GF für Geschosswohnen und verd. EH wurde mit einem Verhältnis von 70:30 vorgegeben. Die aktuelle Planung weist eine GF für Geschosswohnen von 104.313 m² und für verdichtete EH von 42.925 m² aus. Das entspricht einer Verteilung von 70,85 % zu 29,15 %.

Die Stellplatzsatzung wird derzeit aktuell überarbeitet, und soll auch Angebote zur Stellplatzreduzierung machen, wenn entsprechend nachhaltige Mobilitätskonzepte vorgelegt werden. Derzeit wird eine Worst-Case-Prognose als Grundlage der TG-Flächen herangezogen. Für alle Quartiere wird eine unterbaute Fläche von max. 0,8 als Obergrenze betrachtet.

Je nach Stellplatzschlüssel bzw. wenn Mobilitätskonzepte, nachgewiesen werden, kann sich die unterbaute Fläche auch reduzieren. Sollte im Einzelfall die unterbaute Fläche von 0,8 nicht ausreichen, um die erforderlichen Stellplätze und die notwendigen Kellerräume nachzuweisen, ist die Anordnung von Duplexparkplätzen aus Sicht der Verwaltung das geeignete Mittel ein 2. UG zu verhindern. Parallel wird derzeit ein hydrogeologisches Gutachten zur Grundwassersituation erstellt, welches die Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser untersucht.

Die Festsetzungen zur GF bzw. GFZ berücksichtigen die Mindestnachweise der Auslobung des durchgeführten Wettbewerbs, bei gleichzeitiger Planung eines leistungsfähigen und qualitätvollen Erschließungssystems sowie attraktiver Grün- und Freiflächen. Zudem wird unter Abwägung aller wesentlichen Anforderungen und Belange dem Gebot des Ressourcen schonenden Umgangs mit Grund und Boden soweit als möglich Rechnung getragen. Dies beinhaltet auch eine wirtschaftliche Ausnutzung der ausgewiesenen Baugebiete.

In der Zusammenschau der dargelegten Argumente bzw. Belange, ist die Verwaltung der Auffassung, dass die Planung der Kommunikationszone als städtebaulich verträglich einzustufen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

5. Sachvortrag:

Es wird beantragt, die vorhandenen Defizite der Planung östlich des Schranerwegs durch eine grundlegende Neustrukturierung zu beseitigen.

- Straßen
Die Planung folgt einem überalterten Konzept einer Ringstraße, welches zu breit dimensionierte Straßen um die Grünfläche anordnet. Alternativ wäre eine flächensparendere einzelne Hauptachse in Nord-Süd-Richtung, mit abzweigenden Stichstraßen nach Ost und West möglich. Am östlichen Ende des Boulevards werden die beiden „Knicke“ problematisch (= Unübersichtlich) gesehen, die Gestaltung der Schulanfahrt wäre zudem unklar, und die Querung am Knie zwischen Planstraße 2 und 3 wäre auf dem Schulweg der Kinder aus den Gebieten Riemerfeld, Straßacker ebenfalls unübersichtlich.
- Grünfläche
Die Position der Grünfläche wird aus übergeordneter Sicht des gesamten Ortes und der benachbarten Wohngebiete als zu weit östlich positioniert angesehen. Auf das östlich der U-Bahn befindliche Landschaftsschutzgebiet wird hingewiesen. Demnach wäre die Grünfläche weder der Kommunikationszone, noch den benachbarten Wohngebieten, sinnvoll zugeordnet. Eine Erweiterung der Grünflächen am Schranerweg würde
 - o zentraler in der Gesamtfläche der Kommunikationszone liegen,
 - o die bestehende Bebauung und das Neubaugebiet gleichermaßen profitieren lassen,
 - o eine offene Grünfläche schaffen und den Schranerweg stärken,
 - o eine räumliche Trennung der Gebiete und einen städtebaulich verträglichen Übergang bewirken.

Stellungnahme Verwaltung:

- Straßen
Die Ausführungen zum „überalterten Erschließungskonzept“ werden nicht näher begründet und stehen im Widerspruch zur Beurteilung der qualifizierten Fachjury.

Zitat Jury: *"Die Arbeit beantwortet die komplexe Aufgabe eine Verbindung zwischen dem Campus und der Stadt Garching herzustellen mit einer differenzierten Antwort in Form zweier zielgerichtet eingesetzter landschaftsplanerischer Mitte, die Identität für das neue Quartier versprechen: Einem städtisch formulierten Boulevard und einem grünen Anger, der sich folgerichtig in den größeren Grünzusammenhang einbindet. (...) Die Grundschule bildet den räumlichen Endpunkt des Boulevards, schafft die Umlenkung in den öffentlichen Grünraum des Angers und bindet sich dennoch in die Gesamtstruktur ein. Der beiderseits von Wohnungsbau flankierte Anger verspricht eine leistungsfähige und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Stadt und dem Campus. Besonders gut gelungen ist die moderate bauliche Ergänzung entlang von Schrankenweg und Unterem Straßäcker, die einen selbstverständlich wirkenden Abschluss an dieser Stelle herstellt und sich dennoch nach Osten weiter vernetzt."*

Der Jury gehörten Architekten, Stadtplaner, Landschaftsarchitekten sowie Vertreter von Politik und Stadtverwaltung an. Unterstützt wurde die Entscheidung durch sachverständige Berater zu den Themen Verkehr, Lärm, Nachhaltigkeit, Bauen und Umwelt. Bezüglich der Ausgestaltung des hinweislich dargestellten Straßenquerschnitts werden die Vorgaben der RAST berücksichtigt. Zudem erhalten die Straßen ein abwechslungsreiches und großzügiges Begleitgrün, sowie breite Gehwege. Die Fahrbahnbreite erlaubt die Führung des Radverkehrs in der Fahrbahn und steht einer zukünftigen Busführung nicht entgegen. Die zu erwartenden Verkehrszahlen gem. Gutachten, inkl. einer möglichen Erweiterung nach Osten, werden berücksichtigt.

Die Anordnung der Schule am Ende des Boulevards bewirkt einen städtebaulichen Fixpunkt am Ende des Boulevards. Gleichzeitig bewirkt sie eine „Umlenkung“ in Richtung der vergleichsweise lockeren Wohnbebauung im südlichen Teil des Plangebiets. Zudem liegt die Schule zentral im Plangebiet am Grünzug, was auch von der Fachjury entsprechend herausgestellt wurde. Die Schulvorfahrt sollte aus Sicht der Verwaltung dem nachgelagerten Wettbewerb überlassen werden, um nicht zu große Vorfestlegungen zu treffen.

Die Ziele einer ausreichenden Gebietserschließung einerseits, und keine Straßenquerungen für Fußgänger und Radfahrer andererseits, lassen sich aufgrund der Lage des Plangebiets nicht vereinen. D.h. eine Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer ohne Straßenquerung ist nicht möglich. In Bereichen, in denen wichtige Fuß- und Radwege die Planstraßen 1 und 3 kreuzen, sind Querungshilfen in Form von Mittelteilern vorgesehen. Zudem soll der Radverkehr durch verkehrsrechtliche Maßnahmen bei Einfahrt von Süden in den Grünanger (Bild 23) bzw. der östlichen Querung von Planstraße 3 (Bild 22) bevorrechtigt werden.

Allen Querungen, auch im Bereich von Straßenkurven, wird gutachterlich eine ausreichende Verkehrssicherheit bescheinigt. Zum einen ist eine generelle Zone-30-Regelung vorgesehen, zum anderen wird gerade im Kurvenbereich langsam gefahren. Hinzu kommt, dass durch den Mittelteiler bei Planstraße 3 immer nur eine Fahrtrichtung für die Querer im Auge zu behalten ist. Die Sichtverhältnisse sind demzufolge sowohl aus südlicher Richtung (aus der Radfahr-Perspektive gesehen) wie auch aus nördlicher Richtung mehr als angemessen.

Weiter ist eine generelle Zone30-Regelung vorgesehen, erfahrungsgemäß wird gerade in Kurvenbereichen langsamer gefahren. Hinzu kommt, dass durch den Mittelteiler bei Planstraße 3 immer nur eine Fahrtrichtung für die Querer im Auge zu behalten ist. Die Sichtverhältnisse sind demzufolge sowohl aus südlicher Richtung (aus der Fußgängerperspektive gesehen) wie auch aus nördlicher Richtung mehr als vertretbar.

Bild 29:



- **Grünfläche**
Die Lage der öffentlichen Grünfläche entspricht dem Wettbewerbsbeitrag, der mit dem ersten Preis entsprechend gewürdigt wurde und gemäß Beschluss des Stadtrates dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen ist. Durch seine Anordnung in Verbindung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen und Mehrfamilienhausbebauung kann eine große Anzahl an Bewohnern direkt an den Qualitäten partizipieren. Zudem bietet die Grünfläche mit integrierten Fuß- und Radwegen eine attraktive alternative Wegeverbindung zwischen Stadt und Universität. **Entsprechend der Zielsetzung des Wettbewerbs**, ein „Stadtquartier zu schaffen, welches den formulierten Zielsetzungen gerecht wird und räumlich, baulich und funktional ein Zusammenwachsen von Hochschul- und Forschungszentrum und der Stadt Garching ermöglicht.“, **ist eine räumliche Trennung zwischen Bestand und Neuplanung nicht vorgesehen.** Vielmehr entwickeln sich die neuen Baustrukturen aus dem Bestand heraus. Vom Preisgericht wurde dies auch entsprechend gewürdigt. Die geforderte Stärkung des Schranerwegs wird durch den in die Planung aufgenommenen Baum-/Grünstreifen an dessen Ostseite zusätzlich dokumentiert.

Beschlussvorschlag:

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung wird nicht veranlasst.

B.8 Elke und Wolfgang Endriß

Sachvortrag:

Es wird um Änderung der Erschließung des südlich des Plangebiets gelegenen BPl. 148 „Nördlich Watzmannring“ gebeten. Im Verfahren zu BPl. 148 wurde dargelegt, dass der Anschluss des Gebiets Brauneckweg an den Watzmannring nur temporär sei, da das Gebiet künftig über das neue Wohngebiet (= Kommunikationszone) angebunden werden soll.

Stellungnahme Verwaltung:

Der Einwand ist gleichlautend mit Ziff. B.5, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

In der derzeitigen Planung soll ein Anschluß des Gebiets am Brauneckweg an die Kommunikationszone Rückbau der Erschließung vom Watzmannring nicht mehr erfolgen. Die südliche Häuserzeile des WA27 mit 7 Einheiten soll über den Brauneckweg erschlossen werden. Im Rahmen der Klausur des Stadtrates zur Kommunikationszone, im Bauausschuss am 07.03.2017 und in der Sitzung des Stadtrates am 23.03.2017 wurde die Thematik mehrfach diskutiert und die im Plan dargestellte Erschließungssituation beschlossen. Der Brauneckweg besitzt weiterhin untergeordnete Erschließungsfunktion mit einigen wenigen Einzelhäusern. Eine relevante Erhöhung der Verkehrsbelastung ist nicht zu prognostizieren.

Beschlussvorschlag:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, gemäß der aktuellen Beschlusslage bleibt die Planung unverändert.

B.9 RAe Offinger, Stürzer & Partner, i.V. der Familie Arthuber

- In Abschn. I, Nrn. 1-3 wird auf die Stellungnahmen der übrigen Eigentümervertreter, RA Dr. Schönfeld (B10), RA Heiter (B6) und der Fa. Demos (B3) Bezug genommen, und diese inhaltlich auch mit geltend gemacht.

In Abschn. II, Nrn. 1-3 werden die von RA Dr. Schönfeld (B10) und RA Heiter (B6) gemachten Ausführungen wiederholt:

- Optimierung (= Erhöhung) des Baurechtes
- Verbreiterung einzelner Bauräume auf 14 m mit Erhöhung der GF
- Es wird beanstandet, dass in mehreren Quartieren nach jetzigem Entwurf nicht zulässigen GF nicht mit der maximal möglich GF (Größe Bauraum * Zahl Vollgeschosse) „harmonisiert“
- Erhöhung der GF im WA1 - 5 durch zusätzliches V. OG
- Festgestellt wird eine mögliche GF-Mehrung nach Nr. 1, 2 um 4.028 m² und nach Nr. 3 um 3.864 m²

Begründet werden die Ausführungen u.a. damit, dass es *im öffentlichen Interesse liege eine möglichst hohe Wohngeschossfläche auszuweisen*, und es daher angemessen wäre, ein 5. OG auszuweisen. Weiter, dass die Überschreitung der Maßobergrenze der GFZ von 1,2 für die am Boulevard liegenden Quartiere WA1 - 5 mit 0,09 - 0,25 geringfügig wäre, und städtebaulich nicht ins Gewicht fällt.

Es auf die Umlegung mit noch abzuschließender Umlegungsvereinbarung und die sich möglicherweise ergebende Grunderwerbssteuer hingewiesen. Es könnte in einem förmlichen Verfahren durch eine Umlegungsstelle eine Steuerbefreiung erreicht werden. Auch könnte Einigung darüber erzielt werden, dass die Zuteilungsspitzen durch Geldleistungen ausgeglichen werden.

Die Überschreitung der GFZ in den Quartieren WA14, 15, 17, 18, 22 am Park von 0,04 - 0,35 wird aufgrund der Lage am Grünanger als ausgeglichen beurteilt. Aus der beiliegenden Aufstellung ergibt sich eine Gesamt-GF von 174.132 m² (Planung: 166.840 m²). Diese wird, aufgrund des dringend benötigten Wohnraums und der Tatsache, dass die absoluten Höchstgrenzen nicht ausgeschöpft werden, als verträglich angesehen.

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen zu Ziff. B.6 1. verwiesen.

Grundsätzlich mag es durchaus zutreffend sein, dass im Einzelfall (z.B. WA16) die Verbreiterung von Bauräumen aufgrund der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben der BayBO möglich wäre.

Auch wird nicht bestritten, dass die Höchstgrenzen der GFZ gemäß BauNVO bei Vorliegen städtebaulicher Gründe überschritten werden können.

Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, die planungsrechtlichen Festsetzungen sind so gestaltet, dass die Grundzüge der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planung ausreichend gesichert werden. Gleichzeitig soll aber genug planerische Freiheit zur Gestaltung der Gebäude ermöglicht werden. Gegenüber dem städtebaulichen Entwurf wurden die Bauräume etwas großzügiger festgesetzt. Dies erlaubt eine Staffelung der Gebäude, ermöglicht ein Vor- und Rückspringen und sichert die Realisierung der Nutzungen für die eine Überschreitung der GF zugelassen wurde. Aus Sicht der Verwaltung wird mit der zulässigen GF ein städtebaulich verträgliches Höchstmaß eingeräumt, welches aber nicht weiter erhöht werden sollte. Die städtebauliche Zielsetzung des Wettbewerbs ist nachwievor erkennbar, die Planung bietet hohe Wohnqualität, ohne die maximal zulässigen Höchstwerte der GF auszuschöpfen.

Die Abstände zwischen Quartieren und Gebäuden wurden so gewählt, dass nach außen die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden, die hilfsweise Anwendung der hälftigen Abstandsfläche, das „16m-Privileg“ nach Art. 6 Abs. 6 BayBO, verkürzt die Abstandsflächen teilweise. Wenn auch die hälftigen Abstandsflächen unterschritten werden, dann nur an Fassaden die nicht zu Belichtung benötigt werden (z.B. zwischen RH-Zeilen WA19, 24, 26). Eine generelle Reduzierung der Abstandsflächen soll, obwohl im Bebauungsplan grundsätzlich möglich, nicht erfolgen. Es sollen durch die Nichtausnutzung der zulässigen Mindestmaße die städtebauliche Qualität und die Wohnqualität gesteigert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, am bisherigen Plankonzept wird aus den geschilderten städtebaulichen Gründen festgehalten. Einer Verbreiterung einzelner Bauräume und der Erhöhung der GR, GF wird nicht zugestimmt.

- Abschn. II, Nr. 4

Für die nach § 11 Abs. 2 der Satzung in den dort genannten Bauräumen nachzuweisenden Stellplätze wird befürchtet, dass nicht alle Stellplätze und die notwendigen Kellerräume der Bewohner untergebracht werden können. Es ist notwendig, dass eine Grenzlinie festgesetzt wird, innerhalb der - auch außerhalb der bestehenden Baulinien - Tiefgaragen errichtet werden können. Die Grenze soll berücksichtigen, dass innerhalb die notwendigen Stellplätze, Nebenanlagen und Mieterkeller untergebracht werden müssen.

Stellungnahme Verwaltung:

Um mehr Freiheiten bei Anordnung der Tiefgaragen in der Realisierung anzubieten, wurde in einigen Quartieren auf eine Umgrenzung verzichtet. Die Größe der Tiefgarage wird mit Festsetzung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO in § 3 Abs. 5 der Satzung mit max. 0,8 begrenzt. Zur Verdeutlichung und Klarstellung wird die Umgrenzung der TG in allen Quartieren künftig dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Dem Einwand wird nachgegeben, in die Planung werden die Umgriffe der Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen aufgenommen. Diese werden vermasst, um die Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen definieren zu können und dadurch eine indirekte Regelung zur GRZ gem. § 19 Abs. 4 erreichen zu können.

- Abschn. II, Nr. 5

Zu den unter Ziff. 1.1 der Anlage zur Zahl der nachzuweisenden Stellplätze je Wohneinheit wird angemerkt, dass die Formulierung missverständlich wäre und einer Präzisierung bedarf. Außerdem

erscheint die Forderung von 2 Stpl. je WE als zu hoch und sollte nochmals überdacht werden, wobei auch in Betracht gezogen werden sollte, dass unabhängig von der Größe nur 1 Stpl. je Wohnung gefordert wird.

Begründet wird dies damit, dass die Entwicklung der letzten Jahre ergeben hat, dass junge Menschen teils bewusst gar kein Auto haben, auch Ehepaare/Familien nicht mehr als 1 Auto besitzen, in der Nähe des Plangebiets sich 2 U-Bahn-Haltstellen befinden und Mobilitätssysteme entwickelt wurden, die den kurzfristigen Bedarf eines Kfz abdecken. Zudem lassen sich die Herstellungskosten einer TG über die erzielbare Miete nicht angemessen verzinsen bzw. amortisieren, was die Herstellungskosten erhöht und die Miete verteuert. Auch zeigt die Erfahrung in Garching, dass viele TG-Plätze unvermietet bleiben, weil diese nicht an die Mieter vermietet werden können.

Auch wird angeregt, dass in jedem Fall Ausnahmen von der Stellplatzanzahl vorgesehen werden sollten, wenn z.B. Mobilitätskonzepte vorgelegt werden, oder Entwicklungen eintreten, die eine Reduzierung rechtfertigen.

Es wird kritisch angemerkt, dass für die vorgesehenen Studentenwohnungen nur ein WA, nicht aber ein SO vorgesehen wird, und die gleiche Zahl an Stellplätzen vorgeschrieben wird wie für normale Wohnungen. In der GaStellV hingegen ist ein reduzierter Wert von 1 Stpl. je 5 Betten enthalten, es wird angeregt die gleiche oder eine ähnliche Regelung aufzunehmen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Regelung in den textlichen Festsetzungen sollte so gestalten werden, dass für

- Wohneinheiten bis zu 2 Zimmern 1 Kfz-Stpl. je WE
- Wohneinheiten mit mehr als 2 Zimmern 2 Kfz-Stpl. je WE

nachzuweisen sind. Die Festsetzung wird nochmals präzisiert, um Missverständnisse auszuräumen.

Die von den Einwendern angeführten Argumente können aus Sicht der Verwaltung in der täglichen bauordnungsrechtlichen Praxis nicht bestätigt werden. Auch unter Berücksichtigung der ÖPNV-Anbindung und der U-Bahn-Haltstellen zeigt sich, dass ein Vergleich mit der Landeshauptstadt München nicht zielführend ist. Die Erfahrungen zeigen weiter, dass trotz guter ÖPNV-Anbindung viele Einwohner das eigene Kfz täglich nutzen. Als Referenz hierfür lässt sich die seit Jahren steigende Statistik des Landkreises München in Bezug auf zugelassene Kfz zitieren:

	Stand 31.12.2017	Stand 30.06.2016	Stand 31.12.2014
Zugelassene Kfz im LKr	302.354	285.621	273.874
	+ 5,85 %	+ 4,29 %	

Zudem zeigt die Auswertung des Fahrzeugbestandes für Garching, dass 918 Kfz² je 1.000 EW, d.h. ein Verhältnis von annähernd 1:1 besteht³. Im Rahmen der Neufassung der Stellplatzsatzung der Stadt Garching ist es zudem, nach Vorbild der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, geplant Reduzierungen der nachzuweisenden Stellplätze anzubieten, wenn Mobilitätskonzepte dargelegt werden und entsprechende rechtliche Sicherungen eingeräumt werden.

Zur Zahl der Stellplätze für Studentenwohnen ist anzumerken, dass in Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen keine Regelung enthalten ist. Das hieße, dass zunächst die kommunale Stellplatzsatzung, und falls diese nichts regelt, schließlich die GaStellV heranzuziehen wäre. Die rechtskräftige Stellplatzsatzung in Garching enthält keine Festsetzungen zu Studentenwohnen, somit wären die Regelungen der GaStellV heranzuziehen. Zur Eindeutigkeit der textlichen Festsetzungen wird eine Festsetzung für Studentenwohnen mit 1 Kfz-Stpl. je 5 Betten aufgenommen. Gleichzeitig muss

² bereinigt um Flottenzulassungen i.H.v. 3.478 Kfz

³ Quelle: <http://www.landkreis-muenchen.de/landkreis/daten-und-fakten/>

dann auch eine Regelung zu Fahrrad-Stellplätzen (= FSt) bei Studentenwohnen aufgenommen werden. Aus Sicht der Verwaltung eignet sich ein Ansatz von 1 FSt je WE, da anzunehmen ist, dass jeder Student ein Fahrrad besitzt.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, an der grundsätzlichen Festsetzung zu den nachzuweisenden Kfz-Stellplätzen wird festgehalten, diese wird aber gemäß den o.g. Ausführungen der Verwaltung präzisiert. Für Studentenwohnen werden in Anlage 1 folgende Regelungen aufgenommen:

- **1 Kfz-Stpl. je 5 Betten**
- **1 Fahrrad-Stellplatz (FSt) je WE**

B.10 Lutz | Abel Rechtsanwalts GmbH, i.V. Georg und Maximilian Spenger, Fa. Georg Spenger GmbH und Fa. Riemensperger Bauträger und Immobilien GmbH

Sachvortrag:

1. Grundsätzlich wird die Stadt gebeten, eine, unter Berücksichtigung des Wettbewerbs und des vorliegenden städtebaulichen Konzepts, ohne weiteres mögliche Optimierung des Baurechts umzusetzen.
 - 1.1 Die nordwestlichen Bauräume im WA16, WA21 weisen Breiten von 12 m auf. Es wird daher angeregt die Bauräume auf 14 m, verbunden mit einer Erhöhung der GR und GF, zu verbreitern.
 - 1.2 Im Quartier WA22 lassen die Bauräume eine größere GR als festgesetzt zu. Das WA17 entspricht dem WA22, es wird daher angeregt auch im WA22 eine GR von 360 m² bzw. 395 m² vorzusehen.
 - 1.3 In mehreren Bereichen (WA16-18, 20, 22, 25) harmonisiert die festgesetzte GF nicht mit der, unter Berücksichtigung der zulässigen GR und der zulässigen Vollgeschosse, maximal möglichen GF. Städtebauliche Gründe, die rechnerisch absolute GF nicht festzusetzen, sind nicht erkennbar. Auch die Überschreitung der Obergrenzen der GF nach § 17 BauNVO könnte begründet werden, da dieses Quartiere fast alle am großzügigen Grünzug liegen, und dieser zum Ausgleich als städtebauliche Rechtfertigung herangezogen werden kann.
Gleiches gilt für die vorgesehene GF in den Gebieten WA10 - 13 mit zulässigen Hausgruppen. Diese unterschreitet deutlich den Faktor von 2,5 der Grundfläche, welcher sich aufgrund der Gestaltung der 3. VG ergibt. Besonders einschneidend ist der süd-westliche Bauraum im WA10, wo eine GR von 555 m² und eine GF von 1.050 m² vorgesehen werden. Bei den Bereichen WA8, 9 kommt die beabsichtigte Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen hinzu.

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen zu Ziff. B.6 1. verwiesen.

Grundsätzlich mag es durchaus zutreffen, dass im Einzelfall aufgrund abstandsflächenrechtlicher Vorgaben die Verbreiterung von Bauräumen (z.B. WA16) möglich wäre. Auch wird nicht bestritten, dass die Höchstgrenzen der GFZ gemäß BauNVO bei Vorliegen städtebaulicher Gründe überschritten werden können.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbepauungsplan, die planungsrechtlichen Festsetzungen sind so gestaltet, dass die Grundzüge der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planung ausreichend gesichert werden. Gegenüber dem städtebaulichen Entwurf wurden die Bauräume etwas großzügiger festgesetzt. Dies erlaubt eine Staffelung der Gebäude, ermöglicht ein Vor-

und Rückspringen und sichert die Realisierung der Nutzungen für die eine Überschreitung der GF zugelassen wurde. Es soll bewußt keine Maximalplanung mit einförmiger Baukörpergestaltung erfolgen. Durch die zulässige GR und GF und den etwas großzügigeren Bauraum sollen vielfältige planerische Angebote zu hochwertigen und abwechslungsreichen Gebäuden offeriert werden.

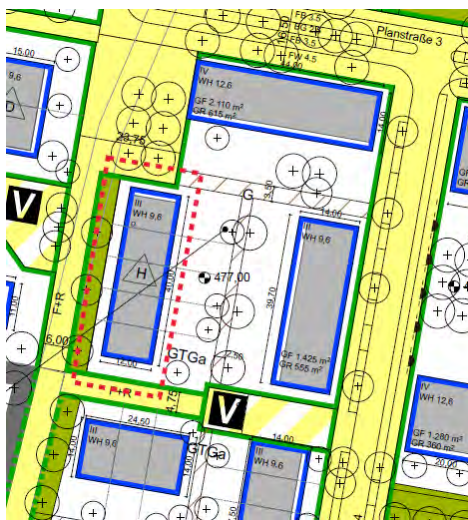
Aus Sicht der Verwaltung wird mit der zulässigen GF ein städtebaulich verträgliches Höchstmaß eingeräumt, welches nicht weiter erhöht werden sollte. Die Verwaltung erinnert daran, dass im Gegensatz zum Siegerentwurf die GF von ca. 17.000 m² des jetzigen WA14 zur Abrundung des nord-östlichen Bereichs bereits zugegeben wurde. Gemäß Wettbewerbsentwurf waren im nordöstlichen Bereich Sportflächen dargestellt, diese wurden zur Schule verschoben. Im Zuge des Wegfalls der Internationalen Schule wurde dort das jetzige Quartier WA14 hinzugegeben. Von den Eigentümern wird dies zwar zur Kenntnis genommen, in der Diskussion aber zumeist nicht berücksichtigt bzw. akzeptiert.

Der Grünzug war im Wettbewerb ein wichtiges städtebauliches Merkmal, und wurde von der Fachjury auch entsprechend gewürdigt. Dass es ggf. in den anliegenden Quartieren (WA17, 18, 22) zu Überschreitungen der Maßobergrenzen (derzeit max. 1,25) kommt, ist im Hinblick auf den städtebaulichen Mehrwert der Grünfläche aus Sicht der Verwaltung zu tolerieren. Der Grünzug sollte aber nicht als Rechtfertigung zu einer zusätzlichen Erhöhung der GF herangezogen werden. Die größte Überschreitung der GF mit ca. 1,34 ergibt sich im WA5-2, einem Teilgebiet des WA5 am Boulevard. In Zusammenschau mit Quartier WA5-1 gleicht sich dies wieder auf ca. 1,17 aus.

Die städtebauliche Zielsetzung des Wettbewerbs ist nachwievor erkennbar, die Planung bietet hohe Wohnqualität, ohne die maximal zulässigen Höchstwerte der GF auszuschöpfen.

Der süd-westliche Bauraum im WA10 wurde durch Planer, Verwaltung nochmals geprüft und angepasst. Es wird vorgeschlagen eine Hausgruppe mit einer GR von 95 m² und einer GF von 225 m² je Gebäude festzusetzen und eine hinweisliche Aufteilung der Baukörper vorzuschlagen und die zukünftige Grundstücksteilung festzusetzen. Die GR- und GF-Werte sind noch in die Planzeichnung einzutragen. Die Gesamt-GF für den süd-westlichen Bauraum beträgt 1.125 m².

Bild 30:



Beschlussvorschlag:

Der Einwendung wird nicht entsprochen, eine Erhöhung der GR und GF in den einzelnen Quartieren wird, auch wenn rechtlich durchaus noch Spielraum bestünde, nicht befürwortet. Für den süd-westlichen Bauraum im WA10 wird der in Bild 24 dargestellten Anpassung zugestimmt.

2. Zum Entwurf der textlichen Festsetzungen werden folgende Anregungen gemacht:

Sachvortrag:

- 2.1 Nach § 2 Abs. 4 ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 1 eine Wohnnutzung von 610 m² vorgesehen.

Stellungnahme Verwaltung

Es wird auf die Ausführungen zu A.1 29. verwiesen. Es handelt sich um zweckgebundenen, geförderten Wohnraum für Personen mit besonderem Wohnraumbedarf. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags bzw. der Umlegungsvereinbarung wird eine Regelung zur Ablöse bzw. Erstattung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, an der Festsetzung der Wohnnutzung wird festgehalten.

- 2.2 In § 3 Abs. 2 ist nicht verständlich, in welchem Verhältnis die allgemeinen Regelungen zur GF-Überschreitung zu den absoluten Angaben der Buchst. a) und b) stehen.

In Abs. 4 wird eine Überschreitung der GR für untergeordneten Bauteile, Terrassen zugelassen, es wird angeregt die „untergeordneten Bauteile“ näher zu definieren und in großzügigerem Rahmen zuzulassen.

In Abs. 5 wird die Überschreitung der GR nach § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt. Hierbei muss vermieden werden, dass durch einen zu engen Rahmen der Zwang entsteht 2-geschossige TG zu errichten, wenn sich die Obergrenzen von 0,7 bzw. 0,8 nicht einhalten lassen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Buchstaben a) und b) regeln die bestimmten Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 6 BauNVO. Die Regelungen zur Summe aller Überschreitungsmöglichkeiten ergeben sich aus § 16 Abs. 5 und § 17 Abs. 2 BauNVO. Für an Gebäude angebaute Bauteile Terrassen, Balkone, Wintergärten, etc. wird die GR separat geregelt, da diese zwar ebenerdige Freiräume überdecken, selbst aber Freiräume sind.

Im bisherigen Plankonzept waren die TG-Rampen nach § 11 Abs. 3 Satz 1 der Satzung in mehreren Quartieren ins Gebäude zu integrieren, oder wurden nach Satz 2 planerisch verortet. Für erstgenannten Fall wurde in § 3 Abs. 2 eine Überschreitung der GF ermöglicht. Es erscheint planerisch sinnvoller und für die Planumsetzung nachvollziehbarer, wenn die TG-Rampen für alle Quartiere außerhalb oder im Anschluss an Bauräume verortet werden. Der Zuschlag für TG-Rampen nach § 3 Abs. 2 Buchst. b entfällt dann.

Die Tiefe der Terrassen mit max. 3 m wird in § 5 Abs. 2 geregelt. Unter Berücksichtigung der großzügigen Bauräume soll eine Überschreitung der Baugrenzen durch „Bauteile“ nur in untergeordnetem Maß (1,50 m Tiefe, 1/3 der Fassade, max. 5 m) zugelassen werden. Der Rückgriff auf die Definition des untergeordneten Maßes gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO erscheint sachgerecht, da solche Anbauteile bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Acht gelassen werden können. Zur Klarstellung erscheint es sinnvoll, den Begriff „Bauteile“ näher zu erläutern. Es sollten eingeschossige Anbauten wie Erker, Wintergärten zugelassen werden. Sollten tiefere Anbauten gewünscht werden, kann dies durch Abrücken von den Baugrenzen erreicht werden.

Nach einer Worst-Case-Betrachtung der Verwaltung lassen sich die erforderlichen Stellplätze und die Kellerräume, bis auf wenige Ausnahmen, innerhalb der festgesetzten Obergrenzen der jeweiligen Quartiere nachweisen. Hier wäre es vorstellbar, dass zur Vermeidung eines 2.

UG in gewissem Maß (n.E. der Vw wären dies 10 %) auch Duplex-Parkplätze angeordnet werden können. Durch das Hydrogeologische Gutachten wird der Eingriff der Tiefgaragen in Bezug auf das Grundwasser gutachterlich untersucht. Zudem sollen auch Stellplatzminderungen beim Nachweis von Mobilitätskonzepten ermöglicht werden. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass durch diese Maßnahmen kein 2. UG notwendig wird.

Beschlussvorschlag:

Die TG-Rampen und die vermasste Umgrenzung der Tiefgaragen/Gemeinschaftstiefgaragen werden in allen Quartieren in die Planzeichnung aufgenommen, der Zuschlag nach § 3 Abs. 2 Buchst. b entfällt hierdurch.

In § 3 Abs. 4 wird der Begriff „Bauteile“ durch „an Gebäude angebaute Bauteile wie z.B. Erker, Wintergärten“ präzisiert.

- 2.3 Bei § 4 sollte Abs. 3 zu § 15 verschoben werden, in Abs. 2 sollte eine Umformulierung hin zu „auf der“ vorgenommen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die angeregte Verschiebung der Formulierung aus § 4 Abs. 3 zu § 15 wird vorgenommen. Weiter wird die Formulierung in Abs. 2 zur Klarheit angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die Formulierungen werden verschoben bzw. angepasst.

- 2.4 Nach § 5 Abs. 2 sind keine Überschreitung der Baugrenzen in den OG's zulässig, was § 23 BauNVO nicht entspricht. Es wird angeregt eine Überschreitung für Balkone, Vorbauten zu regeln und in großzügiger Weise zuzulassen.

Weiter sollte klargestellt werden, dass die Vorgabe zu Terrassen sich auf die einzelne Anlage bezieht.

Im ausliegenden Entwurf sind keine Bauräume für Tiefgaragen zu erkennen, was der Klärung bedarf.

Stellungnahme Verwaltung:

Nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann in geringfügigem Ausmaß ein Vortreten von Gebäudeteilen von den festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Es handelt sich hier um eine sog. „Kann-Regelung“ woraus sich kein direkter Anspruch hierauf ableitet. Vielmehr wird die Gemeinde ermächtigt, gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 i.V.m Abs. 2 Satz 3 BauNVO im Zusammenhang mit der Festsetzung von Baugrenzen Ausnahmetatbestände zuzulassen.

Im gegenständlichen Bebauungsplan regelt § 5 Abs. 2 der Satzung die überbaubaren Grundstücksflächen. Unter Berücksichtigung der großzügigen Bauräume soll eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, eingeschossige Anbauten wie Erker, Wintergärten, u.ä. und Balkone in untergeordnetem Maß (1,50 m Tiefe, 1/3 der Fassade, max. 5 m) zugelassen werden. Der Rückgriff auf die Definition des untergeordneten Maßes gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO erscheint sachgerecht, da solche Anbauteile bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Acht gelassen werden können. Tiefere Balkone (2 m) können durch Abrücken von den Baugrenzen realisiert werden, was die großzügigeren Bauräume ermöglichen.

Eine Klarstellung, dass sich die maximale Länge von 5 m auf die einzelne Terrasse bezieht, wird aufgenommen.

Um mehr Freiheiten bei der Anordnung der Tiefgarage in der Realisierung einzuräumen wurde auf eine Umgrenzung verzichtet. Die Größe der Tiefgarage wird durch die Festsetzung

der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt. Aus Sicht der Verwaltung besteht hier offenbar ein größeres Regelungsbedürfnis, da der Sachverhalt mehrfach angeführt wurde. Zur Klarstellung und Eindeutigkeit soll der Umgriff der TG, in Bezug auf die höchstzulässige GR nach § 3 Abs. 5 der Satzung, künftig festgesetzt werden. Zu den TG-Rampen wird auf Nr. 2.2 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die textlichen Festsetzungen in § 5 Abs. 2 werden so ergänzt, dass ein untergeordnetes Vortreten von Vorbauten, eingeschossigen Erkern und Balkonen zugelassen wird.

Eine Klarstellung, dass sich die max. Länge von 5 m auf die einzelne Terrasse bezieht, wird aufgenommen.

Der Umgriff des TG-Bauraums wird künftig im Plan dargestellt und vermasst.

- 2.5 In § 6 Abs. 3 ist nicht ersichtlich, was mit Räumen „im Bereich von Baulinien“ gemeint ist. Die Festsetzung harmoniert nicht mit der vorgesehenen absoluten Wandhöhe. Die absolute Wandhöhe sollte unter Berücksichtigung der EnEV bei 3-geschossigen Gebäuden auf 9,60 m und bei 4-geschossigen Gebäuden auf 12,60 m angehoben werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Formulierung in § 6 Abs. 3 der Satzung zielt auf das sog. Hochparterre für Wohnnutzung ab, um Konflikten zwischen Bewohnern und direkt angrenzenden Fußgängern vorzubeugen. Der Bereich in dem die Festsetzung Anwendung findet(= WA1-5, südlich des Boulevards), wird auch genannt. Hochparterre ist nicht festgesetzt für Nichtwohnnutzungen, diesen steht zudem eine höhere Geschosshöhe (+ 1 m) zur Verfügung.

Die Wandhöhen werden um 0,6 m erhöht, die Bauräume werden unter Berücksichtigung der sich hieraus ergebenden Abstandsflächen angepasst.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Wandhöhen werden auf 9,60 (bei III VG) und 12,60 m (bei IV VG), bzw. 13,60 m (IV VG, Nichtwohnen am Boulevard) angepasst.

- 2.6 Die Festsetzung in § 7 Abs. 1 ist entbehrlich, in Abs. 3 wird eine zu unbestimmte Festsetzung getroffen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Formulierung in § 7 Abs. 1 der Satzung dient der Klarstellung. Zu Abs. 3 wird auf Ziff. A.1.47 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung zu § 7 Abs. 1 wird zur Kenntnis genommen, zu Abs. 3 wird auf Ziff. A.1.47 verwiesen.

- 2.7. Die Regelung, dass je Baugebiet nur 1 TG-Rampe zulässig sein soll, bedarf der Klärung, da die Baugebiete mehrere Eigentümer haben werden.

Bei Festlegung der Stellplatzanzahl sollte überlegt werden, ob ein reduzierter Stellplatzschlüssel bei entsprechenden Mobilitätskonzepten vorstellbar wäre.

Soweit nach § 11 Abs. 1 für einzelne Wohngebiete auch oberirdische Stellplätze auf dafür festgesetzten Flächen zulässig sein sollen, sind diese Darstellungen zu ergänzen.

In den Gebieten WA19, 24, 26 sind die TG-Rampen von den Bauräumen etwas abzurücken, um die Wohnqualität zu erhöhen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Beschränkung auf eine TG-Rampe pro Baugebiet dient dazu die Freiflächen und Erdgeschossnutzungen so wenig wie möglich durch Zufahrten und gebäudeintegrierte Tiefgaragenrampen einzuschränken. Realteilungen über die Teilung der Baugebiete hinaus sind vorgesehen, eine Abstimmung der unterschiedlichen Eigentümer hinsichtlich Freiflächengestaltung, Organisation der Kinderspielplätze, der Flächen für die Feuerwehr (vorbeugender Brandschutz) sowie der Tiefgaragenplanung ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes (möglichst schonender Umgang mit Grund und Boden) notwendig. Um Klarheit hinsichtlich der Lage der Rampen zur Gemeinschafts-tiefgarage zu erreichen, werden diese in der Planzeichnung auf einem separaten Grundstück und neben den Gebäuden angeordnet. Die Überschreitungsmöglichkeit hinsichtlich der GF für gebäudeintegrierte Tiefgaragenrampen kann entfallen. Ein Grenzanbau ist zuzulassen. Die Rampenanlage ist einzuhausen, sie wird vermasst und mit einer maximalen Wandhöhe festgesetzt.

Durch vorstehende Anpassungen wird gewährleistet, dass auch bei mehreren Eigentümern je Quartier eine rechtlich mögliche, vollziehbare Festsetzung getroffen wird. Die Flächen für oberirdische Stellplätze werden soweit erforderlich ergänzt.

Die im WA19, 24, 26 dargestellten TG-Rampen werden im Zusammenhang mit der Überarbeitung aller Quartiere hinsichtlich der TG-Abfahrten (s. Nr. 2.2) nochmals überprüft. Soweit städtebaulich sinnvoll in die interne Planung der Quartiere zu integrieren, könnten diese auch leicht abgerückt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Flächen für oberirdische Stellplätze werden soweit erforderlich ergänzt. Für die TG-Rampen im WA19, 24, 26 wird nochmal geprüft, wo ein Abrücken städtebaulich sinnvoll möglich ist.

- 2.8 Die Regelungen zu Wohnungsgärten in § 13 werden als wesentlich zu eng gefasst angesehen. Ein vollständiger Ausschluss von Gärten ist nicht akzeptabel, die Begrenzung auf max. 4 m ist zu eng gefasst. Damit verbunden ist auch die Thematik der Einfriedungen in § 14, hier sollte nach einer Regelung gesucht werden, welche die Privatsphäre der EG-Bewohner ausreichend respektiert.

Stellungnahme Verwaltung:

Es wird auf B.6 8. und 9. verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Es erfolgt ein Beschluss gemäß B.6 8. und 9.

- 2.9 Die Regelung in § 17 Abs. 9 wird als wenig bestimmt und streitanfällig angesehen.

Stellungnahme Verwaltung:

Bei § 17 Abs. 9 handelt es sich aus Sicht von Verwaltung/Planern um eine gängige Formulierung, mit dem Ziel die Versiegelung von Flächen zu reduzieren aber gleichzeitig notwendige Nutzungen zu ermöglichen. Auch im Hinblick auf die in § 3 Abs. 5 der Satzung festgesetzte Obergrenze der versiegelten, unterbauten Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO erscheint die

Festsetzung erforderlich. Eine Begründung, wo die Streitanfälligkeit gesehen wird, wurde nicht vorgebracht oder ausgeführt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Festsetzung erfolgt nicht.

C. Anmerkungen der Verwaltung:

Fläche für Kinderbetreuungseinrichtung im WA15:

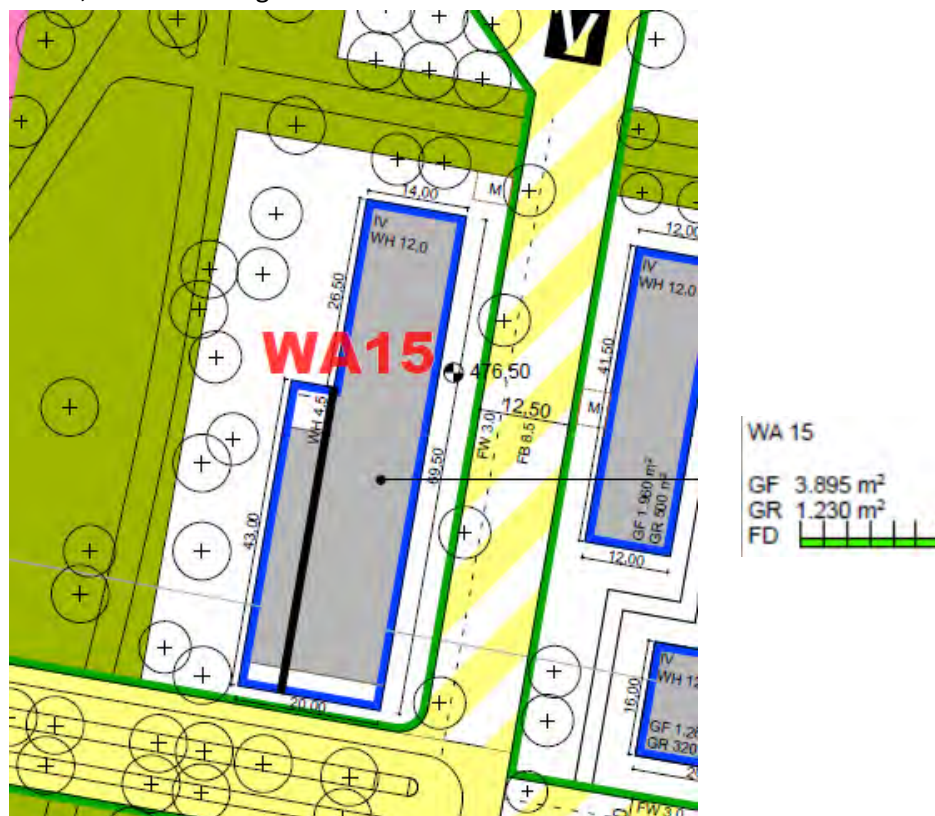
Nach dem bisherigen Planstand ist im WA15 eine weitere Betreuungseinrichtung für Kinder mit einer GF von 1.300 m² festgesetzt. Das WA15 wird mit in die Umlegung eingehen, und an einem der beteiligten Eigentümer zugeteilt.

Um in der Umlegung keine Diskussionen bzgl. eines vermeintlichen wertmäßigen Nachteiles durch die Betreuungseinrichtung führen zu müssen, schlägt die Verwaltung vor, die GF-KiTa in das nördlich angrenzende WA4 (= Bauraum 1. FW) zu verschieben. Auch städtebaulich hätte dies den Vorteil, dass der Bauraum an den Park angrenzt und hochwertige Freiflächenqualität verspricht. Zudem besteht ein räumlicher Bezug zu den Freiflächen der Schule.

Für das WA15 wird von Seiten der Planer in Abstimmung mit der Verwaltung vorgeschlagen, auf die Schublade nach Westen zu verzichten und einen Bauraum mit IV VG und einer GF von 3.400 m² (bisher 2.595 m² = +805 m²) festzusetzen.

Für das WA14, westlicher Bauraum, ist bislang eine GF von 5.780 m² festgesetzt. Da durch die Verschiebung der KiTa keine GF-Mehrung erfolgen soll, muss das im WA15 hinzugefügte Baurecht im WA14 ausgeglichen werden.

Bild 31, WA15 Bisheriger Planstand:



WA15 Neuer Planstand:



Beschlussvorschlag:

Im WA15 werden Bauraum und GF angepasst, der Bauraum beträgt künftig 69,50*14 m, es wird eine GF von 3.400 m² festgesetzt.

Die KiTa wird inkl. der zugehörigen GF von 1.300 m² wird ins WA14 verschoben, die im WA15 hinzugefügte GF ist dort auszugleichen.