

Vorlage Nr.: GB II/368/2018
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: BP 174 Gewerbepark Business Campus
Aktenzeichen.:
Datum: 13.06.2018
Verfasser: Dietrich Carmen

TOP

Bebauungsplan Nr. 174 "Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung"; Würdigung der i. R. d. öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen

Beratungsfolge:

Datum Gremium

24.07.2018 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 174 "Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung" aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuaufstellung und Rechtsanpassung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 133 "Gewerbepark nördlich des U-Bahnhofes Garching West, Zeppelinstraße/ Schleißheimer Straße", eine Neuordnung und Erweiterung des Businesscampus nach Südwesten i. V. m. einer Erhöhung der Geschossfläche. Gleichzeitig soll der Geh- und Radweg von der Unterführung in Richtung Business Campus optimiert werden, an der Ostseite der Zeppelinstraße soll eine Radwegeverbindung nach Norden in Richtung des Kreisverkehrs an der Dieselstraße entstehen. Das bisher vorgesehene Brückenbauwerk zur kreuzungsfreien Querung der B 471 soll entfallen.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 "Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung" wurde in der Stadtratssitzung am 18.05.2017 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Diese wurden in der Zeit vom 10.01.2018 mit 13.02.2018 durchgeführt. Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 03.05.2018 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB freizugeben. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.06.2018 mit 09.07.2018 statt, die Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 25.05.2018 mit 09.07.2018.

In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

A) Stellungnahme von Bürgern:

1.Rechtsanwalt Markus Spitzweg für Frau Beate Ostler, Schreiben vom 09.07.2018 (Anlage 1 a)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme.

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen, von der Festsetzung ST 2 abzusehen und die Fläche als überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen, die maximal zulässige Geschossfläche auf 25.000 m² festzusetzen und eine Wandhöhe von 27 m zuzulassen, wurden bereits im Rahmen des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB am 03.05.2018 entsprechend gewürdigt. An dieser Würdigung wird im Wesentlichen festgehalten. Die Zweckbestimmung ST 2 wird gestrichen, womit dem Eigentümer weitere Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Die Baufenster werden jedoch nicht erweitert, da hiermit - wie bereits in der Würdigung vom 03.05.2018 ausgeführt - eine städtebauliche Gestaltung verfolgt wird.

Nachdem sich das GE 4 am äußersten südlichen Baugebietsrand befindet, soll aus städtebaulichen Gründen eine flächendeckende Bebauung mit 27 m Wandhöhe vermieden werden, da dies der städtebaulichen Gestaltung widersprechen würde.

Eine städtebaulich vertretbare Lösung stellt ein in der Höhe gestaffelter Baukörper mit 19 m Wandhöhe an der südlichen Baugebietsfläche und 27 m Wandhöhe im nordöstlichen Quartierbereich dar (sh. aktualisierter Masterplan). Im GE 4 sollte ebenfalls ein Gebäude mit einer höheren Geschossigkeit bzw. Wandhöhe zugelassen werden als städtebaulicher Gegenpol zu dem im Bebauungsplanverfahren Keltenweg im westlichen Teil des dortigen Bebauungsplanumgriffs auf der einen Seite des Kreisels vorgesehenen hohen Baukörper und als Gegenpol zu dem vorgesehenen Hochhaus im GE 7. Der Masterplan Business Campus München Garching sieht eine städtebauliche Ordnung mit niedrigeren Gebäuden am Baugebietsrand im GE 4 mit 19m und 27m vor.

Es ist unbestritten, dass -wie die Planstudien Büro Röpke vom 11. und 16.04.2018 zeigen- eine Geschoßfläche von nahezu 25.000 m² theoretisch nachgewiesen werden kann. Betrachtet man jedoch das durchschnittliche Maß der Baudichte über alle anderen Bauquartiere, so ist die Baudichte für GE 4 deutlich darüber. Mit der Baudichte für die Bauquartiere von DV Immobilien wird eine durchschnittliche GFZ von 1,57 erreicht. Eine Geschoßfläche von 25.000 m² für das GE 4 würde bei 12.231m² anrechenbarer Grundstücksfläche eine GFZ von 2,04 ergeben. Legt man für GE 4 den gleichen Maßstab an, so ergibt sich eine Geschoßfläche von 19.200 m². Eine Gesamt-Geschoßfläche von 19.500 m² für GE 4 ist im Hinblick auf eine städtebaulich qualitätsvolle und ausgewogene Weiterentwicklung des Businesscampus -insbesondere an diesem Entrée zum Businesscampus - gerechtfertigt.

Im GE 4 wird aus städtebaulichen Gründen das Maß der baulichen Nutzung angehoben und dies in der Planzeichnung ergänzt. Für das GE 4 ergibt sich eine Geschoßfläche von 19.500 m².

Vereinzelt werden in dieser äußeren Zone Bürostangen mit 27 m Wandhöhe kopfseitig als Bezugsbaukörper zur inneren Bebauung ausgerichtet, die überwiegend durch höhere Gebäude mit geprägt ist.

Der Anregung, die Bebauung bis zur östlichen Grundstücksgrenze zuzulassen, kann nicht entsprochen werden. Diese Fläche soll aus städtebaulichen Gründen von Gebäuden freigehalten werden. Die Südeinfahrt zum Park benötigt einen städtebaulichen Raum, der bereits bei der Bebauung im SO 1 vorgegeben wurde und deshalb bei GE 4 unverzichtbar ist.

Diese Maßnahme zur städtebaulichen Ordnung betrifft auch GE 3 und SO 1.

Ein Gebäude in GE 4 mit einer Höhe von 27 m ist durchaus vorstellbar und würde die bisherige städtebauliche Gliederung fortführen. Ein Gegenpol als weiteres Hochhaus in GE4 zum geplanten Hochhaus in GE7 würde aber den Grundzügen der städtebaulichen Planung deutlich widersprechen.

Die bisherige Grundordnung mit überwiegend niedrigeren Gebäuden in den äußeren Bauquartieren und höheren Gebäuden in den zentralen Gebieten bis hin zu einem 60 m hohen Turmgebäude im sich nach Osten hin verjüngenden Gebiet GE 7b, als städtebaulicher Schwerpunkt, bringen die Grundzüge der Gesamtentwicklung zum Ausdruck. Ein weiteres Hochhaus an der südlichen Peripherie des Gesamtgebietes würde in die bisherige städtebauliche Ordnung ein aus fachlicher Sicht nicht vertretbares Ungleichgewicht bringen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1.Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 04.07.2018 (Anlage 1)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme.

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Die Planunterlagen sind naturschutzfachlich abgestimmt.

Richtig sind die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan enthaltenen Zahlen des Stellplatzbedarfs für Fahrräder. In der Begründung haben sich Fehler eingeschlichen. Die Zahlen in der Begründung werden entsprechend geändert und den Festsetzungen angepasst.

In der Begründung muss es richtig heißen: "... pro 1000 m² Nutzfläche ca. 1 Fahrradstellplatz...." statt 100 m² und "... ein Faktor von 1 FSt je 750 m² Nutzfläche..." statt der angegebenen 500 m².

Im Rahmen des BP-Aufstellungsverfahrens für den BP 133 wurde die Ausweisung der inzwischen realisierten Einzelhandelsflächen im SO 1 durch die Höhere Landesplanungsbehörde geprüft und festgestellt, dass die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegenstehen. In der damaligen Stellungnahme wurde lediglich die Reduzierung der Drogeriemarktfächen auf 200 m² gefordert. Dem wurde Rechnung getragen.

Generell benötigt der Business-Campus eine gut funktionierende Infrastruktur und deshalb auch entsprechende Einzelhandelsflächen. Im SO 1 sind zudem die Einzelhandelsflächen entsprechend begrenzt. Eine weitere Festschreibung, dass die Einzelhandelsflächen in der Verkaufsfläche begrenzt werden sollen, ist aus Sicht der Stadt Garching im Hinblick auf eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der künftigen Anforderungen und Bedürfnisse der dort Beschäftigten nicht zielführend.

Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass Einzelhandel nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn nachgewiesen ist, keine erhebliche raumbedeutsame Agglomeration i. S. d. Bayerischen Landesentwicklungsprogramms Ziel 5.3.1. i. d. F. vom 21.02.2018 entsteht.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 18.07.2018 (Anlage 2a), Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, Schreiben vom 11.06.2018 (Anlage 2 b), Schreiben LRA München, Sachgebiet Grünordnung, Schreiben vom 11.06.2018 (Anlage 2 c) und Schreiben LRA München, Sachgebiet Naturschutz vom 17.07.2018 (Anlage 2d)

a) Landratsamt München, Sachgebiet Bauen:

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Wie unter Punkt C) Nr. 2 sonstige Änderungen dargestellt, werden die Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen eigenständig festgesetzt. Das Maß der dort zulässigen baulichen Anlagen wird durch die Wandhöhe und die Grundfläche von baulichen Anlagen festgesetzt.

Zu 2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. § 2 Abs. 1 der Festsetzungen wird entsprechend geändert. Es wird festgesetzt, dass bei Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen in gemischt genutzten Gebäuden (Parkdecks mit Büros oder Tiefgaragen unter Bürogebäuden usw.) gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt bleiben.

Zu 3.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung entsprechend angepasst.

Zu 4.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird bei Planzeichen Nr. 18 aufgenommen, dass es sich mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen für die Stadt Garching zur Verfügung Stellung an die Allgemeinheit handelt.

Zu 5.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und auf Kapitel C) Sonstige Änderungen Nr. 3 der Würdigung verwiesen.

b) Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz:

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

c) Landratsamt München, Sachgebiet Grünordnung:

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Textvorschlag für den Ausfall von Gehölzen wird ergänzt.

§ 8 wird wie folgt ergänzt: " Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu

erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen."

d) Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz:

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es werden im Wesentlichen Gründe vorgebracht, die bereits im Rahmen des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB am 03.05.2018 entsprechend gewürdigt wurden. An dieser Würdigung wird im Wesentlichen festgehalten.

Die Annahme der UNB, dass mit dem Verlust der Rechtskraft des BP 133 auch das Baurecht für die noch nicht realisierten Bauvorhaben verloren geht, kann so nicht bestätigt werden. Vielmehr besteht für die vorhandenen Baulücken ein Baurecht nach § 34 BauGB. Somit wäre eine Eingriffsbilanzierung zunächst nicht mehr erforderlich. Mit dem BP 174 sollen jedoch Planungsziele erreicht werden, die nicht über § 34 BauGB erreicht werden. Deshalb wurde mit dem BP 174 eine neue Eingriffsbilanzierung erstellt, die auf der Ausgangssituation des BP 133 beruht.

Der Behauptung, dass aufgrund der intensiven Nutzung der Grünflächen im Zentrum des Bebauungsplanes diese nicht als Kompensationsflächen herangezogen werden sondern nur als Minderungsmaßnahmen einbezogen werden können, wird entgegengehalten, dass diese Flächen seinerzeit ohnehin nur zu 70 % als Ausgleichsflächen in die Bilanz eingingen. An dieser damals nicht beanstandeten Bewertung und Berechnung wird festgehalten.

Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes 174 wird nunmehr auch die Herstellung des Heidekorridors innerhalb von 16 Monaten nach der Rechtskraft umgesetzt. Der Eigentümer hat sich hierzu im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Garching verpflichtet.

Wie vorgeschlagen, werden die Flächen des Heidekorridors (Planzeichen Nr. 22 und 24) den Festsetzungen "Maßnahmen und Flächen zur Pflege von Natur und Landschaft" zugeordnet. Die Kompensationsflächen (Heidekorridor und externe Flächen) werden der Planzeichenverordnung entsprechend mit der T-Signatur kenntlich gemacht.

Zum Erreichen des Entwicklungszieles Niederterrassenheiden auf Kalkschotter, Lebensraumtyp Halbtrockenrasen auf den Kompensationsflächen im Heidekorridor und auf externen Flächen werden folgende Herstellungsmaßnahmen festgesetzt:

- Keine Verwendung von Standardsaatgut sondern autochthone Heublumensaat mit Saatgut aus bestehenden benachbarten Heideflächen
- Beweidung gemäß dem vom Lehrstuhl für Vegetationsökologie der TU München erarbeiteten und mit den Naturschutzbehörden abgestimmten Beweidungskonzept

Die Ortsrandeingrünung an der Nordgrenze entspricht den ursprünglichen Festsetzungen des vorherigen Bebauungsplans 133. Weitere Eingrünungsmaßnahmen sind aus funktionalen Gründen nicht umsetzbar. Auf die angrenzende Feldflur außerhalb des Geltungsbereiches besteht keine Zugriffsmöglichkeit.

3. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 09.07.2018 (Anlage 3)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass Flächen des Bebauungsplangebietes und auch Ausgleichsflächen mit Klärschlamm beschickt sind und auch in Teilbereichen eine Klärschlammdeponie vorhanden ist, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet. Derzeit wird ein entsprechendes Gutachten erstellt. Mit dem Landratsamt wird entsprechende Rücksprache gehalten.

Der Hinweis, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können und bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen Straßen und Grundstücke überflutet werden können, wird zur Kenntnis genommen. Dies wird bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden. Ebenso wird darauf geachtet, dass es durch die entstehende Bebauung zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommt.

Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

4. Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Schreiben vom 30.05.2018 (Anlage 4)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 03.05.2018 gewürdigt. Neue Gesichtspunkte sind nicht vorgebracht worden, auch haben sich in der Zwischenzeit keine Änderungen der Sachlage ergeben. An der Würdigung wird festgehalten. Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt daher nicht.

5. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Unterschleißheim, Schreiben vom 05.06.2018 (Anlage 5)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen werden nicht beeinträchtigt. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

6. Interoute Germany GmbH, Schreiben vom 30.05.2018 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen werden nicht beeinträchtigt. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

7. bayernets Planauskunft, Schreiben vom 29.05.2018 (Anlage 7)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

8. IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 29.06.2018 (Anlage 8)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

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

Bei § 10 Abs. 1 Immissionsschutz der Festsetzungen wurde versehentlich unter der Tabelle ein Arbeitsvermerk nicht gelöscht. Der Absatz "Die L_Wa Werte sind in den betreffenden Flächen im Bebauungsplan einzutragen...../ 50 dB(A)/m²" wird ersatzlos gelöscht.

9. SWM Service GmbH, Schreiben vom 05.07.2018 (Anlage 9)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen werden nicht beeinträchtigt.

Eine Festsetzung der Versorgungsleitungen zur Sicherung der Leitungsrechte erfolgt nicht im Bebauungsplan. Hierfür sind mit dem Investor Vereinbarungen zu treffen und die Leitungsrechte grundbuchamtlich zu regeln.

Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

10. Autobahndirektion Südbayern, Schreiben vom 06.07.2018 (Anlage 10)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stadt Garching hat, wie von der Autobahndirektion gefordert, eine gutachterliche Stellungnahme vom Verkehrsgutachter Prof. Dr. Kurzak zu den Auswirkungen auf die Anschlussstellen Garching - Nord und Garching -Süd eingeholt. Die Stellungnahme liegt als Anlage 12 bei. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die durch die Änderung des Bebauungsplan Nr. 174 "Business Campus" zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens des Business Campus an den Anschlussstellen Garching- Süd und Garching- Nord abwickelbar ist.

Die Hinweise zur Kostentragung von Lärmschutzmaßnahmen, zu Erstattungs- und Entschädigungsansprüchen werden zur Kenntnis genommen. Werbeanlagen werden ggf. mit der Autobahndirektion Südbayern abgestimmt.

Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

11. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.07.2018 (Anlage 11)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Beeinträchtigung der unmittelbaren baulichen Umgebung erfolgt nicht.

Im Rahmen des BP-Aufstellungsverfahrens für den BP 133 wurde die Ausweisung der inzwischen realisierten Einzelhandelsflächen im SO 1 durch die Höhere Landesplanungsbehörde geprüft und festgestellt, dass die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegenstehen. In der damaligen Stellungnahme wurde lediglich die Reduzierung der Drogeriemarktplächen auf 200 m² gefordert. Dem wurde Rechnung getragen.

Generell benötigt der Business-Campus eine gut funktionierende Infrastruktur und deshalb auch entsprechende Einzelhandelsflächen. Im SO 1 sind zudem die Einzelhandelsflächen entsprechend begrenzt. Eine weitere Festschreibung, dass die Einzelhandelsflächen in der Verkaufsfläche begrenzt werden sollen, ist aus Sicht der Stadt Garching im Hinblick auf eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der künftigen Anforderungen und Bedürfnisse der dort Beschäftigten nicht zielführend.

Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

C) Sonstige Änderungen:

1. Die Verfahrensvermerke werden noch um einen Ausfertigungsvermerk ergänzt.
2. Die Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen werden eigenständig nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Nr. 22 BauGB festgesetzt als Flächen für Garagen in der Form von Gemeinschaftsstellplatzanlagen zum Nachweis der Stellplätze aus den Gewerbeflächen GE 1 bis 3 und 5 bis 9 des Bebauungsplangebietes. Das Maß der dort zulässigen baulichen Anlagen wird durch die Wandhöhe und die Grundfläche von baulichen Anlagen festgesetzt.
3. Die Festsetzung zum GE wird klarstellend wie folgt gefasst: In den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Nicht zulässig sind Speditionen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten.

Sich geäußert, aber keine weiteren Anregungen oder Einwände vorgebracht haben:

- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 18.06.2018
- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 30.05.2018 und 12.06.2018
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Schreiben vom 04.06.2018
- Gemeinde Eching, Schreiben vom 30.05.2018
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 04.06.2018
- Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München, Schreiben vom 05.07.2018
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die eingegangenen Anregungen entsprechend zu würdigen und den Bebauungsplan Nr. 174 „Business Campus“ für eine erneute Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB freizugeben.

III. VERTEILER:**BESCHLUSSVORLAGE:**

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

ANLAGE(N):

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

ggf. Anlagen benennen:

Stellungnahmen Anlage 1a und 1 mit Anlage 12

OFFINGER STÜRZER & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

RAE OFFINGER STÜRZER & PARTNER
WURZERSTRASSE 16/1 · 80539 MÜNCHEN

Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3

85748 Garching b. München

vorab per Telefax: 089 / 32089-9131
vorab per E-Mail: carmen.dietrich@garching.de

DR. WALTER OFFINGER*
DR. MAXIMILIAN STÜRZER**
CLAUDIA MARCOTTY***

MARKUS SPITZWEG

*FACHANWÄLTE FÜR STEUERRECHT

**SEIT 01.10.2012 OF COUNSEL

***SEIT 01.01.2016 OF COUNSEL

PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT AG
MÜNCHEN PR 3
ST. NR. 143/553/00022

80539 MÜNCHEN
WURZERSTRASSE 16/1
TELEFON 0 89 / 24 24 27
0 89 / 22 44 85
TELEFAX 0 89 / 29 41 54
RAE@OFFINGER-MUC.DE

MÜNCHEN, DEN 09.07.2018

Unser Zeichen: 18014_B04/9lh

Ihr Zeichen:

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus,
Neuaufstellung“; Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3
Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir in dem im Betreff genannten Bebauungsplanverfahren Frau Beate Ostler anwaltlich.

Unsere Mandantin ist bekanntermaßen Eigentümerin des Bauquartiers GE 4 gemäß dem derzeitigen Bebauungsplan Nr. 133 und der Bauquartiere GE 4 a und b und des Bereichs St 2 gemäß dem Entwurf für den künftigen Bebauungsplan Nr. 174.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin geben wir während der Auslegungsfrist die folgende **Stellungnahme** ab:

1. Der Bebauungsplanentwurf (Stand 03.05.2018) sieht für das GE 4 (GE 4 a + b) eine Geschossfläche von insgesamt 19.500 m² vor. Bei einer Nettobaugrundstücksfläche von GE 4 a und b von zusammen 8.516 m² bedeutet dies eine GFZ von 2,29 im Mittelwert.

Begründet wird eine Geschossfläche von 19.500 m² für das GE 4, so der Beschlussvorschlag der Verwaltung für die Ausschusssitzung vom 03.05.2018, damit,

dass auch in den übrigen Bauquartieren, die alle einem Eigentümer gehören, eine entsprechende durchschnittliche GFZ von 1,57 erreicht wird.

Schon dies ist unrichtig, weil ausweislich der Flächenberechnung, die Bestandteil der ausgelegten Unterlagen ist, sich im Bebauungsplangebiet eine durchschnittliche GFZ von 2,49 ergibt.

Abgesehen davon wird bei dieser Argumentation Folgendes unberücksichtigt gelassen:

Betrachtet man die übrigen Bauquartiere nicht per Saldo, sondern, wie es erforderlich ist, im Einzelnen, so ergeben sich dort deutlich höhere Nutzungsmaße:

GE 3 a bis 3 e

Zulässige Geschossfläche 31.100 m² bei 10.618 m² Grundstücksfläche, ergibt eine GFZ von 2,93.

GE 6

Zulässige Geschossfläche 24.000 m² bei 8.165 m² Grundstücksfläche, ergibt eine GFZ von 2,94.

GE 7 a + 7 b

Zulässige Geschossfläche zusammen 46.940 m² bei 15.294 m² Grundstücksfläche, ergibt eine GFZ von 3,07.

GE 8

Zulässige Geschossfläche 31.300 m² bei 10.874 m² Grundstücksfläche, ergibt eine GFZ von 2,88.

SO 2 a + 2 b

Zulässige Geschossfläche zusammen 16.500 m² bei 7.612 m² Grundstücksfläche, ergibt eine GFZ von 2,17.

Aufgrund der Lage des GE 4 am Kreisverkehr und damit am Entrée des Business Campus, so die Verwaltung selbst in ihrem Beschlussvorschlag, drängt sich eine Verdichtung in diesem Bereich städtebaulich geradezu auf. Eine Erhöhung des Nutzungsmaßes ist dort städtebaulich sinnvoller als etwa im GE 3 a bis 3 e oder im SO 2 a und 2 b. Jedenfalls lässt sich das Zurückbleiben beim Nutzungsmaß im GE 4 städtebaulich nicht damit rechtfertigen, dass für die Grundstücke des anderen Grundstückseigentümers im Durchschnitt nur ein bestimmtes Nutzungsmaß ausgewiesen werde. Es geht bei der Abwägung nicht um Gleichmacherei und Durch-

schnittswerte, sondern um städtebauliche Gesichtspunkte. Unsere Mandantin hat mit Schreiben der Unterfertigten vom 18.04.2018 das Bebauungskonzept des Architekturbüros Röpke für das GE 4 vorgelegt und den Nachweis geführt, dass auf dem GE 4 eine Geschossfläche von rund 25.000 m² auch unter Berücksichtigung der Stellplatzanforderungen städtebaulich vernünftig realisiert werden kann. Auf das Schreiben der Unterfertigten vom 18.04.2018 mit dem Plankonzept des Architekten Röpke wird Bezug genommen.

2. Der Bebauungsplanentwurf sieht im Norden des GE 4 eine als „St 2“ bezeichnete Fläche vor, die für oberirdische Stellplätze vorgesehen ist und demgemäß von einer Bebauung freizuhalten wäre. Die vorgesehene Festsetzung einer derartigen Fläche für oberirdische Stellplätze stellt eine Neuerung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 133 dar und war auch in dem ersten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 174 noch nicht vorgesehen. Offenbar soll damit eine Angleichung an das westlich des GE 4 liegende, bereits bebaute SO 1 herbeigeführt werden, auf dessen nördlichem Bereich oberirdische Stellplätze errichtet wurden. Städtebaulich überzeugt die vorgesehene Festsetzung nicht. Es sollte – wie bisher – dem Grundstückseigentümer überlassen bleiben, wie viele oberirdische Stellplätze er errichtet und wo er diese anordnet. Im Fall des GE 4 bietet sich genauso die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen entlang der im Südwesten des GE 4 gelegenen privaten Erschließungsstraße an. Wie viele oberirdische Stellplätze letztlich errichtet und wo diese angeordnet werden, wird entscheidend von den Anforderungen der künftigen Nutzer der noch zu errichtenden Gebäude abhängen. Man sollte deshalb derzeit das Baugrundstück nicht unnötig beschneiden. Dies gilt umso mehr, als sich nach dem Bebauungsplanentwurf im gesamten Bebauungsplangebiet – abgesehen vom SO 1 – keine für oberirdische Stellplätze vorgesehenen Flächen finden. Warum unsere Mandantschaft über die Festsetzung St 2 gezwungen werden soll, die oberirdischen Stellplätze genauso anzuordnen, wie es im SO 1 geschehen ist – nicht aufgrund Festsetzung im Bebauungsplan, sondern aufgrund der damaligen freien Entscheidung des Grundstückseigentümers –, ist nicht einsehbar und lässt sich auch nicht städtebaulich rechtfertigen.

In der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 03.05.2018 wird als neues Argument vorgebracht, dass die Südeinfahrt zum Business Campus einen „städtebaulichen Raum“ benötige, der bereits bei der Bebauung im SO 1 vorgegeben worden sei und deshalb auch bei GE 4 unverzichtbar sei. Dieses – nachgeschobene – Argument überzeugt städtebaulich nicht. Unrichtig ist schon der Ausgangspunkt, dass der „städtebauliche Raum“ bereits bei der Bebauung des SO 1 vorgegeben gewesen sei. Die oberirdische Parkplatzfläche wurde nicht von der Stadt Garching vorgegeben, sondern der Bauherr hat diese Fläche von sich aus von einer Bebauung freigehalten, weil er im SO 1 einen Einzelhandelsmarkt (EDEKA) angesiedelt hat und

hierfür einen großen oberirdischen Parkplatz benötigt. Unsere Mandantin benötigt für die für das GE 4 naheliegende Bürobauung keinen oberirdischen Parkplatz dieser Größe. Die wenigen benötigten oberirdischen Parkplätze können entlang der privaten Erschließungsstraße zwischen GE 4 und SO 1 angeordnet werden. In den Vorgesprächen mit der Verwaltung, so am 20.04.2018, wurde der Begriff „städtebaulicher Raum“ noch nicht bemüht, wobei die Bezeichnung eines oberirdischen Großparkplatzes als städtebaulichen Raum per se ein Widerspruch ist. Es war stattdessen von der Freihaltung einer Sichtachse in das Zentrum des Business Campus die Rede. Auch diese Überlegung ist jedoch städtebaulich verfehlt, weil man dann jedenfalls auch den Bereich nordöstlich des Kreisels und der Zufahrtsstraße zum Business Campus im GE 3 gleichermaßen von einer Bebauung freihalten müsste. Dieser Bereich ist jedoch bereits voll bebaut und zwar mit einem Gebäude mit einer Wandhöhe von 27 m.

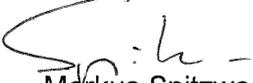
3. Der Bebauungsplan Nr. 133 setzt für das GE 4 insgesamt eine zulässige Wandhöhe von 27 m fest. Demgegenüber reduziert der Bebauungsplanentwurf im südlich gelegenen GE 4 b die zulässige Wandhöhe auf 19 m, wohingegen im nördlich gelegenen GE 4 a weiterhin 27 m Wandhöhe zulässig sein sollen. Durch diese Differenzierung werden die Bebauungsmöglichkeiten im GE 4 insgesamt erschwert, ohne dass es hierfür einen städtebaulich vernünftigen Grund gibt. Für die Außenbereiche des Bebauungsplangebiets gibt es keine einheitlichen Wandhöhenfestsetzungen. Es ist jedoch festzustellen, dass überwiegend Wandhöhen von 23 m bis 27 m zulässig sein sollen. Mit der geplanten Festsetzung für das SO 1 (zulässige Wandhöhe 19 m) wird die Bestandshöhe des dort errichteten Einzelhandelsmarkt- und Bürogebäudes festgeschrieben. Es ist kein Grund dafür ersichtlich, warum sich ausgerechnet die Bebauung im GE 4, also am Entrée des Business Campus, an dieser vergleichsweise niedrigen Wandhöhe zu orientieren haben soll. Dies gilt umso mehr, als auch im Bebauungsplanverfahren Keltenweg/Hardtweg im westlichen Teil des dortigen Bebauungsplanumgriffs auf der anderen Seite des Kreisels ein entsprechend hoher Baukörper vorgesehen ist.

4. **Es wird deshalb Folgendes angeregt:**

- **Es soll von der Festsetzung St 2 abgesehen werden. Stattdessen soll die entsprechende Grundstücksfläche als überbaubare Fläche in das GE 4 a integriert werden.**
- **Die im GE 4 insgesamt maximal zulässige Geschossfläche soll auf 25.000 m² festgesetzt werden (aufgerundet von den sich nach dem Bebauungskonzept Anlage 1 zum Schreiben vom 18.04.2018 ergebenden 24.780 m² Geschossfläche).**

- **Auch im GE 4 b soll eine Wandhöhe von 27 m zulässig sein.**

Mit freundlichen Grüßen


Markus Spitzweg
Rechtsanwalt 

SENDEBERICHT

09/07/2018 18:21

TN=KANZLEI DR.W.OFFINGER MÜNCHEN

DATUM	SE/EM-ZEIT	GEGENSTELLE	MODUS	SEITEN	ERGEBNIS
09/07	01'33"	0320899131	SE	05	OK 0000

09/07/2018 18:19 KANZLEI DR.W.OFFINGER MÜNCHEN -> 0320899131 NUM681 001

OFFINGER STÜRZER & PARTNER RECHTSANWÄLTE

RAE OFFINGER STÜRZER & PARTNER
WURZERSTRASSE 16/1 · 80539 MÜNCHEN

Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3

85748 Garching b. München

vorab per Telefax: 089 / 32089-9131
vorab per E-Mail: carmen.dietrich@garching.de

DR. WALTER OFFINGER*
DR. MAXIMILIAN STÜRZER**
CLAUDIA MARCOTTY***
MARKUS SPITZWEIG
*FACHANWÄLTE FÜR STEUERRECHT
**SEIT 01.10.2012 OF COUNSEL
***SEIT 01.01.2016 OF COUNSEL

PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT AG
MÜNCHEN FR 3
ST. NR. 149/569/00022

80539 MÜNCHEN
WURZERSTRASSE 16/1
TELEFON 089/24 24 27
089/22 44 85
TELEFAX 089/29 41 54
RAE@OFFINGER-MUC.DE

MÜNCHEN, DEN 09.07.2018

Unser Zeichen: 18014_B04/9lh
Ihr Zeichen:
Betreff:

Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“; Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir in dem im Betreff genannten Bebauungsplanverfahren Frau Beate Ostler anwaltlich.

Unsere Mandantin ist bekanntermaßen Eigentümerin des Bauquartiers GE 4 gemäß dem derzeitigen Bebauungsplan Nr. 133 und der Bauquartiere GE 4 a und b und des Bereichs St 2 gemäß dem Entwurf für den künftigen Bebauungsplan Nr. 174.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin geben wir während der Auslegungsfrist die folgende **Stellungnahme** ab:

1. Der Bebauungsplanentwurf (Stand 03.05.2018) sieht für das GE 4 (GE 4 a + b) eine Geschossfläche von insgesamt 19.500 m² vor. Bei einer Nettobaugrundstücksfläche von GE 4 a und b von zusammen 8.516 m² bedeutet dies eine GFZ von 2,29 im Mittelwert.

Begründet wird eine Geschossfläche von 19.500 m² für das GE 4, so der Beschlussvorschlag der Verwaltung für die Ausschusssitzung vom 03.05.2018, damit,

HYPOVEREINSBANK – UNI CREDIT
POSTBANK MÜNCHEN
DEUTSCHE BANK
HAUCK & AUFHÄUSER

IBAN: DE36 7002 0270 0000 3299 72
IBAN: DE33 7001 0080 0089 1518 05
IBAN: DE33 7007 0024 0412 0050 00
IBAN: DE55 5022 0900 0008 2591 05

BIC: HYVEDEMMXXX
BIC: PANKDEFF
BIC: DEUTDE33MUC
BIC: HAUKEFF

Dietrich, Carmen

Von: Tina.Trettenbach-Rimboeck@wwa-m.bayern.de
Gesendet: Montag, 9. Juli 2018 13:19
An: Dietrich, Carmen
Cc: Andreas.Ehstand@wwa-m.bayern.de
Betreff: Bebauungsplan Nr. 174

Sehr geehrte Frau Dietrich,

hinsichtlich des o.g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 19.02.2018.

Wir bitten insbesondere noch einmal darum, mit dem Landratsamt München wegen des dritten Punktes unserer Stellungnahme Kontakt aufzunehmen.

Nach unseren Unterlagen sind auch die Ausgleichsflächen von der Klärschlammablagung betroffen. (Informationen über Altlastenverdachtsflächen, Schädlichen Bodenveränderungen u.s.w., sind, wenn sie einem Grundstück zugeordnet werden, personenbezogene Daten, und dürfen nach der DSGVO unseres Wissens nach nicht mehr veröffentlicht werden.)

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Insbesondere in Hanglagen können hierbei auch Sturzfluten auftreten. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

Mit freundlichen Grüßen

Tina Trettenbach-Rimböck
BORin

Wasserwirtschaftsamt München
Abteilung Landkreis München
Heißstraße 128
80797 München

Tel.: 089/21233-2736

Fax: 089/21233-2606

E-mail: Tina.Trettenbach@wwa-m.bayern.de

<http://www.wasserwirtschaftsamt-muenchen.de/>

Wichtiger Hinweis: Unter der persönlichen Adresse eingehende E-Mails werden bei Urlaub/Abwesenheit nicht automatisch weitergeleitet. Eine Abwesenheitsnotiz erhalten sie nur innerhalb des bayerischen Behördennetzes. Wichtige Nachrichten bitte daher immer an poststelle@wwa-m.bayern.de senden.

Von: Dietrich, Carmen [<mailto:carmen.dietrich@garching.de>]
Gesendet: Donnerstag, 5. Juli 2018 11:39

Dietrich, Carmen

Von: Tina.Trettenbach-Rimboeck@wwa-m.bayern.de
Gesendet: Montag, 9. Juli 2018 14:47
An: Dietrich, Carmen
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 174

Sehr geehrte Frau Dietrich,

hier noch eine kurze Ergänzung zu der vorherigen Mail:

Laut den uns vorliegenden Unterlagen wurden die Flächen im Bebauungsplangebiet nicht nur mit Klärschlamm beschickt. Auf einem Teilbereich lag/liegt auch eine Klärschlammdeponie.
(Informationen über Altlastenverdachtsflächen, Schädlichen Bodenveränderungen u.s.w., sind, wenn sie einem Grundstück zugeordnet werden, personenbezogene Daten, und dürfen nach der DSGVO unseres Wissens nach nicht mehr veröffentlicht werden.)

Wir bitten auch diesbezüglich mit dem Landratsamt München Rücksprache zu halten.

Mit freundlichen Grüßen

Tina Trettenbach-Rimböck
BORin

Wasserwirtschaftsamt München
Abteilung Landkreis München
Heßstraße 128
80797 München

Tel.: 089/21233-2736
Fax: 089/21233-2606
E-mail: Tina.Trettenbach@wwa-m.bayern.de
<http://www.wasserwirtschaftsamt-muenchen.de/>

Wichtiger Hinweis: Unter der persönlichen Adresse eingehende E-Mails werden bei Urlaub/Abwesenheit nicht automatisch weitergeleitet. Eine Abwesenheitsnotiz erhalten sie nur innerhalb des bayerischen Behördennetzes. Wichtige Nachrichten bitte daher immer an [<poststelle@wwa-m.bayern.de>](mailto:poststelle@wwa-m.bayern.de) senden.

Von: Trettenbach-Rimböck, Tina (WWA-M)
Gesendet: Montag, 9. Juli 2018 13:19
An: 'Dietrich, Carmen'
Cc: Ehstand, Andreas (WWA-M)
Betreff: Bebauungsplan Nr. 174

Sehr geehrte Frau Dietrich,

hinsichtlich des o.g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 19.02.2018.

Wir bitten insbesondere noch einmal darum, mit dem Landratsamt München wegen des dritten Punktes unserer Stellungnahme Kontakt aufzunehmen.

Anlage 4

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

Stadtentwicklungsplanung
PLAN HA I/11-3

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 München



Blumenstraße 31
80331 München
Telefon (089) 233 22563
Telefax (089) 233 989 22563
plan.step@muenchen.de

Zimmer: 212
Sachbearbeitung:
Herr Schaffarczyk

Ihr Schreiben vom
24.05.2018

Ihr Zeichen

Datum
30.05.2018

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)**

1. **Stadt Garching**

<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan 174 für das Gebiet „Gewerbepark Business Campus“	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 09.07.2018 (§ 4 BauGB)	
<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)	

U-Bahn: Linie 1,2
Haltestelle Fraunhoferstraße
Linie 1, 2, 3, 6
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linie 17, 18, 27
Haltestelle Müllerstraße

Bus: Linie 52, 56
Haltestelle Blumenstraße

Internet:
<http://www.muenchen.de>

2. Träger öffentlicher Belange

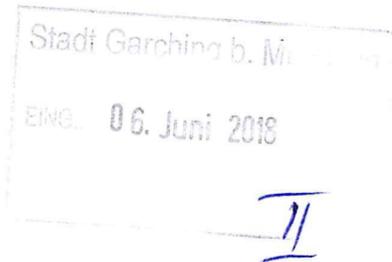
	Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung
2.1	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-3 Blumenstraße 31, 80331 München, Tel. 089/233-22563
2.2	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input checked="" type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands Die in unserer Stellungnahme vom 07.02.2018 geforderten Nachbesserungen im Hinblick auf die Realisierung der Radschnellverbindung von München nach Garching werden aufrecht erhalten.
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	München, 30.05.2018 Ort, Datum
	 Dr. Schott TBiSonstD

Anlage 5

bayernwerk

Bayernwerk Netz GmbH · Lise-Meitner-Straße 2 · 85716 Unterschleißheim

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching



Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Unterschleißheim
Netzbau Unterschleißheim
Lise-Meitner-Straße 2
85716 Unterschleißheim
www.bayernwerk-netz.de

Stefan Kostner
T +49-89-37002-532
F +49-89-37002-522
stefan.kostner@bayernwerk.de

Unser Zeichen DOnNUn

Unterschleißheim, 05. Juni 2018

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 174
Gewerbepark Business Campus

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen,
wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen
nicht beeinträchtigt werden.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für
Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

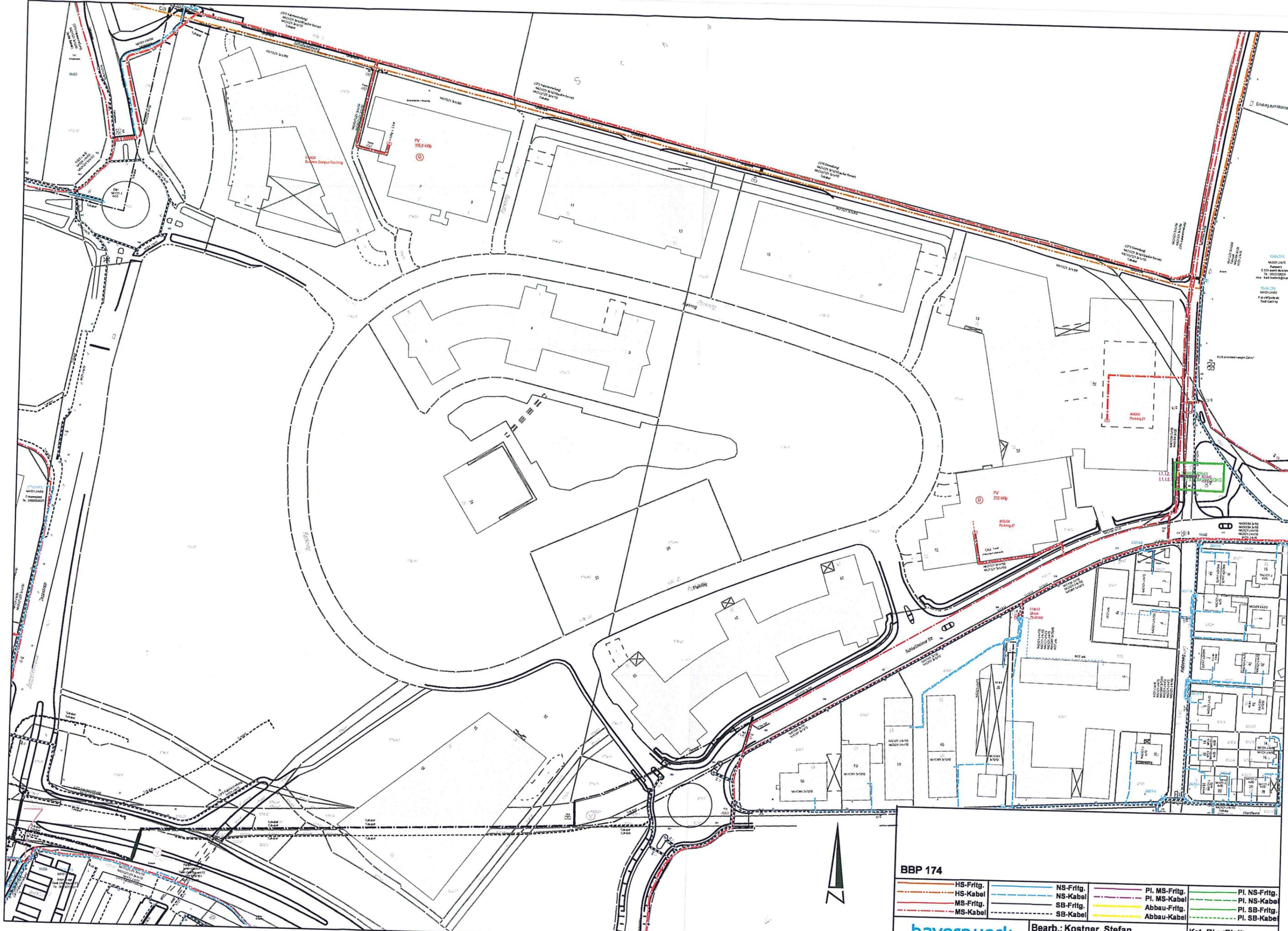
Mit freundlichen Grüßen

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Unterschleißheim

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Stefan Kostner', written over the printed name of the sender.

Geschäftsführer:
Wolfgang Hildebrand
Peter Thomas
Manfred Westermeier

Sitz Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476
Lilienthalstraße 7
93049 Regensburg



BBP 174

HS-Fritg.	NS-Fritg.	PI. MS-Fritg.	PI. NS-Fritg.
HS-Kabel	NS-Kabel	PI. MS-Kabel	PI. NS-Kabel
MS-Fritg.	SB-Fritg.	Abbau-Fritg.	PI. SB-Fritg.
MS-Kabel	SB-Kabel	Abbau-Kabel	PI. SB-Kabel

bayernwerk

Bearb.: Kostner, Stefan

Kat.-Bl.: <Blatt>



Dietrich, Carmen

Von: leitungsauskunft@interoute.com
Gesendet: Mittwoch, 30. Mai 2018 14:55
An: Dietrich, Carmen
Cc: leitungsauskunft@interoute.com
Betreff: Zeppelin-, Dieselstraße, Garching bei München Trasse betroffen: 112500
Anlagen: DD055_1001_I Layout 006.pdf; DD055_1001_I Layout 005.pdf; Kabelmerkblatt Interoute.pdf

**Interoute Germany – Albert-Einstein-Ring 5 – 14532
Kleinmachnow**

Stadt Garching bei München - Stadtverwaltung
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Interoute Germany GmbH

Albert-Einstein-Ring 5
14532 Kleinmachnow
Tel.: +4930254310
Fax: +4930254311729
Email:
leitungsauskunft@interoute.com
Web: <http://www.interoute.com/>

Interoute Germany GmbH

Auskunft bei betroffenen (positiven) Plananfragen und Aufgrabungsgenehmigungen.

Ihre Anfrage vom: 30/05/2018

Lage der Baustelle: Zeppelin-, Dieselstraße, Garching bei München

Ihre Bearbeitungsnummer: Bebauungsplan Nr. 174 Gewerbepark Business Campus , Neuaufstellung

Unsere Bearbeitungsnummer: 112500

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte Maßnahme kommen Sie in den Näherungsbereich unserer Anlagen (Fernleitungsnetz für Telekommunikation)

Sie erhalten unsere entsprechenden Planunterlagen zur Information / Beachtung.

Der Beginn der Arbeiten ist zwei Wochen vorher zu melden bei:

Wolfgang Hergert

Projektbetreuung / Bauleitung

Mühlenberg 9

15837 Baruth / Mark

Fax: +49 (0) 33704 70817

Mobil: +49 (0) 162 23 16 90 8

Email: wolfgang-hergert_pbl@t-online.de

Herr Hergert steht Ihnen auch zur Klärung technischer Fragen zur Verfügung.

Es ist zu beachten, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen/Leerrohre kein Mitverschulden von Interoute Germany GmbH begründet wird.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Arbeiten im Näherungsbereich unserer Anlagen mit der gebotenen Sorgfalt und unter Einhaltung aller Regeln der Technik zu erfolgen haben.

Ein Mindestabstand von 1 Meter zur i-21 / Interoute Trasse ist bei einem Parallelverlauf zu empfehlen.

Als Anlage ist das Merkblatt „**Merkblatt zum Schutz unserer Telekommunikationsanlagen**“ beigelegt,

welches zu beachten ist.

Die Einhaltung der genannten Bedingungen ist von Ihnen zu überwachen.

Allgemeiner Hinweis:

Wegen der ständigen Erweiterung unseres Netzes und der daraus resultierenden fortlaufenden Aktualisierung der Bestandspläne ,
wird die Gültigkeit unserer Antwort auf 3 Monate begrenzt.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Lehmann

Engineer Plant Inquiries

Interoute Germany GmbH

Albert-Einstein-Ring 5

D-14532 Kleinmachnow

T: +49-30-25431-0

F: +49-30-25431-1729

E: leitungsauskunft@interoute.com

W: www.interoute.de

Ring 4a
Section 42
Work Package 55
Munich - Salzburg
As Built

Legend

GPV
 Garching Pan-European
 Salzburg Pan-European

Labeling Type
 02: 2D
 03: 3D
 04: 4D
 05: 5D

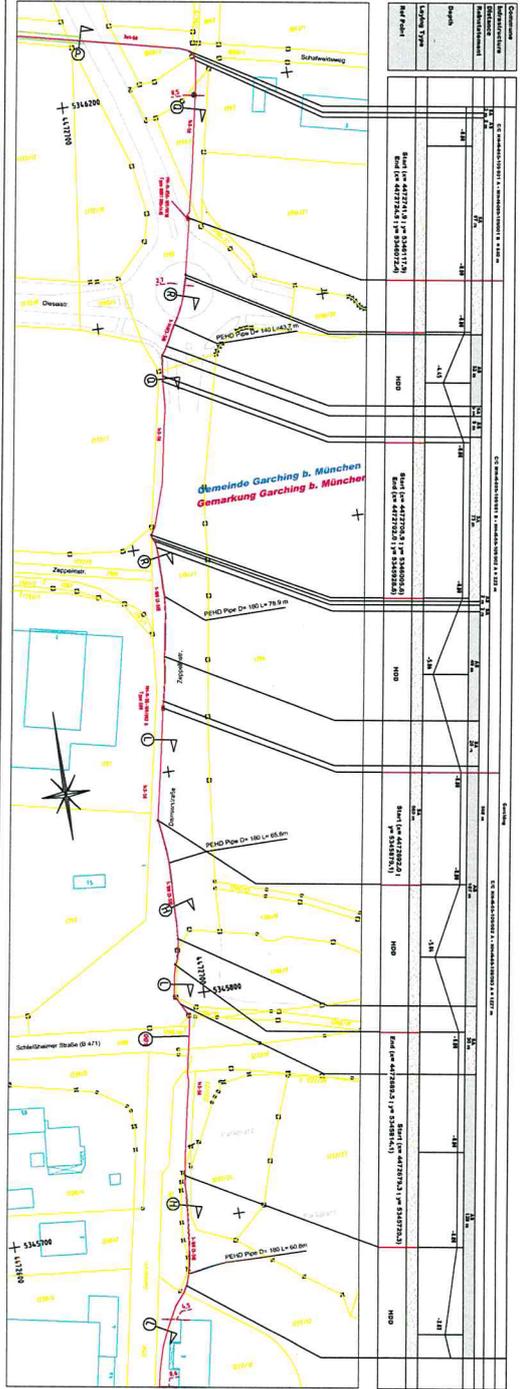
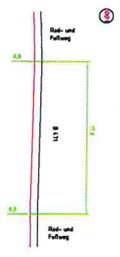
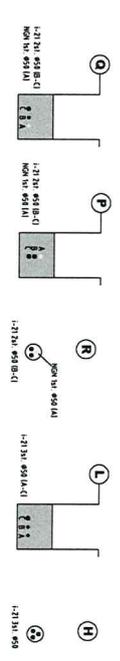
Reinforcement
 01: Concrete
 02: Steel
 03: Prestress
 04: Asphalt

Includes: Markierung, Datum, Dimensionen, Dimensionstabelle

Boundaries: State boundary, County boundary, District boundary, City boundary, Village boundary, Township boundary

Other: Ditch, Channel, Ditch/Stream, Dimensionstabelle

Drawing Code	Rev. Nr.	Date	Designer	Appr.	Comment
D0055_001	A	18/08/01	GPV/MS	KMR	Handzeichnung
Schd1	B	17/03/01	GPV/MS	FR/FR	Handzeichnung
1/1000	C	09/10/02	GPV/MS	FR/FR	Handzeichnung
14 Name: D0055_1001_1.dwg	D	04/10/05	GPV/MS	FR/FR	Handzeichnung A3
Code-System:	H	10/12/05	GPV/MS	FR/FR	Handzeichnung



Merkblatt zum Schutz unserer Telekommunikationsanlagen

Mit heutigem Datum wurden Sie über bestehende Anlagen der Interoute Germany GmbH informiert. Sollten keine weiteren Fragen bei uns eingehen, gehen wir davon aus, dass Sie ihrer Sorgfaltspflicht nachkommen und unsere Anlagen im genannten Baubereich sicher sind.

„Telekommunikationslinien (TK-Linien)“ bzw. „Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen)“ sind unter- oder oberirdisch geführte feste Übertragungswege (Telekommunikationskabelanlagen) einschließlich deren Zubehör wie Schalt-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen, Kabelschächte und Rohre.

Mit dem Vorhandensein unterirdischer TK-Linien der Interoute Germany GmbH muss in allen Bereichen, sowohl auf öffentlichen als auch auf privatem Grund, gerechnet werden. Die Trassen der TK-Linien verlaufen nicht nur im Bereich von Verkehrswegen, sie durchkreuzen sowohl Felder, Waldgebiete und auch Flüsse und Seen.

Unsere TK-Linien sind ein wichtiger Bestandteil der funktionsfähigen wirtschaftlich-technischen Infrastruktur. Die Kabel der Interoute Germany GmbH liegen in Rohren aus Kunststoff. Sie können bei Grabarbeiten und Geländeänderungen durch unachtsamen Einsatz von Baggern, Erdfräsen und anderen maschinellen Geräten, ferner beim Einrammen von Pflöcken, bei unvorsichtigen Sprengungen usw. beschädigt werden. **Wir weisen darauf hin, dass die vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung von öffentlichen Zwecken dienenden Telekommunikationsanlagen gemäß § 317 StGB strafbar ist.** Um Beschädigungen unserer TK-Linien, die nicht nur sehr unangenehm, sondern u.U. auch mit hohen Ersatzkosten für den Verursacher verbunden sind, bestmöglich zu vermeiden, ist im Zuge der Trassenplanung bei der Leitungsauskunft der Interoute Germany GmbH anzufragen, ob im geplanten Baustellenbereich bzw. dessen unmittelbarer Nähe TK-Linien der Interoute Germany GmbH bestehen.

Unbeschadet weiterer Hinweise zum Schutz der TK-Linien in jedem Einzelfall, werden nachstehend einige allgemeine kurze Hinweise für Arbeiten an solchen Schutzzonen gegeben:

- Vorsicht beim Aufgraben! Zuerst die Lage der TK-Linien durch Querschachtung feststellen! Rohranlagen liegen meist 60 bis 100 cm tief und sind häufig, aber nicht immer, mit Trassenband gekennzeichnet.
- Krampen und andere schlagende Werkzeuge oder Pflöcke sind in unserem Trassenbereich nicht zu empfehlen.
- Müssen TK-Linien im Zuge von Arbeiten vorübergehend frei gelegt werden, so sind diese für die Dauer des Freiliegens wirksam vor Beschädigungen zu schützen.

Nach Fertigstellung der Arbeiten ist die vorherige Lage und der ursprünglich vorgefundene Zustand der TK-Linien wieder herzustellen. Dies gilt insbesondere für:

- Das Anbringen von Verrohrungen und Schutzabdeckungen
- Das Betten und das weitere Verfüllen der Freilegungsstellen
- Die Verlegung des Trassenwarnbandes

Bei all diesen abschließenden Arbeiten ist auf die genaue Einhaltung der geforderten Sicherheitsabstände und Schutzmaßnahmen nach den geltenden Bestimmungen zu achten.

Kennzeichnung und Vermarkungseinrichtungen (wie z.B. Kabelmerksteine, -pflöcke, -scheiben oder pfähle und eingegrabene Elektronikmarker) sind Bestandteil der TK-Linien. Sie sind wichtige Fixpunkte für die Vermessung und das wieder Auffinden der TK-Linien im Störfall. Oberirdische Vermarkungselemente müssen ständig sichtbar und zugänglich gehalten werden.

Vor unumgänglichen nötigen Veränderungen solcher Einrichtungen ist unbedingt Kontakt mit der Interoute Germany GmbH aufzunehmen. Solche Veränderungen dürfen erst nach erteilter Zustimmung und unter Beachtung eventuell erteilter Auflagen vorgenommen werden. Auch bei unvermuteter Freilegung einer unserer TK-Linien oder bei einer Beschädigung muss die Interoute Germany GmbH sofort informiert werden. Auch geringfügige Beschädigungen können, wenn sie nicht sofort behoben werden, zum Betriebsausfall der TK-Linie und damit zur Störung oder Unterbrechung der Dienstleistung führen. Daraus können hohe Reparatur- und Folgekosten entstehen, die vom dafür Verantwortlichen getragen werden müssen.

Die Kabel der Interoute Germany GmbH führen unsichtbares Laserlicht. Eine Beschädigung solcher Kabel kann zu schwerwiegenden körperlichen Schädigungen führen. In einer Entfernung von unter 50 cm können Verletzungen des menschlichen Auges nicht ausgeschlossen werden, denn an den Bruchstellen solcher Kabel könnte gebündeltes Laserlicht austreten.

Daher: unmittelbaren Blickkontakt unbedingt vermeiden !

Kontaktadresse:

Interoute Germany GmbH
LEITUNGS-AUSKUNFT
Albert-Einstein-Ring 5
14532 Kleinmachnow
Tel.: +49 30 25431-0
Fax: +49 30 25431-1729
Email: Leitungsauskunft@interoute.de
Web: www.interoute.de

Dietrich, Carmen

Von: Planauskunft@bayernets.de
Gesendet: Dienstag, 29. Mai 2018 16:38
An: Dietrich, Carmen
Betreff: Bebauungsplan Nr. 174 "Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung" - Bet 4-2
Anlagen: an Stadt Garching_BP 174 Neuaufstellung_Bet_4_2.pdf

Mit freundlichen Grüßen / Best regards,

bayernets Planauskunft
Simone Streicher

bayernets GmbH
Poccistraße 7
80336 München

Tel: +49 89 890572 220
Fax: +49 89 890572 212

planauskunft@bayernets.de
<http://www.bayernets.de>



bayernets GmbH, Poccistraße 7, 80336 München, Deutschland; Postfach 200513, 80005 München, Deutschland; Telefon: +49 89 890572-00; Fax: +49 89 890572-099
Geschäftsführung: Rainer Dumke, Dr. Matthias Jenn; Vorsitzender des Aufsichtsrates: Günter Bauer; Sitz: München, Registergericht: Amtsgericht München, HRB 165761

Diese Nachricht ist vertraulich und nur für den Adressaten bestimmt. Jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser Nachricht durch Unberechtigte ist unzulässig. Falls Sie nicht der Adressat dieser Nachricht sind oder diese irrtümlich erhalten haben, verständigen Sie bitte umgehend den Absender und löschen Sie diese Nachricht und alle Anhänge. Danke. Soweit gesetzlich zulässig, schließt bayernets GmbH jede Haftung für Schäden aus Übertragungsfehlern, Viren, fremden Einfluss, Verzögerungen und dergleichen aus.

This message is confidential and solely intended for the addressee. Any unauthorized perusal, publication, copying or dissemination of the contents of this message is prohibited. If you are not the intended recipient or receive this message in error, please notify the sender immediately and delete the message and any attachments. Thank you. To the extent permitted by law bayernets GmbH shall in no way be liable for any damages, whatever their nature, arising out of transmission failures, viruses, external influence, delays and the like.

bayernets GmbH · Poccistraße 7 · 80336 München

Stadt Garching b. München
Garching b. München
Frau Carmen Dietrich, Carmen

per e-mail:
carmen.dietrich@garching.de

Abteilung: Planauskunft bayernets GmbH
E-Mail: planauskunft@bayernets.de
Telefon: +49 89 890572-220
Fax: +49 89 890572-212

München, 29.05.2018

Ihre Nachricht vom 24.05.2018

Stadt Garching bei München, Bebauungsplan Nr. 174 "Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung"

➤ Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Gashochdruckleitungen und Nachrichtenkabel der bayernets GmbH
Kabelschutzrohranlagen (GLT/500/002 – 8 KSR) mit Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE GmbH &
Co.KG, Straelen**

Unser Zeichen: E 2018.0039.02 (bei Rückfragen und Schriftverkehr bitte angeben)

Sehr geehrte Frau Dietrich,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.01.2018 zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Wir bitten Sie die Kabelschutzrohranlage in dem Bebauungsplan darzustellen und die Auflagen aus unserer Stellungnahme bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
bayernets GmbH

i.A.



Simone Streicher

bayernets GmbH
Poccistraße 7
80336 München

bayernets GmbH
Postfach 20 05 13
80005 München

Tel.: +49 89 89 05 72-00
Fax: +49 89 89 05 72-099
www.bayernets.de

Geschäftsführung:
Rainer Dumke
Dr. Matthias Jenn

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Günter Bauer

Amtsgericht München
Registergericht HRB 165761



Dietrich, Carmen

Von: KrausF@muenchen.ihk.de
Gesendet: Freitag, 29. Juni 2018 08:10
An: Dietrich, Carmen; KrausF@muenchen.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 174



Sehr geehrte Frau Dietrich,

nachdem Garching einen landesplanerischen Nahbereich von knapp 17.000 Einwohnern hat plus die vielen Pendler und Angestellten, die dort versorgt werden müssen, stimmen wir der Ausweisung des Sondergebiets für den ca. 2100 m² großen EDEKA-Markt zu. Bezüglich der geplanten Bettenkapazitäten in Hotels erheben wir ebenfalls keine Einwendungen, da der Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten und touristischer Infrastruktur dort gegeben ist.

Zudem verweisen wir auf unsere Stellungnahme aus dem vorherigen Verfahrensschritt.

Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass um den geänderten Anforderungen hinsichtlich der Information und Beteiligung gegenüber unseren Mitgliedsunternehmen nachzukommen und unsere Bearbeitungsprozesse effizienter zu gestalten, wir die Beteiligungsverfahren im Bereich der Bauleitplanung zukünftig vollständig digital abwickeln wollen. Wir möchten Sie daher bitten, uns die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausschließlich digital zukommen zu lassen. Hierfür haben wir unter der Adresse bauleitplanung@muenchen.ihk.de ein eigenes E-Mail-Postfach eingerichtet.

Wir hoffen, dass wir mit der Öffnung des digitalen Kommunikationskanals im Rahmen der Trägerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren einen Beitrag leisten können, die Verfahren effizienter zu gestalten.

Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

In eigener Sache: Bitte denken Sie daran, Ihr neues Gewerbegebiet effizient und kostenfrei zu vermarkten und stellen dieses im IHK-Standortportal Bayern ein! Bitte überprüfen Sie auch Ihre bereits bestehenden Daten, um Ihre Kommune optimal zu bewerben. **Zu Ihrer Kommune im Standortportal**

Freundliche Grüße

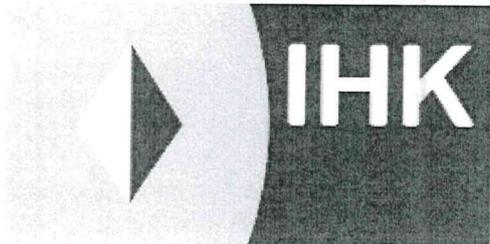
Florian Kraus
IHK für München und Oberbayern
Balanstraße 55-59
81541 München
Tel: 0895116-1704

Abgelesen

*Weitergeleitet über DI-Plan
B 7/2/1*

Dietrich, Carmen

Von: KrausF@muenchen.ihk.de
Gesendet: Mittwoch, 7. Februar 2018 11:06
An: Dietrich, Carmen; KrausF@muenchen.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zu Nr. 174 Neuaufstellung Bebauungsplan



Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern

Sehr geehrte Frau Dietrich,

wie mit meinem Kollegen Herrn Osterhammer telefonisch besprochen sind die planungsrechtlichen Festsetzungen, um eine städtebauliche Neuordnung auf dem Plangebiet des Business Campus München: Garching sowie die Verwirklichung eines Hochhauses im Business Campus zu ermöglichen, aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft zu begrüßen und zu befürworten.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass nach § 10 Immissionsschutz in den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Ebenso ... die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft des Umgriffs des Bebauungsplanes zu kennzeichnen" sind. Entsprechende zeichnerische Festsetzungen sind in der vorliegenden Fassung der Planunterlagen nicht zu erkennen und sollten daher ergänzt werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass um den geänderten Anforderungen hinsichtlich der Information und Beteiligung gegenüber unseren Mitgliedsunternehmen nachzukommen und unsere Bearbeitungsprozesse effizienter zu gestalten, wir die Beteiligungsverfahren im Bereich der Bauleitplanung zukünftig vollständig digital abwickeln wollen. Wir möchten Sie daher bitten, uns die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausschließlich digital zukommen zu lassen. Hierfür haben wir unter der Adresse bauleitplanung@muenchen.ihk.de ein eigenes E-Mail-Postfach eingerichtet.

Wir hoffen, dass wir mit der Öffnung des digitalen Kommunikationskanals im Rahmen der Trägerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren einen Beitrag leisten können, die Verfahren effizienter zu gestalten.

Freundliche Grüße

Florian Kraus
IHK für München und Oberbayern
Balanstraße 55-59
81541 München
Tel: 0895116-1704

Planverfahren: 'Bebauungsplan, Nr. 174 Neuaufstellung, Gewerbepark Business Campus' in Garching bei München (09184119)

Dietrich, Carmen

Von: netzsicherheit@swm.de
Gesendet: Donnerstag, 5. Juli 2018 09:46
An: Dietrich, Carmen
Betreff: Auskunftsfall 0158747, Garching b.München, Parkring 24, Garching b.München/1796/0: Dokumente
Anlagen: archive6350141465077911192.zip

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie folgende Dokumente zum Auskunftsfall 0158747, Garching b.München, Parkring 24, Garching b.München/1796/0:

- Garching_BPL 174.pdf
- Gas
- Indexplan
- Legende
- Strom
- Uebersichtsplan
- Wasser

Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter Angabe des Auskunftsfalles an den unten aufgeführten Bearbeiter.

Bitte antworten Sie nicht direkt auf diese E-Mail, da sie automatisch generiert wurde.

Mit freundlichen Grüßen
Ulrike Piller

SWM - Besser leben mit M.
Telefon: +49 89 2361-2139
E-Mail: netzsicherheit@swm.de
www.swm.de

SWM Services GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München; Geschäftsführer Dr. Florian Bieberbach, Helge-Uve Braun, Ingo Wortmann, Werner Albrecht; Sitz München; Registergericht München HRB 126 674; Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Dieter Reiter

Der Inhalt dieser E-Mail oder eventueller Anhänge ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisaufnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wir bitten Sie, sich in diesem Fall mit dem Absender der E-Mail in Verbindung zu setzen.

SWM Infrastruktur Region GmbH / 80287 München

Universitätsstadt Garching b. München
Frau Carmen Dietrich
Rathausplatz 3

85748 Garching b. München

SWM Infrastruktur Region GmbH
80287 München
www.swm-infrastruktur-region.de

Ansprechpartner

Ulrike Piller
Netzsteuerung
Öffentlich-rechtliche Verfahren
Telefon: +49 89 2361-3652
Fax: +49 89 2361-703652
piller.ulrike@swm.de

Auskunftsfall: 158747

Mittwoch, 4. Juli 2018

Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen: Bestandsplanauszüge Strom, Erdgas, Wasser 1:500

Sehr geehrte Frau Dietrich,

vielen Dank für die Zusendung o.g. Unterlagen. Wir haben von den Neuaufstellungen Kenntnis genommen und nehmen **wie folgt Stellung**.

Unsere bestehenden Versorgungsanlagen sind **aus dem Eintrag** (Erdgas in grün, Wasser in blau und Strom in rot eingezeichnet) im **beiliegenden Bestandsplanauszug** zu ersehen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich unsere Erdgasversorgungseinrichtungen „Mitteldruck“ sowie Wasser- und Stromversorgungsanlagen.

Wir bitten gemäß §9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB unsere Versorgungsleitungen durch die Festsetzung von Leitungsrechten abzusichern.

Dies betrifft z.B. eine Wasserversorgungsleitung DN300 in Fl.-Nr. 1796/8 Gemarkung Garching b. München (benötigte Schutzstreifenbreite an dieser Stelle insgesamt 6m). Im Leitungsverlauf befinden sich außerhalb des Grundstücks noch weitere Leitungen der SWM, die einer rechtlichen Sicherung bedürfen. Gemäß dem derzeitigen Verfahrensstand und unserem Kenntnisstand wurde bisher keine Leitungsrechtsflächen ermittelt und ausgewiesen. Wir bitten um Prüfung.

Für weitergehende detailliertere Planungen bitten wir Sie, die genaue Lage unsere Versorgungsanlagen auch über unsere Online Planauskunft aktuell abzufragen und zu berücksichtigen.

www.swm-infrastruktur.de/swm-infrastruktur/planauskunft.html

In den ausgewiesenen Ausgleichsflächen befinden sich Versorgungseinrichtungen der SWM, bitte beachten Sie diese im weiteren Verfahren u.a. beim Erstellen des Grünordnungsplanes.

Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sollte zu unseren Erdgas-/Wasserversorgungsleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m „zum Schutz des Baumes“ eingehalten werden (DVGW Merkblatt GW 125). Die vorhandene Überdeckung **unserer** Anlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Geschäftsführung

Dr. Jörg Ochs
Franziska Buchard-Seidl

Sitz: München
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München
Telefon: +49 89 2361-0
Amtsgericht München HRB 160 281
USt-IdNr.: DE245887064
Gläubiger-ID: DE1014000000030247

Bankverbindung

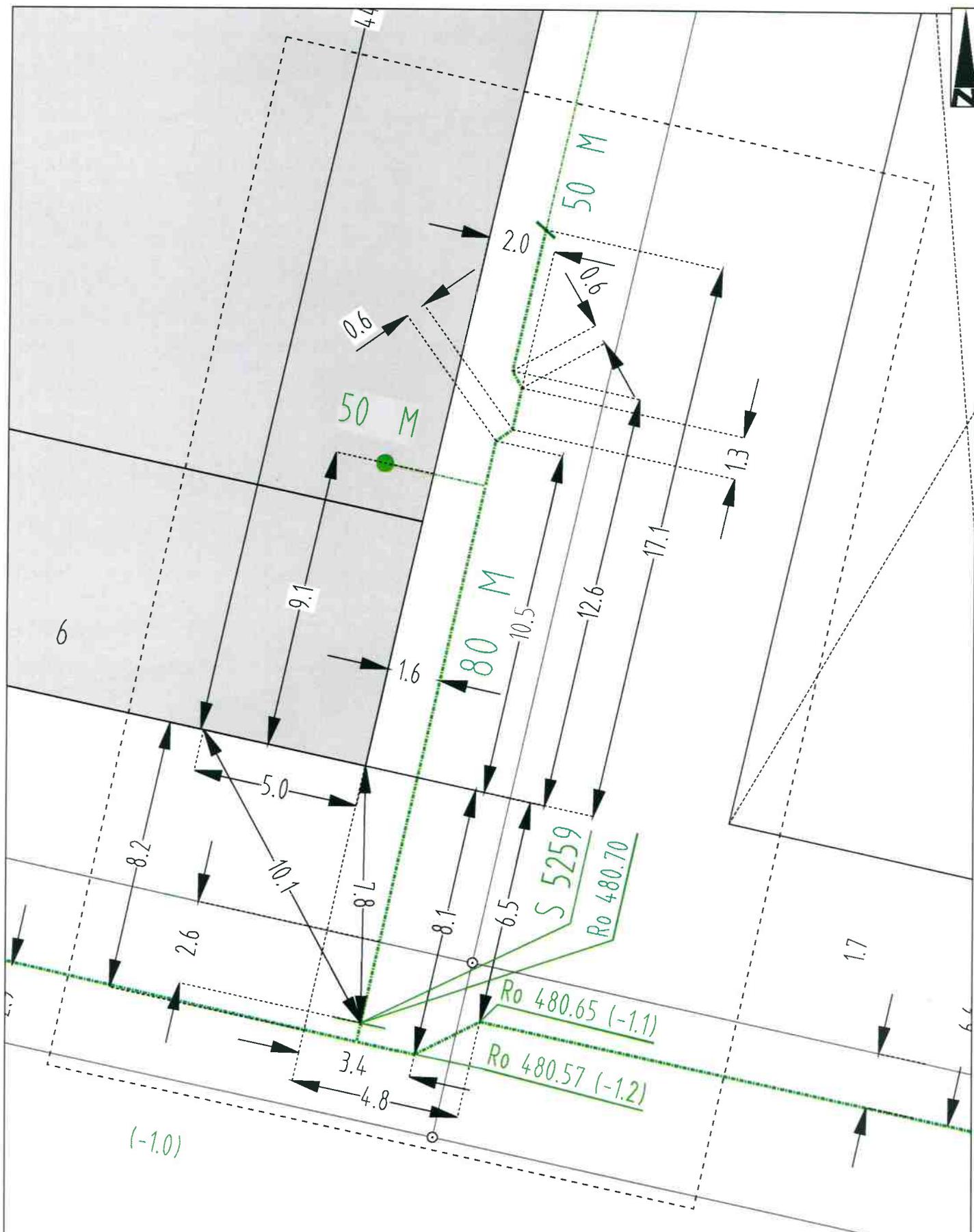
Postbank München
BIC PBNKDEFFXXX
IBAN DE79 7001 0080 0004 1008 03

Detaillierte Stellungnahmen können erst nach dem Vorliegen kleinflächigerer baureifer Pläne abgegeben werden. Hierzu bitten wir Sie uns nochmals einzuschalten.

Bei Straßenbaumaßnahmen die aufgrund der Flächenentwicklung nötig werden, sind die SWM gesondert einzuschalten. Bitte schicken Sie detaillierte Planunterlagen zum Straßenausbau an: spartenkoordination@swm.de.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Piller Olaf Sacher
Öffentlich-rechtliche Verfahren



Freier Text: Achtung! Hauptgasleitung in der Nähe
1:0158747: Stellungnahme - Bebauungsplan

Quellen: Netzinformationssystem der SWM;
Städtisches Vermessungsamt der Landeshauptstadt München;
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern.

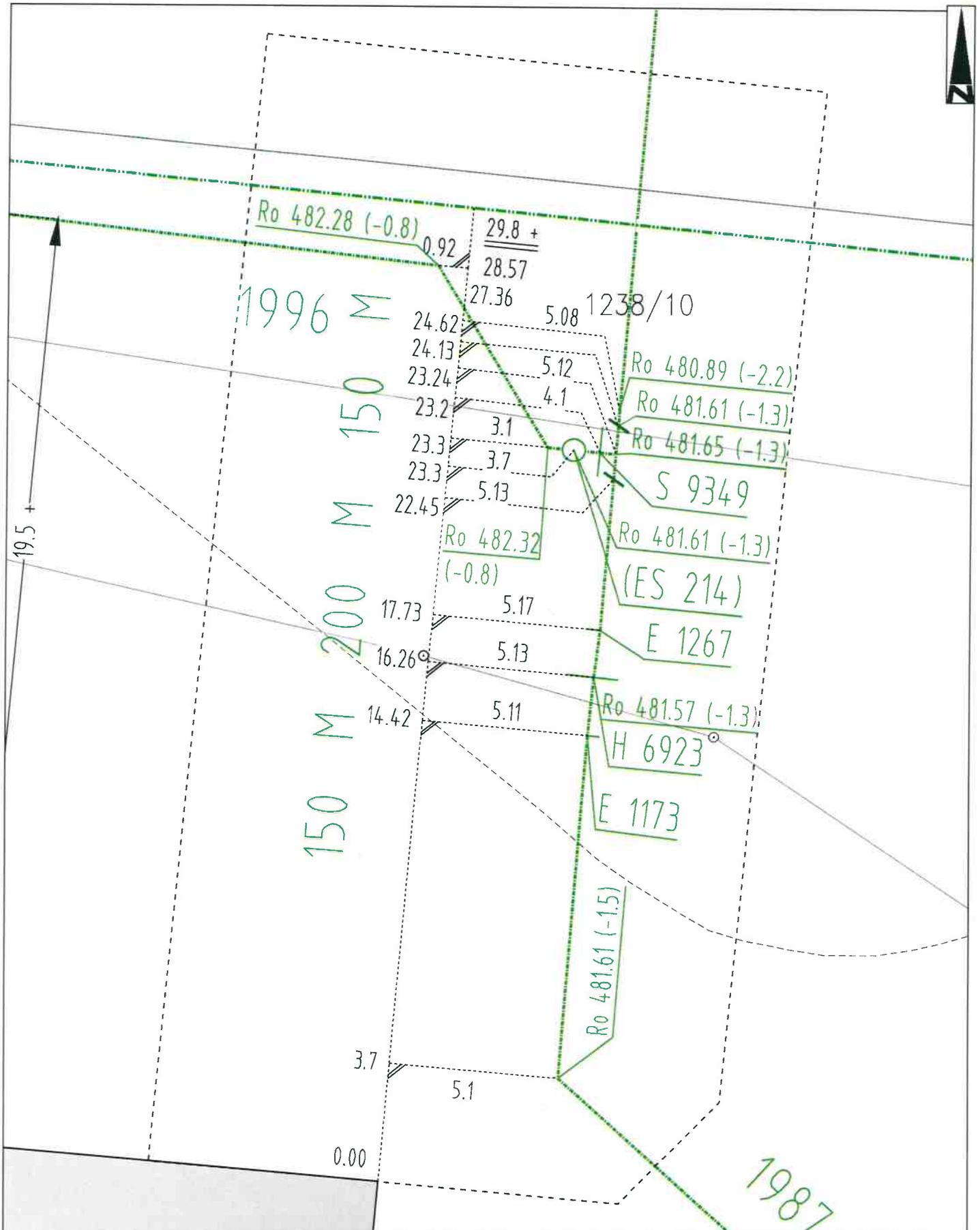
Detail:

Detail "A" - Zeppelinstraße

Plotdatum: 20.06.2018

Freistellungsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt, können u. U. in der Öffentlichkeit vorhanden sein.





Freier Text: Achtung! Hauptgastleitung in der Nähe
2:0158747: Stellungnahme - Bebauungsplan

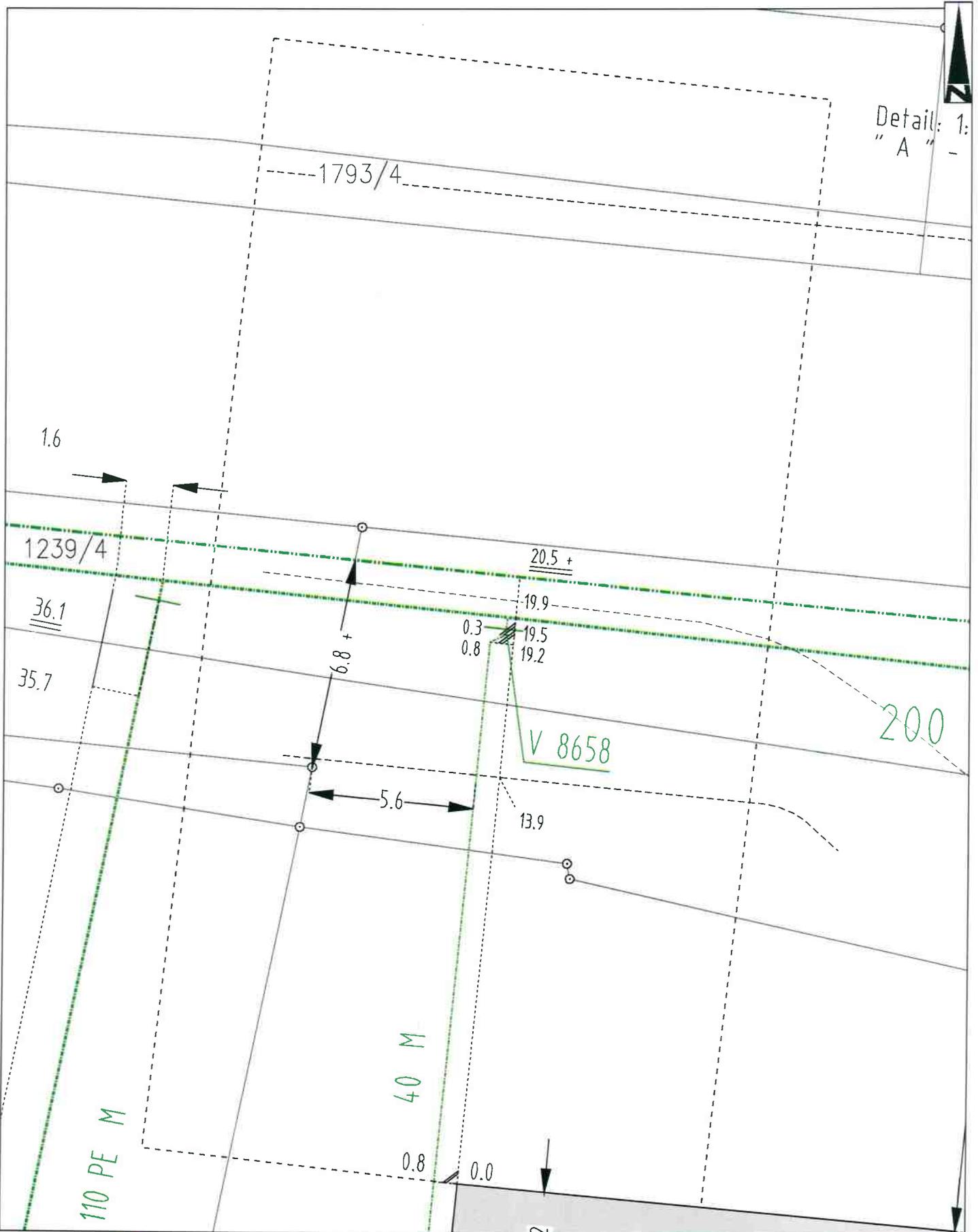
Quellen: Netzinformationssystem der SWM;
Städtisches Vermessungsamt der Landeshauptstadt München;
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern.

Detail:

Detail "B" - Schleißheimer Straße

Plotdatum: 20.06.2018

Freistellungsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss; bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt, können u. U. in der Örtlichkeit vorhanden sein.



Freier Text: Achtung! Hauptgasleitung in der Nähe
2:0158747: Stellungnahme - Bebauungsplan

Quellen: Netzinformationssystem der SWM;
Städtisches Vermessungsamt der Landeshauptstadt München;
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern.

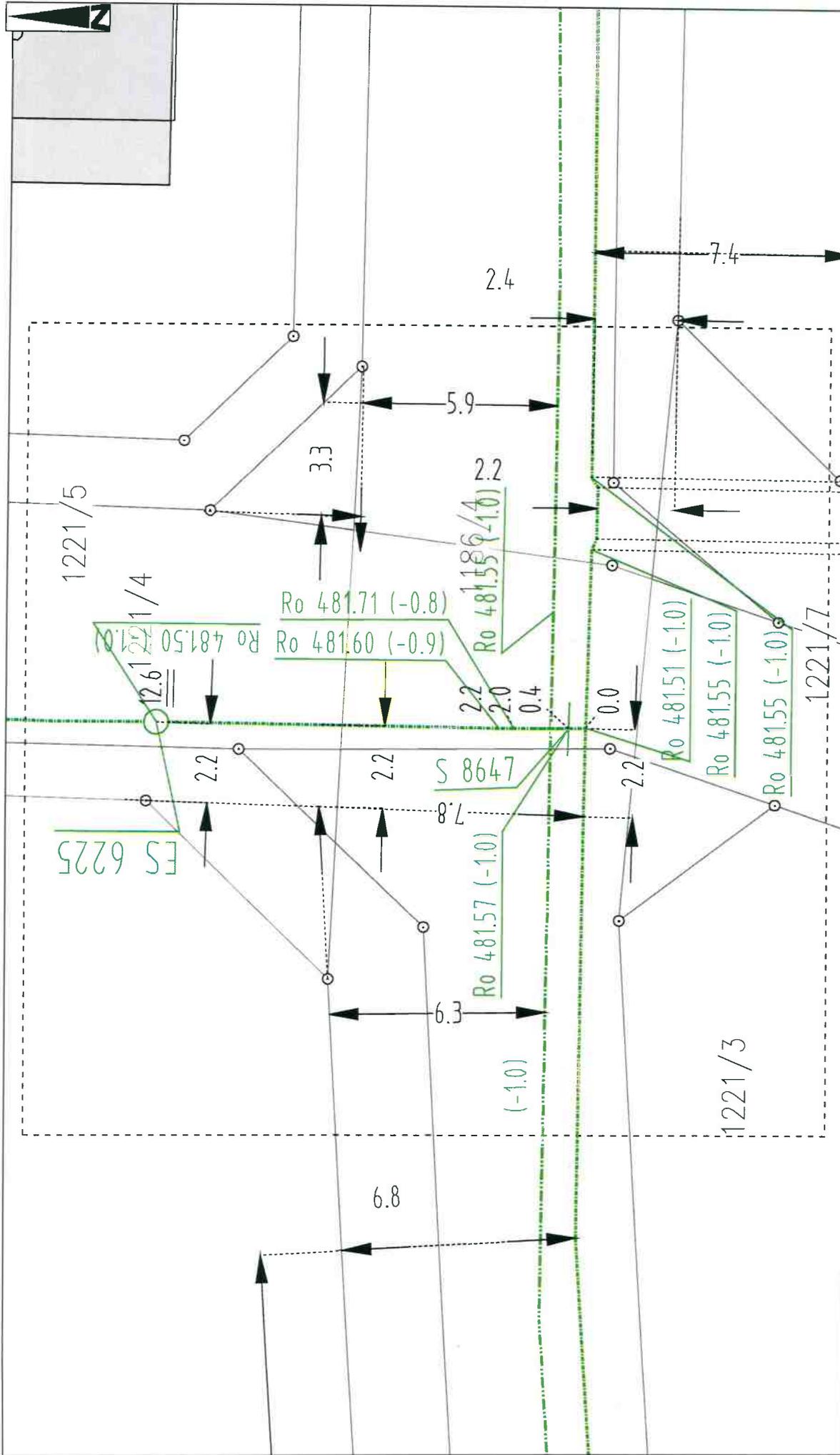
Detail:

Detail "A" - Schleißheimer Straße

Plotdatum: 20.06.2018

Freistellungsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. ä.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt, können u. U. in der Örtlichkeit vorhanden sein.





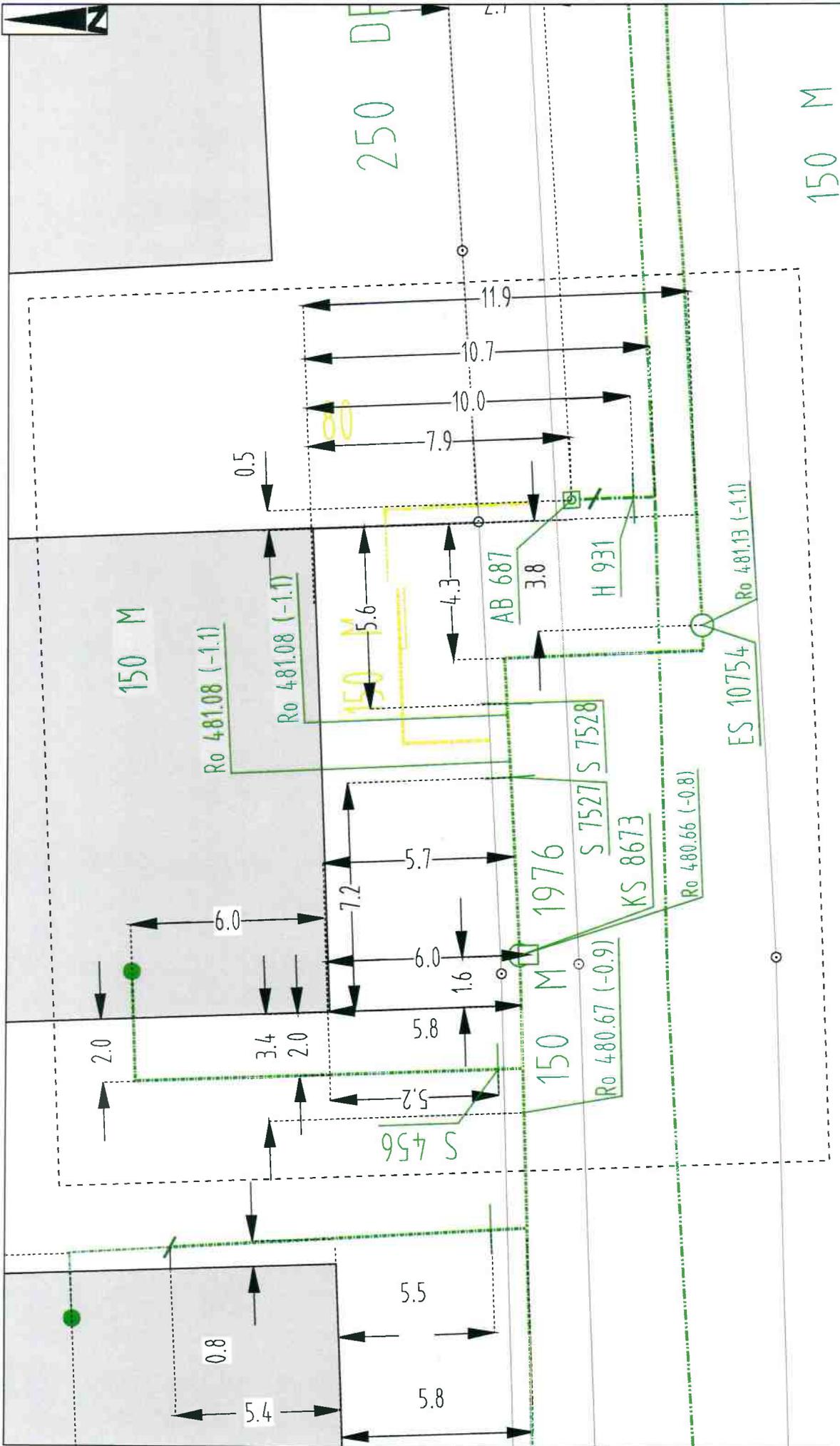
Freier Text: Achtung! Hauptgasleitung in der Nähe
 4:015874.7: Stellungnahme - Bauantrag

Detail: "A" - Keltenweg
 Plotdatum: 20.06.2018



Freistellungsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegetiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht gerade verlaufen, sondern sich durch die Erdkruste bewegen. Die genaue Lage und den Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschlitze, Suchschlitze, Handschächte, etc.) festzustellen. Die Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Ausfertigung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskünfte der SWM sind ausschließlich für den räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen die Angaben der Pläne nicht vorhanden sind. Die Entnahme von Mäßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt, können u. U. in der Öffentlichkeit vorhanden sein.

Quellen: Netzinformationssystem der SWM,
 Städtisches Vermessungsamt der Landeshauptstadt München,
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern.



Quellen: Netzinformationssystem der SWM;
 Städtisches Vermessungsamt der Landeshauptstadt München;
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern.

Freier Text: Achtung! Hauptgasleitung in der Nähe
 4-0158747: Stellungnahme - Bebauungsplan

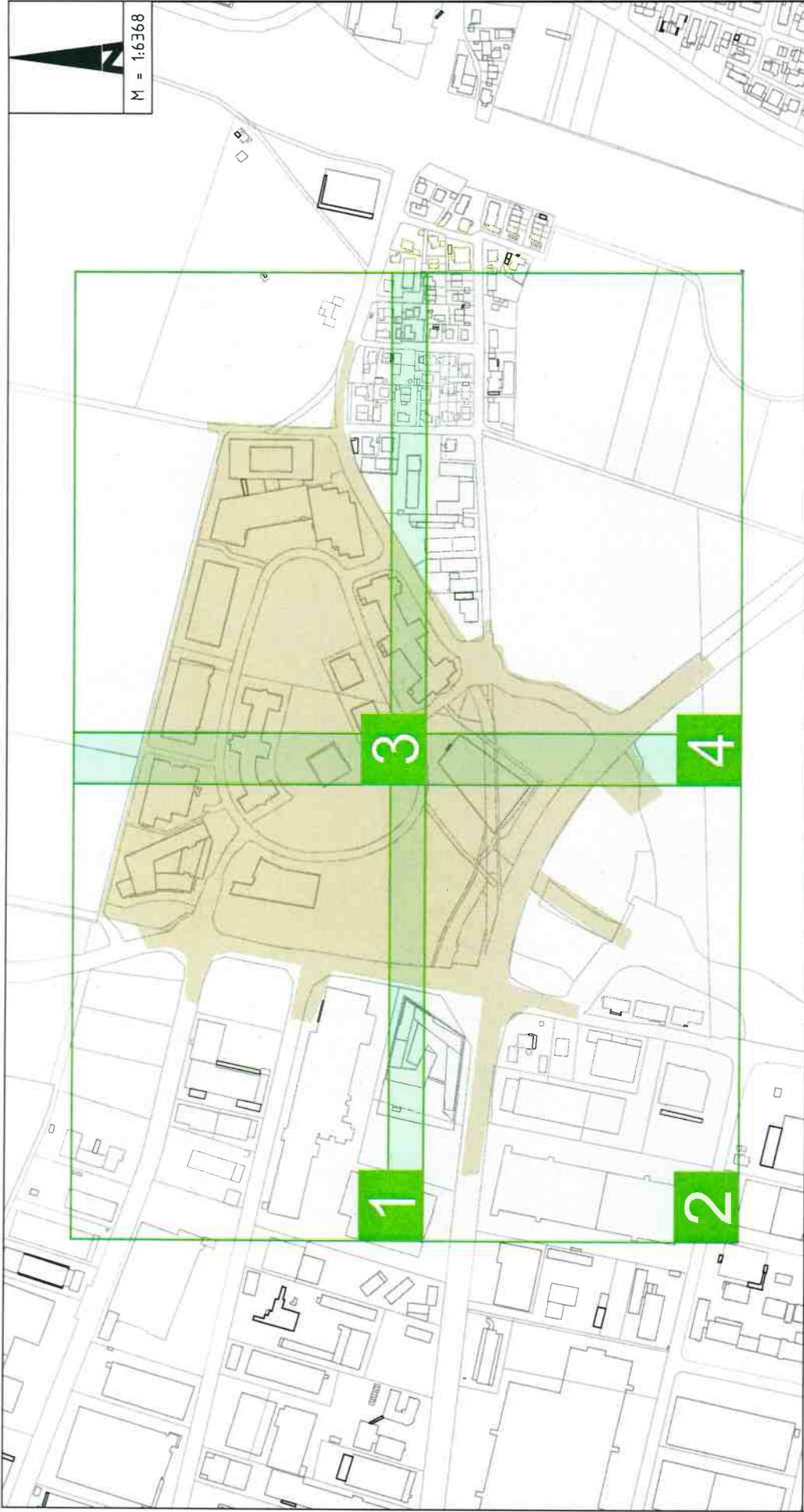


Detail "A" - Hardtweg

Detail:

Plotdatum: 20.06.2018

Freistellungsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegetiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschichtung o. a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Häften durch Abgräben aus dem Plan ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt, können u. U. in der Örtlichkeit vorhanden sein.



Dargestellte Sparte(n):

Gemeinde(n): Garching b. München

Freier Text: BPL Garching Nr. 174 "Gewerbepark Business Cam"

0158747: Stellungnahme - Bebauungsplan

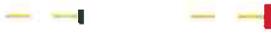
Blattnummer: 2290-2

Plotdatum: 20.06.2018



Quellen: Netzinformationssystem der SWM,
Städtisches Vermessungsamt der Landeshauptstadt München,
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern.

Freistellungsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verteilungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht während der Bauphase einsehbar sind. Die genaue Lage und Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Handschächelung o. ä.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftsverteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Häfen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt, können u. U. in der Örtlichkeit vorhanden sein.

	Trassenband (Nsp, Msp, Hsp)
  	Hausanschlusseinführung, Kasten, Werbetafel
	Übergang, Einführung
	Muffe
	Msp-Netzstation
	KV (SV, FA, PA...usw.) / OVK
	Block ohne Belegung (Rohre)
	Rohr ohne Belegung (PE63, PE110, PE140)
	Block ohne Belegung (10er, 15er, 20er Formstein)
	Schacht (Post, K.-E.- Schacht, Depotschacht)
 	Kabelring/Kabelaufführung

Belegung: (Symbol links: in Betrieb; Symbol rechts: stillgelegt) außer M3B/M4B

		Nsp-, Gleichstromkabel
		Signal-, Fernmelde-, Koax-, LWL-Kabel
		Erdleiter
		Beleuchtungskabel
		5/10kV-Kabel
		25/30kV-Kabel
		45/60kV-Kabel
		110kV-Kabel
		M3B/ M4B



- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
- SWM Infrastruktur Region GmbH
- Gasversorgung Haar GmbH
- Gasversorgung Ismaning GmbH

Legende
Strom

Stand 05.10.2016

Leitungen und Hausanschlüsse



Versorgungsleitung Niederdruck (ND)
Baujahr und Dimension
Ggfs. v.E. = vorgezogener Eintrag
Material: Stahl/ Status: in Betrieb



Versorgungsleitung Niederdruck (ND)
Baujahr und Dimension
Material: Kunststoff PE/Status:
stillgelegt



Versorgungsleitung Mitteldruck (MD)
Baujahr und Dimension
Material: Stahl



Versorgungsleitung Mitteldruck (MD)
Baujahr und Dimension
Material: Kunststoff PE



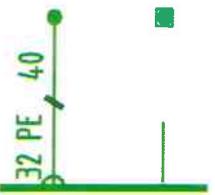
Hochdruckleitung/ Hauptleitung (HD)
Baujahr, Dimension und Nenndruck
Material: ausschließlich Stahl



Hochdruckleitung/ Hauptleitung (HD)
Baujahr, Dimension und Nenndruck
Material: ausschließlich Stahl



Leitung privat, teilweise mit Dimension



- Hausanschluss / Hausanschlusskasten
- Anschlussleitungsabschnitte
Dimension bzw. Durchmesser
Material: Stahl, Kunststoff PE
- Reduktion bzw. Übergang

Abzweig: Ventil, Schweißabzweig



Anschlussleitung privat

Mantelrohr bzw. Schutzrohr
Dimension bzw. Durchmesser

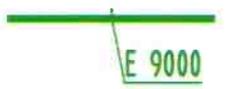


Leitungsabschluss bzw. Leitungsende



Abzweig mit Gasströmungswächter

Leitungsöffnungen

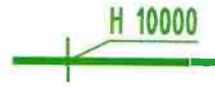


Entspannungsstelle
Beschriftung (Nr.)



Ausblaseeinrichtung
Beschriftung (Nr.)

Armaturen



Kugelhahn (H), Schieber (S),
Ventil (V) mit Nummer
Beschriftung (Nr.)
Bei Hausanschlussleitungen Be-
schreibung ohne Nummer



Lock-O-Ring (nur bei Hochdruck)
Beschriftung (Nr.)

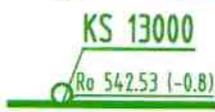
Kondensatsammelstelle



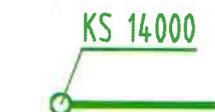
Lage unter dem Strang
Beschriftung (Nr.)
Höhe über NN, Überdeckung
auch ohne Höhenangabe möglich



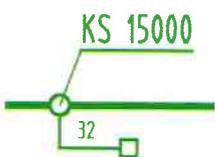
Lage im Strang
Beschriftung (Nr.)
Auch als ES möglich
auch ohne Höhenangabe möglich



Lage neben dem Strang
Beschriftung (Nr.)
Auch als ES möglich
auch ohne Höhenangabe möglich



Endkondensatsammelstelle
Beschriftung (Nr.)
Auch als ES möglich
auch ohne Höhenangabe möglich



mit Saugleitung und verzogenem
Abschluss



Entleerungsstelle unter d. Strang
Beschriftung (Nr.)
Auch ohne Höhenangabe möglich

Kathodischer Korrosionsschutz



Messkontakt bzw. Messstelle
Kathodischer Korrosionsschutz
Beschriftung (Nr.)

Markierungen



Flugmarkierung
Beschriftung (Nr.)



Gasmerksteine
Ohne Beschriftung (Nr.)

Regleranlagen



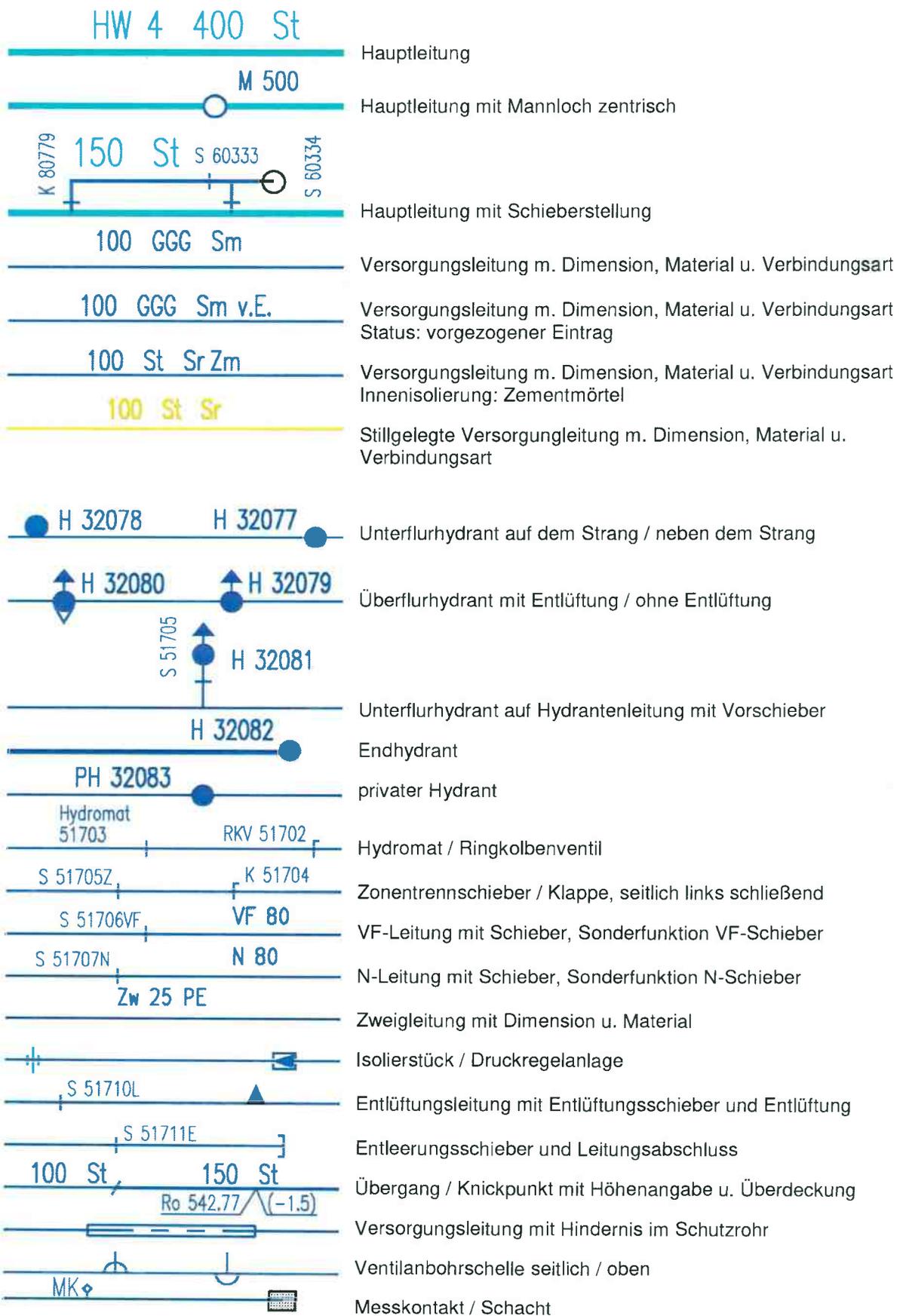
Regler mit Eingangs- und
Ausgangsleitung
B- Bezirksregler
F- Fabrikregler
H- Hausregler



- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
- SWM Infrastruktur Region GmbH
- Gasversorgung Haar GmbH
- Gasversorgung Ismaning GmbH

Legende
Gas

Stand 20.12.2017



- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
- SWM Infrastruktur Region GmbH
- Gasversorgung Haar GmbH
- Gasversorgung Ismaning GmbH

Legende
Wasser

Stand 05.10.2016

N0-062-89 HK KSR	Trassenbeschriftung: Abrechnungsnummer, Trassenart, Zusatzbeschriftung	4045/11 KMR	Trasse mit oben liegendem Abzweig
4045/00 HK	Trasse Status: geplant		Kreuzende Trassen (untenliegende unterbrochen)
4045/11 v.E. KMR	Trasse Status: vorgezogener Eintrag	18999 OKS 516.00 UKS 512.98	Begehbarer Schacht m. Nummer und Höhenangaben (OK u. UK)
W-35444 HK KSR	Trasse mit Abr.Nr. bis 1989, Trassenart und Kabelschutzrohr	19000	Begehbarer Schacht m. Nummer, Montageöffnung und Belüftungsschacht
N0-062-89 HK KSR	Trasse mit Abr.Nr. ab 1989, Trassenart und Kabelschutzrohr	B 19001	Schacht, nicht begehbar (Blindschacht) m. Nummer
4045/00 HK KSR	Trasse mit Abr.Nr. ab Juni 1999, Trassenart und Kabelschutzrohr	19002 ⚡	Schacht mit elektrischen Einbauten u. Nummer
W-35444 HK UR HK	Trasse mit Überschutzrohr ohne Vorlagenbreite	19003 L 19004 L	Schacht nicht begehbar mit Erdeinbauarmaturen
W-35444 HK UR HK	Trasse mit Überschutzrohr mit Vorlagenbreite (nur HK)	19005 E/S/L	Schacht nicht begehbar mit kombinierten Erdeinbauarmaturen
stillg. 4045/00	Stillgelegte Trasse	19007 S 19006 S	Armaturenschächte für Vor- bzw. Rücklauf
W-35444	Trasse im Gebäude	4045/11 KMR	Trasse mit Sondertext
4045/00 HK FP	Trasse mit Festpunkt	KSR liegt in unbekannter Höhe über der Fernwärmetrasse	
RA 515.59 UK 515.25 DK 515.70	Trasse mit Höhenknickpunkt Rohrachse / Rohrachse mit OK und UK Bauwerk		
	Trasse mit Einwegkompensation		
N0-062-89 4045/11	Trasse mit Übergang (bei Wechsel der Abrechnungsnummer)		

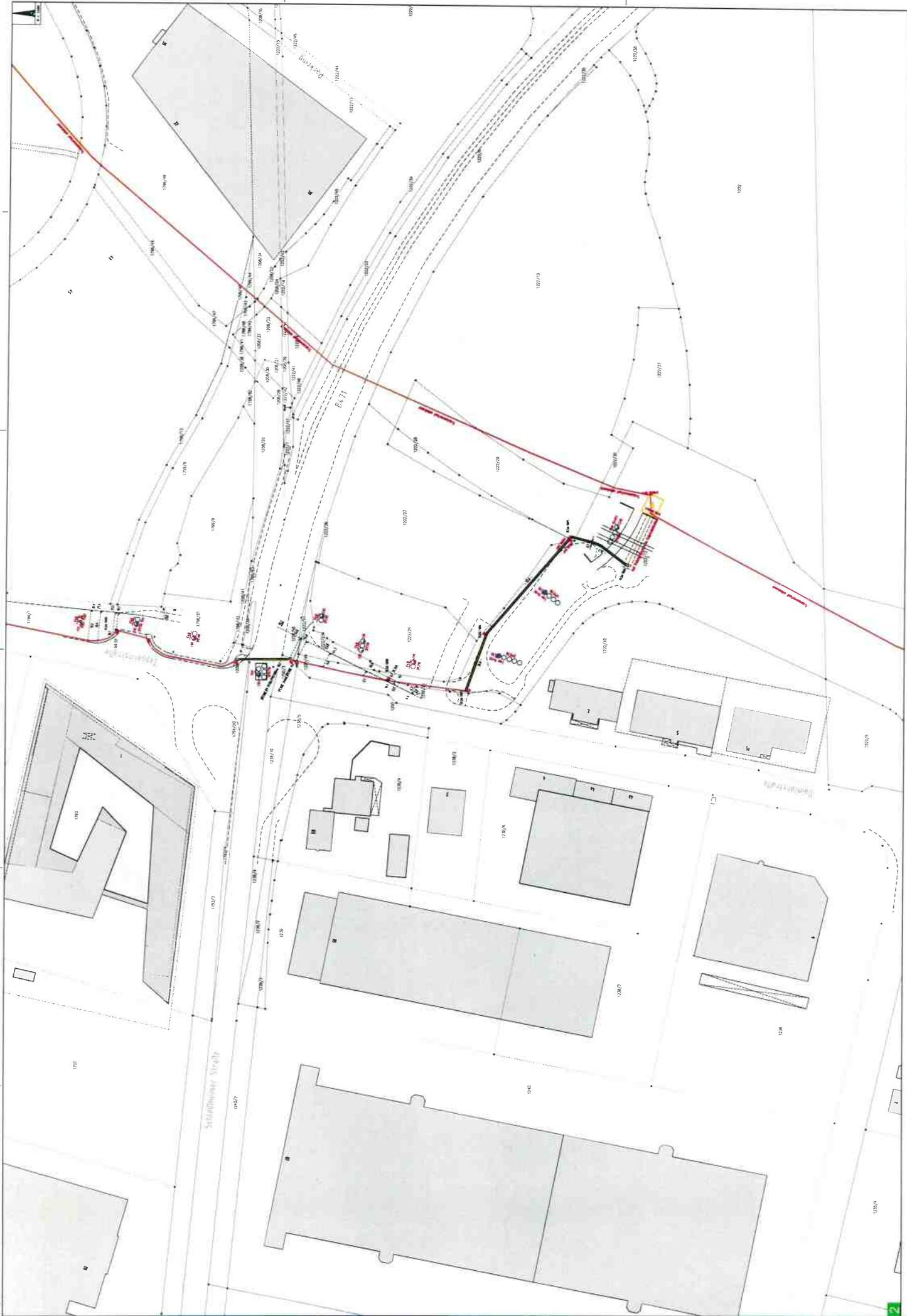


- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
- SWM Infrastruktur Region GmbH
- Gasversorgung Haar GmbH
- Gasversorgung Ismaning GmbH

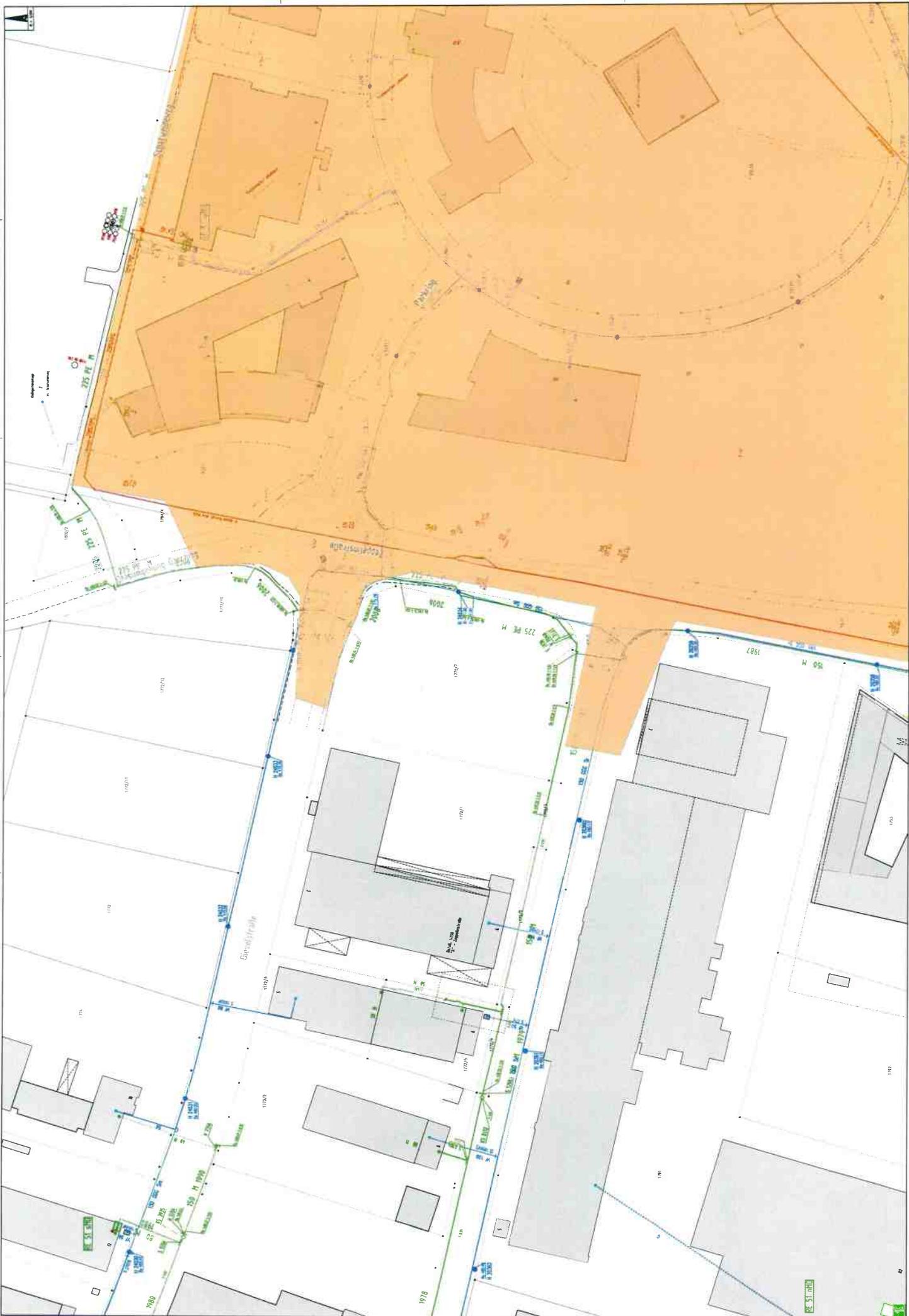
Legende
Fernwärme

Stand 05.10.2016



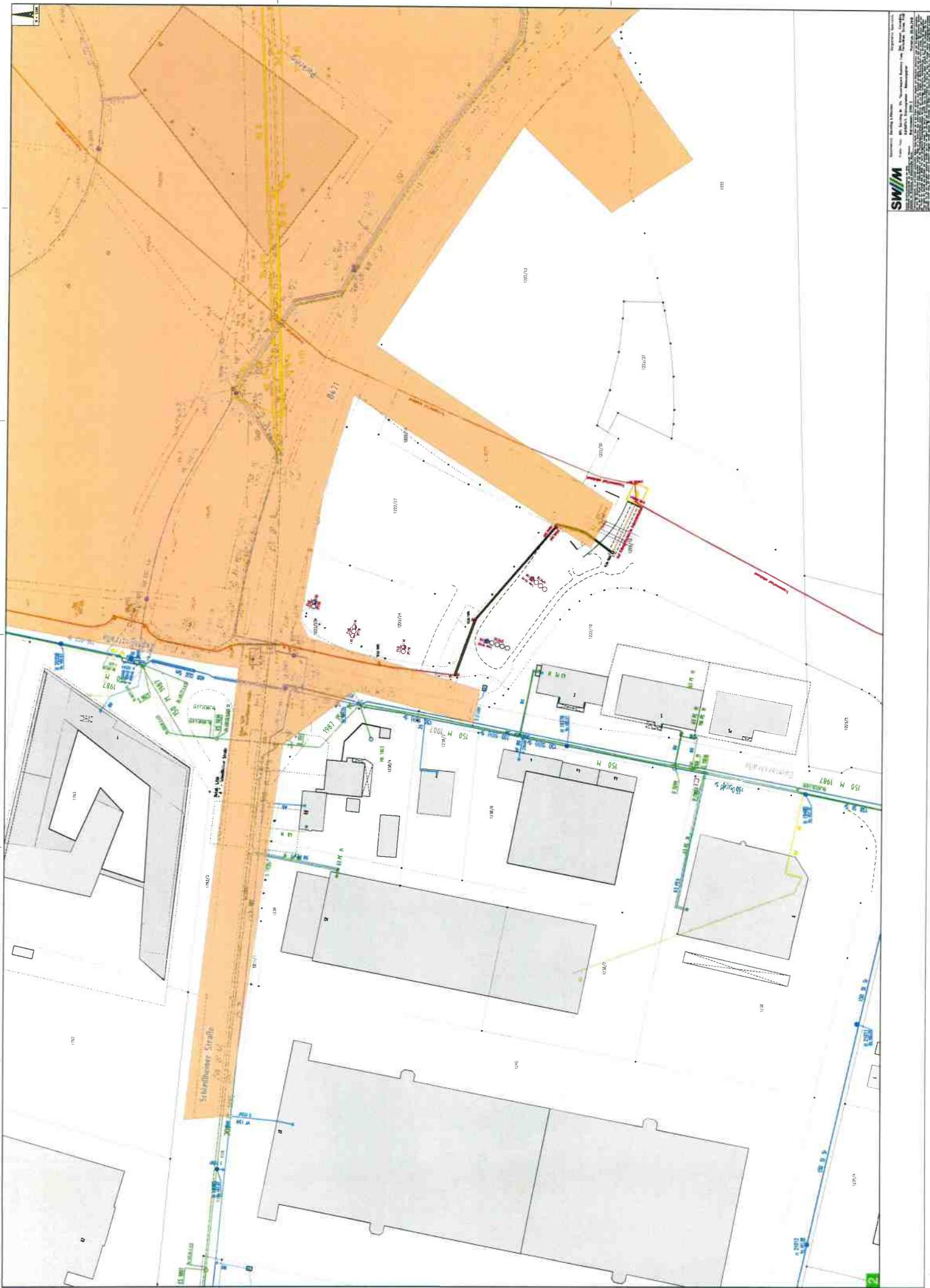


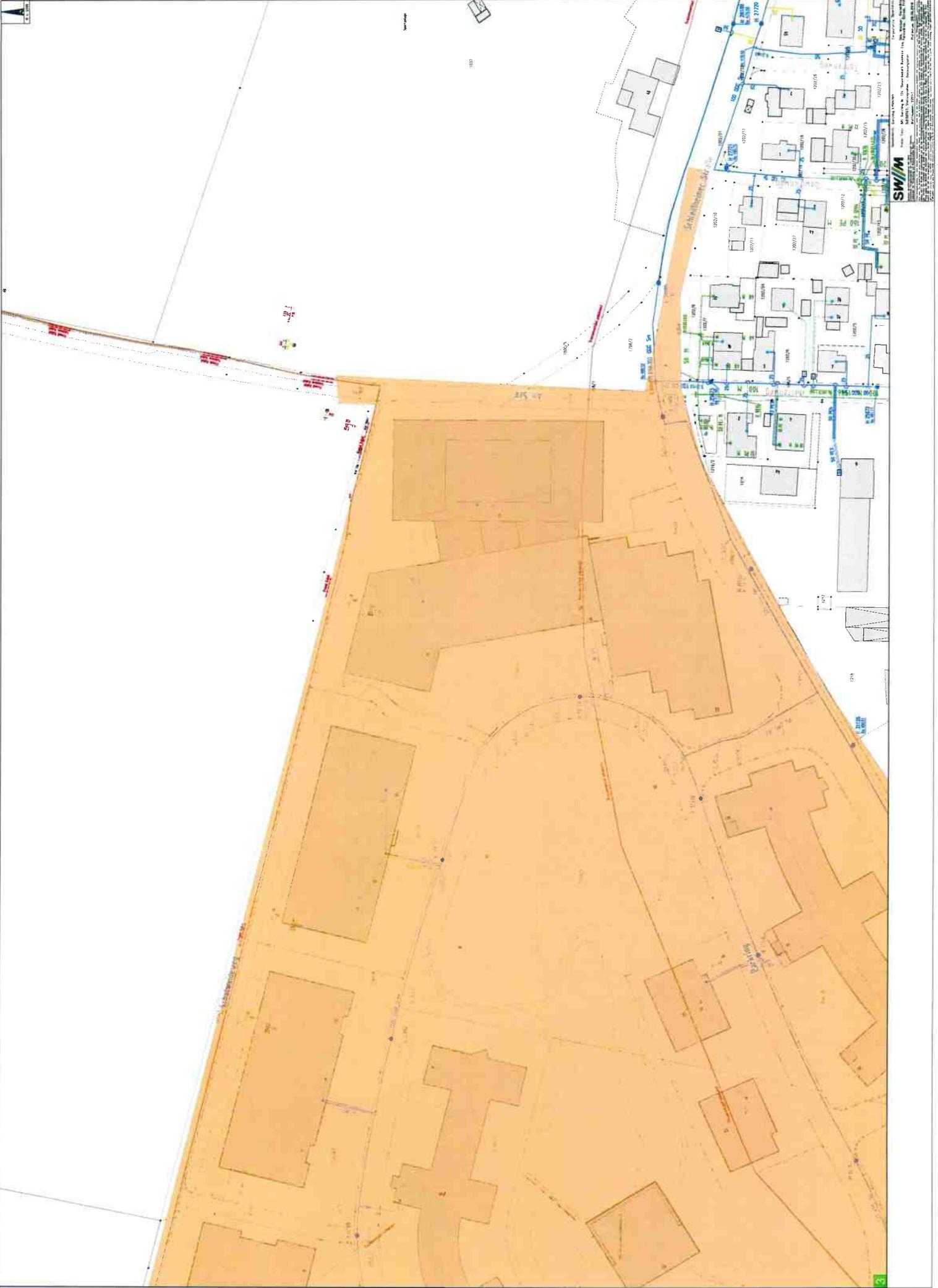




SW/M

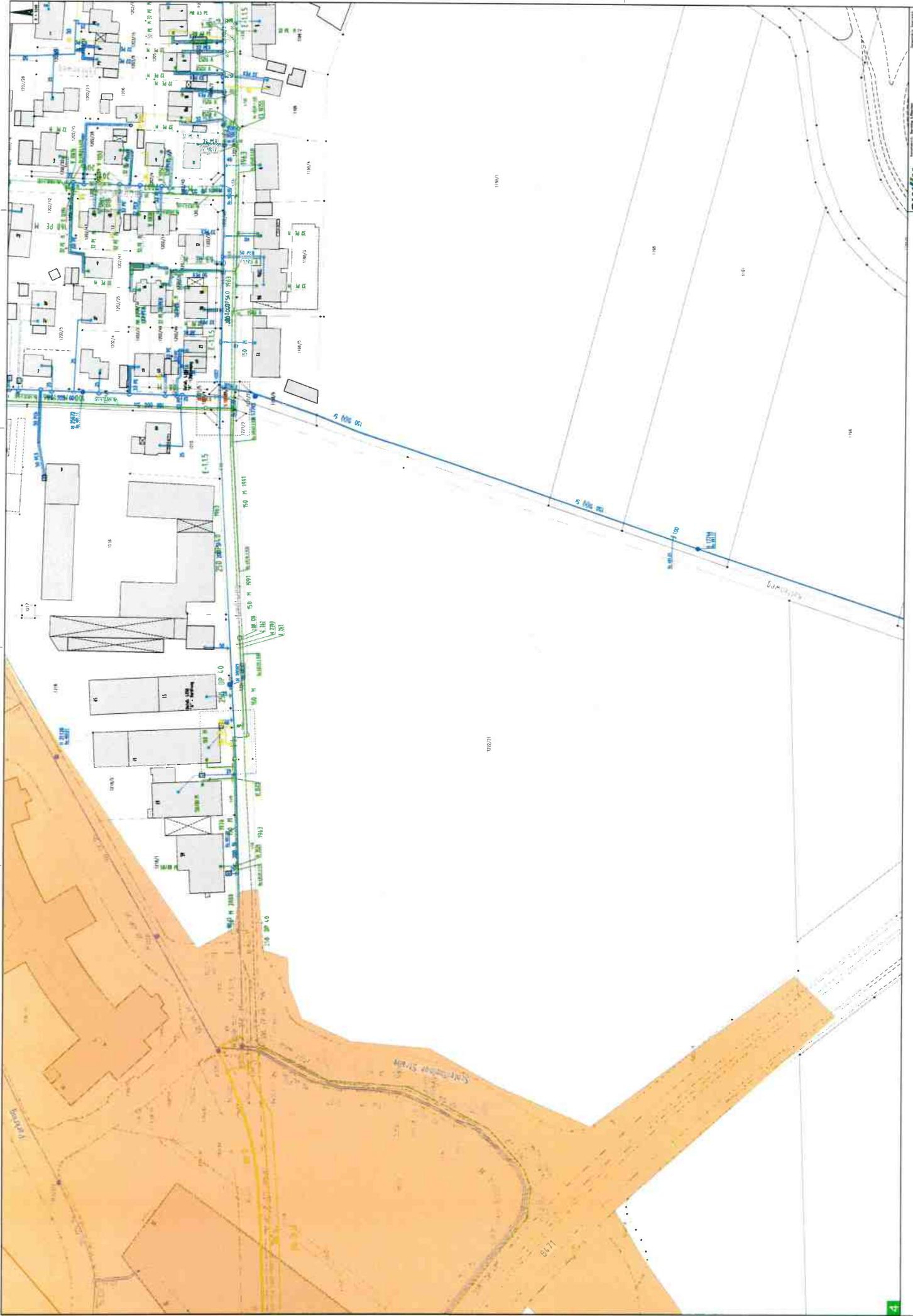
Site Plan
1978, 1979, 1980, 1987
RE-31 (M)
RE-31 (H)



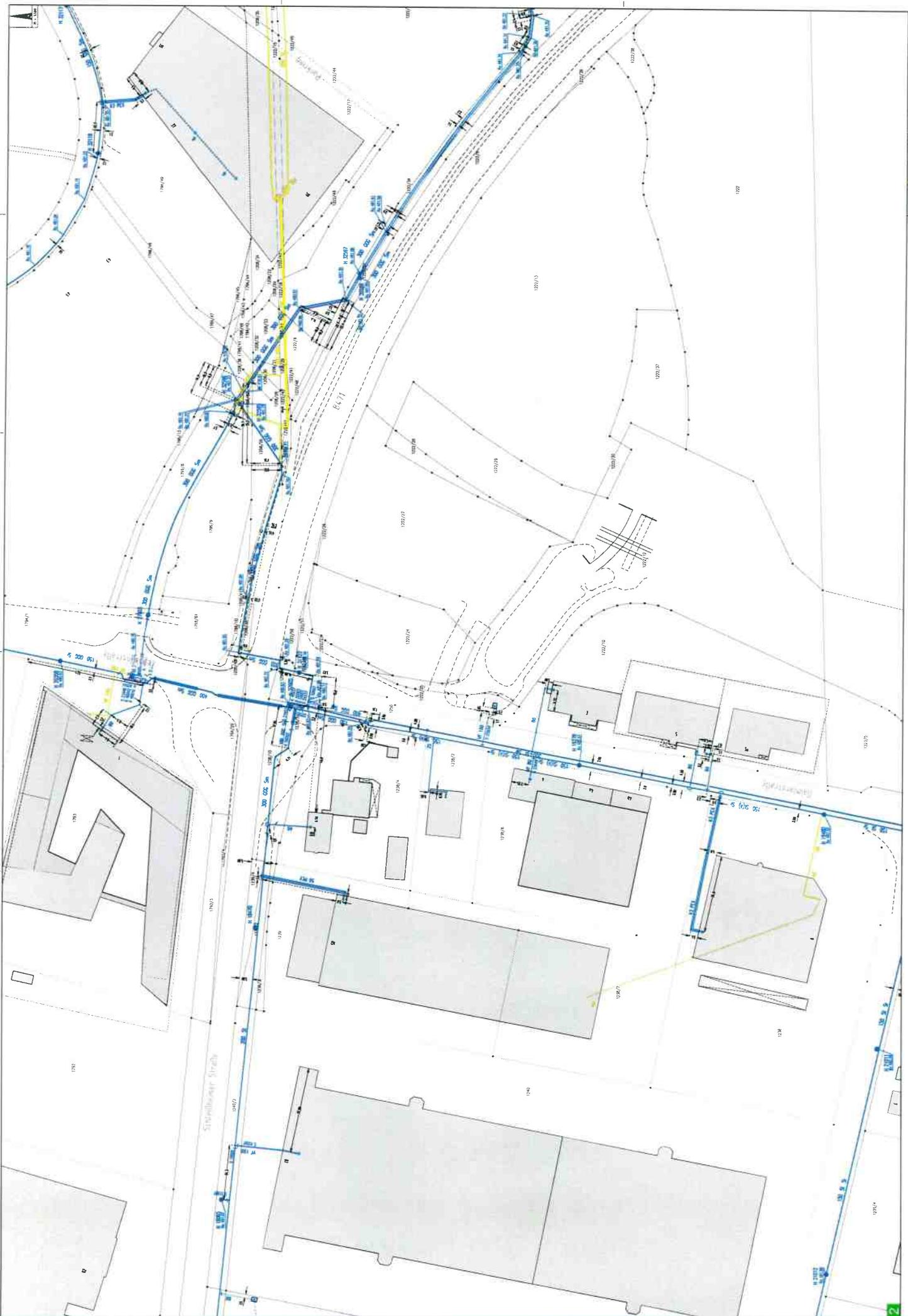


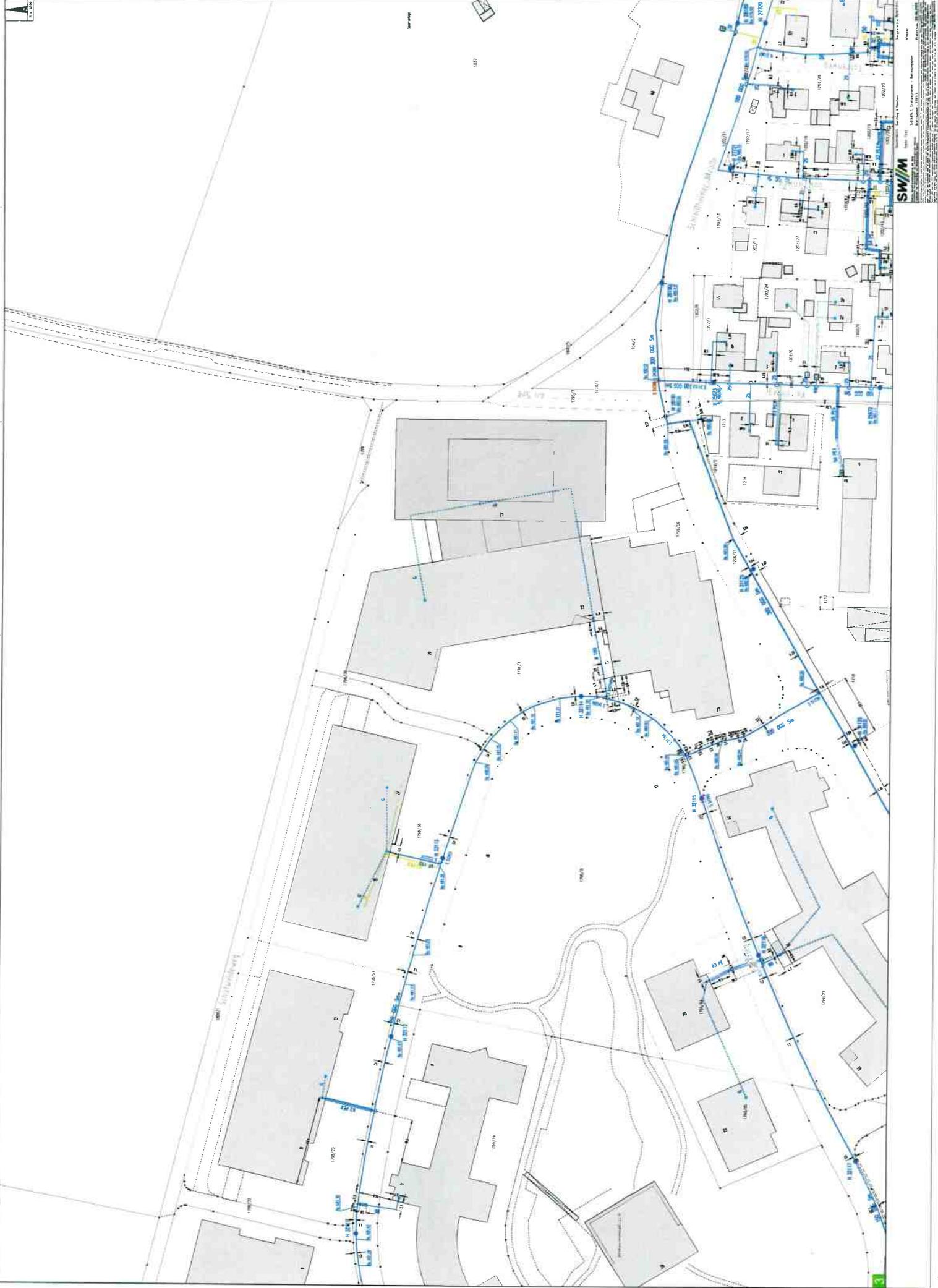
SW/M

Scale: 1:500
 Date: 10/20/2023
 Project: [Illegible]
 Author: [Illegible]
 Check: [Illegible]



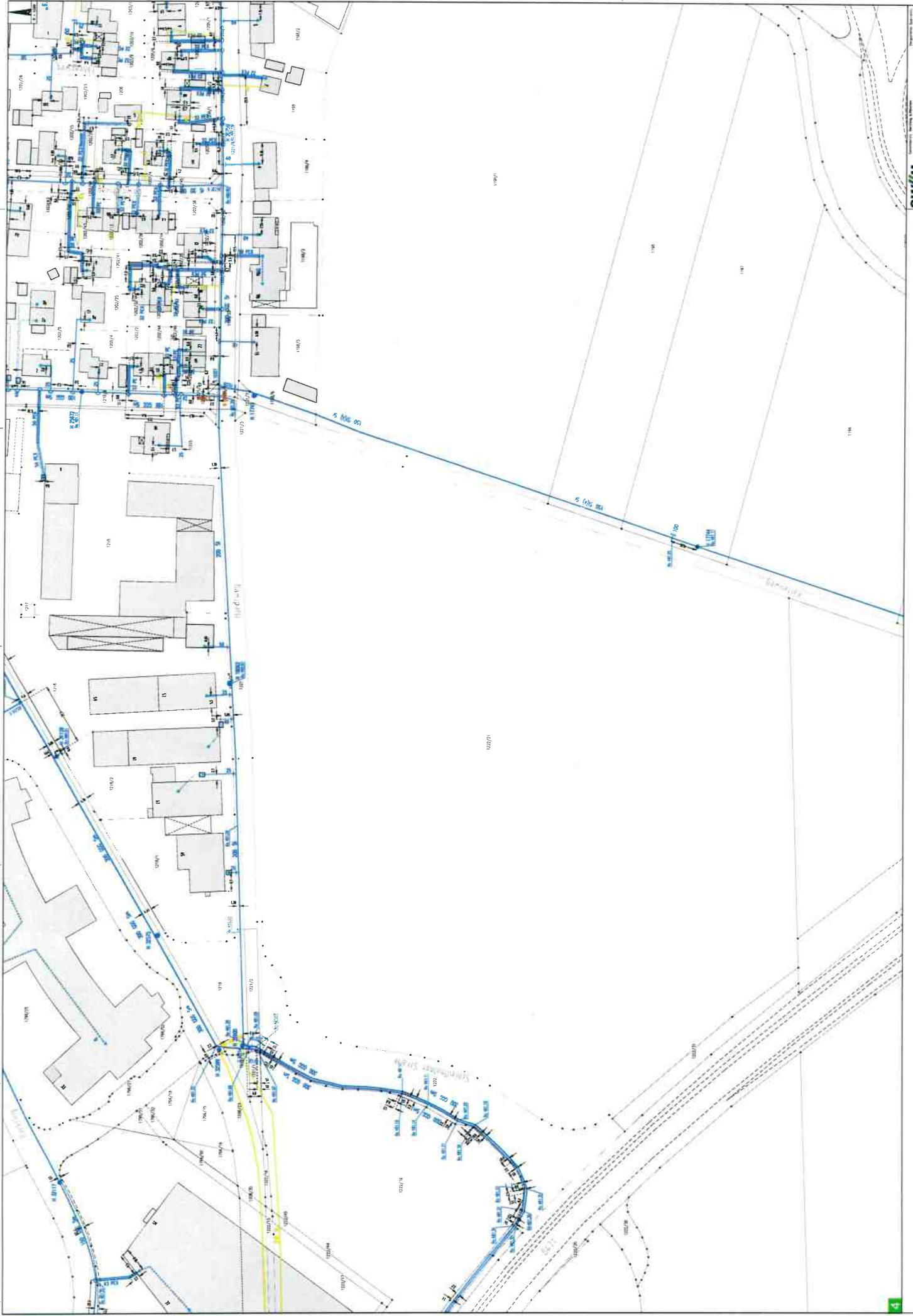






SW/M

Project: [Illegible]
Date: [Illegible]
Scale: [Illegible]
Author: [Illegible]
Check: [Illegible]
Title: [Illegible]



SW/M
Sustainable Water Management
1000 S. Main Street, Suite 100
Portland, OR 97204
Phone: 503.228.1100
Fax: 503.228.1101
www.swm.com



Autobahndirektion Südbayern

Autobahndirektion Südbayern
Postfach 20 01 31 • 80001 München

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching b. München

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht
vom
24.05.2018

Unser Zeichen

3121-4622.A9

Telefon / - Fax
089 54552 -3384 / -3207

Bearbeiter

Herr Wußmann

Zimmer
417

München

06.07.2018

E-Mail

christoph.wussmann@abdsb.bayern.de

Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“ Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum des Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“ der Stadt Garching nimmt die Autobahndirektion Südbayern wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes weist einen Abstand von ca. 235 m zum äußeren Rand der befestigten Hauptfahrbahn der Bundesautobahn A 9 Berlin - München sowie einen Abstand von ca. 220 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand des westlichen Auf-/Abfahrtsasts der Anschlussstel-

Telefon: 089 54552-0 poststelle@abdsb.bayern.de
Telefax: 089 54552-3200 www.abdsb.bayern.de

Seidlstr. 7 - 11 • 80335 München
<http://www.abdsb.bayern.de/kontakte>

- 3 -

Schleißheimer Str. (B 471), leistungsfähig genug sind um die Westumfahrung ohne eine kreuzungsfreie Querung fortzuführen. Infolgedessen soll auf die Vorbehaltsfläche verzichtet und diese einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die zusätzliche Bebauung sieht eine Erhöhung der Gesamtgeschossfläche um 36.000 m² auf nunmehr 284.500 m² vor.

Das Verkehrsgutachten von Hr. Kurzak von 2016 trifft folgende Feststellungen:

- Eine Verkehrszählung im November 2015 hat ergeben, dass das Verkehrsaufkommen des Büroparks in den Spitzenstunden weitgehend den Prognosen zum Endausbau von 2003/2004 entspricht. Allerdings ist zu diesem Zeitpunkt das Gebiet noch nicht vollständig entsprechend dem gültigen Bebauungsplan bebaut.
- Die Prognose des neuen Bebauungsplans sieht im Vergleich zur bisherigen Prognose eine Zunahme des Zielverkehrs im betreffenden Gebiet von 1.300 Kfz/24 h, bzw. eine Zunahme der Morgenspitze um 214 Kfz und in der Abendspitze um 167 Kfz vor.

Bei den aktuellen verkehrlichen Untersuchungen wird vom Gutachter jedoch nur die Leistungsfähigkeit der B 471 und die unmittelbar das Bebauungsgebiet umgebenden Straßen sowie deren Knotenpunkte betrachtet. Detaillierte Aussagen dazu, wie sich die verkehrlichen Änderungen auf die Anschlussstellen Garching-Süd und Garching-Nord an der A 9 auswirken bzw. wie diese dort abgewickelt werden können, macht der Gutachter nicht.

Anhand der ermittelten Spitzenstundenbelastung für die B 471 kann allerdings festgestellt werden, dass das Gutachten von 2004 eine Morgenspitze auf der B 471 im Bereich von der AS Garching Süd Richtung Westen zum Knoten B 471/Schleißheimer Str. von 1630 Kfz/Std prognostizierte. Im aktuellen Gutachten aber bei vollständiger Umsetzung des derzeit gültigen B-Plans-133 bereits eine Morgenspitze von 2180 Kfz/Std. angenommen wird. Bei Realisierung des aktuell ausgelegten B-Plan 174 prognostiziert Hr. Kurzak eine Morgenspitze von 2280 Kfz/Std.

- 4 -

Demnach ist bei einer Steigerung der Spitzenstundenbelastung von 650 Kfz/Std. davon auszugehen, dass die Anschlussstelle Garching Süd mit einer deutlichen Mehrbelastung beaufschlagt wird.

c) Zusammenfassung:

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplanten Vorhaben in einem verkehrlich außerordentlich hoch belasteten und damit sensiblen Bereich liegen. Problematisch sind dabei vor allem die durch den Gewerbepark hervorgerufenen Spitzenverkehre.

Aus verkehrsplanerischer Sicht besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 174 kein Einverständnis, solange die Leistungsfähigkeit der beiden Anschlussstellen Garching-Süd und -Nord nicht nachgewiesen wird. Die entsprechenden Nachweise sind noch zu führen und vorzulegen.

Bei einer weiteren Verdichtung und Erweiterung des Baugebietes sowie der Realisierung des in Überlegungen stehenden Wohngebietes südlich Hochbrück ist eine weitere gutachterliche Untersuchung der Verkehrsabwicklung an den umliegenden Anschlussstellen der A 9 anzufertigen. Für Rückfragen steht die Autobahndirektion Südbayern (Sachgebiet 43) Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweis:

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder dessen Bediensteten.

Jegliche Art von Werbeanlagen (auch während der Bauzeit), die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar sind, müssen unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und den Bauverböten bzw. Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung wären

Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak

apl. Professor an der Technischen Universität München
Ingenieur für Verkehrsplanung

Gabelsbergerstr. 53 80333 München Tel. (089) 284000 Fax (089) 288497
E-Mail: Prof.Kurzak@t-online.de

11. Juli 2018

Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“

Stellungnahme der Autobahndirektion Südbayern vom 24.05.2018, 3121-4622.A9

hier: Auswirkungen auf die Anschlußstellen Garching-Nord und -Süd

Im Schreiben der Autobahndirektion Südbayern wird darauf hingewiesen, daß in der Verkehrsuntersuchung vom 14.11.2016 zum Bereich B 471 / Daimlerstraße / Zeppelinstraße in Hochbrück keine Aussagen zu den Auswirkungen des erweiterten Business Campus auf die Verkehrsabwicklung an den Anschlußstellen Garching-Nord und Garching-Süd getroffen sind.

Hierzu ist vom Gutachter folgendes festzustellen:

Die Untersuchung befaßte sich mit der Frage, ob künftig mit Weiterführung der Westumfahrung Garching nach Süden die im Bebauungsplan Nr. 174 enthaltene Brückenlösung über die B 471 notwendig bleibt oder ob eine Kreuzungs- oder Versatzlösung ausreicht. Das Ergebnis ist, daß eine Kreuzungs- oder auch Versatzlösung ausreicht, wobei die noch vorgesehenen Entwicklungen des Business Campus berücksichtigt wurden.

Die Untersuchung hat ergeben, daß auf Grundlage der wohl wahrscheinlicheren „Kreuzungslösung“ die Belastung der Umfahrung Garching von 10.000 Kfz/Tag (Zählung 2015) auf 14.700 Kfz/Tag zunimmt. Die Belastung der B 471 westlich der AS Garching-Süd wird von 25.100 Kfz/Tag (Zählung 2015) auf 25.500 Kfz/Tag im Fall mit Westumfahrung ansteigen bzw. im Prognose-Nullfall (ohne Westumfahrung) auf 27.500 Kfz/Tag.

Für die AS Garching-Süd ergibt die Vollendung der Baumaßnahmen Business Campus eine nur relativ geringe Zusatzbelastung der B 471 von knapp 10 % im Vergleich zu 2015.

In der **Abendspitze** ergibt sich am Knoten Rampe West in Fahrtrichtung Ost im Vergleich zu 2015 eine Verkehrszunahme um rd. 260 Pkw/Stunde. Da gut die Hälfte des Zusatzverkehrs Linksabbieger sein werden (2-spurig), sind je Umlauf ca. 4 Sekunden mehr Grünzeit für das Linksabbiegen notwendig. Für die Geradeausrichtung ist ausreichend grün vorhanden, da auch der Abfluß des Geradeausverkehrs in Richtung West um rd. 200 Pkw/Stunde bzw. 100 Pkw/Stunde und Spur zunehmen wird (5 Sekunden mehr grün). Da in der Abendspitze der von der Rampe West kommende Verkehr gering ist, ist auch in der Abendspitze eine ausreichende Leistung des Knotens Rampe West an der AS Garching-Süd gegeben.

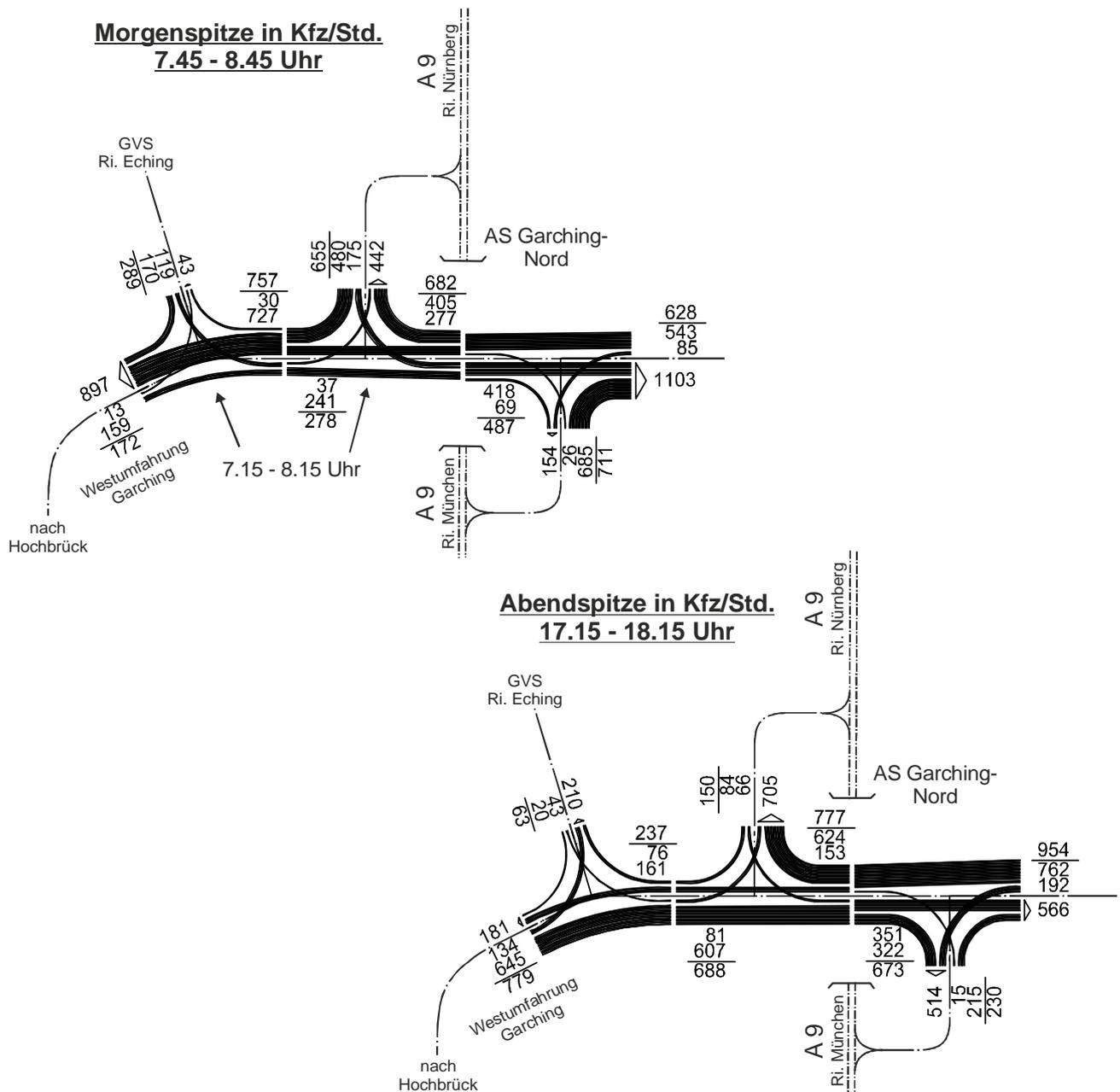
Rampe Ost der AS Garching-Süd

An der Rampe Ost der AS Garching-Süd gibt es bereits heute fast jeden Morgen Rückstau bis auf die Autobahn. Dieser Stau entsteht, weil der Abfluß von der Rampe vor allem nach Osten wegen Überlastung der Kreuzung St 2350 (ehem. B 11) mit der B 471 nicht mehr gegeben ist. Das Leistungsproblem sind nicht die Linksabbieger Richtung Hochbrück, die 2-spurig am Knoten bedient werden, sondern der Rückstau der überlasteten Rechtsabbieger. Ein Ausbau der Kreuzung St 2350 / B 471 ist deshalb dringend erforderlich, um den Rückstau auf der Rampe zu vermindern. Dazu ist es auch erforderlich, die nur 40 Meter lange Rechtsabbiegespur auf der Rampe Ost auf mind. 80 Meter zu verlängern.

Im abendlichen Berufsverkehr ist am Knoten Rampe Ost der AS Garching-Süd ausreichend Leistung in Bezug auf den nach Hochbrück gerichteten Verkehr gegeben.

AS Garching-Nord

Zur AS Garching-Nord sind in der Verkehrsuntersuchung „St 2350, Ortsumgehung Dietersheim und Neutrassierung in Garching-Nord“ vom Oktober 2016 umfassende Aussagen gemacht auf Grundlage einer aktuellen Verkehrszählung der AS Garching-Nord vom Donnerstag, den 20. Oktober 2016. Die Spitzenstundenbelastung der AS ist nachfolgend abgebildet:



Im Vergleich zur Zählung treten auf der Westumfahrung Garching im Prognosejahr 2030 folgende Belastungsänderungen auf (in Kfz/Stunde):

<u>Morgenspitze</u>		<u>Abendspitze</u>	
<u>2016</u>	<u>2030</u>	<u>2016</u>	<u>2030</u>
897	1.210	181	360
172	320	779	1.030

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß an der Rampe West bei künftiger Signalisierung die optimale Verkehrsqualität A in der Morgen- und Abendspitze erreicht wird. Falls keine Signalisierung erfolgen soll, dann sollte für die von der Rampe kommenden Linkseinbieger eine innen liegende Einfädelspur vorgesehen werden.

Zur Rampe Ost der Garching-Nord ist festzustellen, daß mit zunehmender Verkehrsbelastung der Westumfahrung Garching u.a. durch den Business Campus ein leistungsfähiges Rechtsabbiegen auf die A 9 Ri. Nürnberg auch künftig problemlos möglich ist. Ein Ausbau dieses Knotens ist nur nötig, wenn mit Verlegung der St 2350 (ehemals B 11) als Westumfahrung Dietersheim und zur Entlastung der Ortsdurchfahrt Garching eine verkehrlich neue Situation geschaffen wird. Dies ist aber von der Frage Änderung B-Plan Nr. 174 völlig unabhängig.

Fazit

Die Untersuchungen haben gezeigt, daß die durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 174 zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens des Business Campus an den Anschlußstellen Garching-Süd und Garching-Nord abwickelbar ist.

An der AS Garching-Nord wird die zur Entlastung von Dietersheim und Garching geplante Verlegung der St 2350 maßgebend sein für einen begrenzten Ausbau der Anschlußstelle.

An der bereits heute z.T. überlasteten AS Garching-Süd wäre ein leistungssteigernder Ausbau der Nachbarkreuzung B 471 / St 2350 bereits heute dringend erforderlich.

In Richtung Hochbrück ist eine ausreichende Leistung vorhanden, auch wird die Belastung der B 471 durch den B-Plan Nr. 174 nur begrenzt ansteigen.

Um diese Tatsache auf neuesten Daten bestätigen zu können, erfolgen in der 3. Juliwoche 2018 umfassende 24-Stunden-Videozählungen an den 4 Knoten B 471 / Schleißheimer Straße, B 471 / AS Garching-Süd (Rampe West und Rampe Ost) und B 471 / St 2350. Die Ergebnisse werden mit den zugehörigen Auswertungen kurzfristig nachgeliefert, so daß auch der Autobahndirektion Südbayern und der Straßenbauverwaltung für die weitere Planung des Ausbaus der kritischen Kreuzung B 471 / St 2350 aktuelle Daten zur Verfügung stehen.

München, 11. Juli 2018

(Prof. Dr.-Ing.  Kurzak)

Dietrich, Carmen

Von: Mail, Landespolitik <Landespolitik@hwk-muenchen.de>
Gesendet: Montag, 9. Juli 2018 18:16
An: Dietrich, Carmen
Betreff: Bebauungsplan Nr. 174 - Erneutes Beteiligungsverfahren TÖB
Anlagen: HWK_2018-07-09_Garching 174.pdf

Sehr geehrte Frau Dietrich,

im Anhang erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o. a. Verfahren per E-Mail.

Postalisch geht Ihnen diese in den nächsten Tagen zu.

Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Isabella Hößl

Handwerkskammer für München und Oberbayern
Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr
Max-Joseph-Straße 4
80333 München
Telefon: 089 5119-458
Fax: 089 5119-305
isabella.hoessl@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de





Handwerkskammer für München und Oberbayern
Abt.: 1.2 · Postfach 34 01 38 · 80098 München

Stadt Garching
Frau Carmen Dietrich
Rathausplatz 3
85748 Garching

Landespolitik,
Kommunalpolitik,
Verkehr

**Bebauungsplan Nr.174 "Gewerbepark Business Campus Neuaufstellung"
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

9. Juli 2018

Sehr geehrte Frau Dietrich,

dem o.g. Vorhaben als Maßnahme der Weiterentwicklung des Gewerbepark Business-Campus ist von unserer Seite prinzipiell nichts entgegenzusetzen, sofern für sich in der unmittelbaren baulichen Umgebung befindende Gewerbe- und Handwerksnutzungen eine ungestörte Betriebsausübung weiterhin sichergestellt ist. Einer aus der neu hinzukommender heranrückender Bebauung resultierenden Verschlechterung der Standortbedingungen muss planerisch vorgebeugt werden um zu verhindern, dass diese sich negativ auf betriebliche Abläufe (Belichtungssituation, Betriebsverkehr u.ä.) auswirken und bereits anässige bestandskräftig genehmigten Betrieben beeinträchtigt bzw. eingeschränkt werden.

Bezüglich des o.g. Verfahrens sei darüber hinaus auf die Stellungnahme von Februar dieses Jahres im frühzeitigen Beteiligungsverfahren verwiesen. Die hier vorgebrachten Aspekte werden weiterhin grundsätzlich aufrecht erhalten und haben als noch einmal angeführt zu gelten.

Mit freundlichen Grüßen

Isabella Hößl

Referentin

Ansprechpartner:
Isabella Hößl
Telefon 089 5119-458
Telefax 089 5119-305
isabella.hoessler@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

Handwritten signature



Werkzeugbau als Bt-Plan

Handwerkskammer für München und Oberbayern
Abt.: 1.2 · Postfach 34 01 38 · 80098 München

Stadt Garching
Frau Carmen Dietrich
Rathausplatz 3
85748 Garching



Landespolitik,
Kommunalpolitik,
Verkehr

**Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

5. Februar 2018

Sehr geehrte Frau Dietrich,

sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem oben genannten Planvorhaben beabsichtigt die Stadt Garching, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Umgestaltung und Entwicklung des Gewerbeparks „Business Campus“ zu schaffen.

Prinzipiell besteht von Seiten Handwerkskammer München und Oberbayern Einverständnis mit den Grundzügen der Planung.

Wir möchten lediglich anregen, dass die zulässigen Einzelhandelnutzungen in der Verkaufsfläche begrenzt werden, so das eine sukzessive Umwandlung des Gebietes in eine Einkaufsdestination prinzipiell ausgeschlossen werden kann. Hintergrund dieser Einwendung ist die zunehmende Schwächung bestehender Ortszentren durch Agglomerationen von Einzelhandel in Ortsrandlagen und Gewerbegebieten. Neben den möglichen Auswirkungen für die Ortszentren und Innenstädte ist mit diesen Entwicklungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Handwritten signature of Nadine Schrader-Bölsche

Nadine Schrader-Bölsche

Referentin

Ansprechpartner:
Nadine Schrader-Bölsche
Telefon 089 5119-453
Telefax 089 5119-305
nadine.schrader-
boelsche@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01



Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0001/2018/BL
Garching b. München
Ihr Schreiben vom: 04.06.2018
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 29.06.2018

Auskunft erteilt:
Frau Dingel

E-Mail:
dingell@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-2432
Fax: 089 6221-442432

Zimmer-Nr.:
F 1.59

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 174
für das Gebiet Gewerbepark Business Campus
in der Fassung vom 03.05.2018

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: 29.06.2018

2. Stellungnahme

B § 8 Grünordnung
Bei den sehr gelungenen Festsetzungen zur Grünordnung fehlt eine Regelung für den Ausfall von Gehölzen. Wir bitten dies unter § 8 zu ergänzen.
Textvorschlag:
Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.

Gez. Dingel



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3 Bauleitplanung

- i m H a u s e -

Ihr Zeichen: 4.1-0001/2018/BL
Ihr Schreiben vom: 04.06.2018

Unser Zeichen: 4.4.1-0001/2018/BLMa1
München, 11.06.2018

Auskunft erteilt: Herr Masszi E-Mail: Masszio@lra-m.bayern.de Tel.: 089 / 6221-1608 Fax: 089 / 6221 44-1608 Zimmer-Nr.: F 0.05

1. **Stadt Garching b. München**

<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 174 i.d.F. vom 03.05.2018 für das Gebiet „Gewerbepark Business Campus“			
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung			
<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme: 29.06.2018 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)			
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)			

2. **Träger öffentlicher Belange**
Sachgebiet Immissionsschutz

2.1	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)	
	<input type="checkbox"/>	Einwendungen
	<input type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/>	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<p>_____</p> <p>Masszi</p>		
Anlagen:		



Öffnungszeiten Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr und Do. 14:00 – 17:30 Uhr Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren. Telefon 089 6221-0 Telefax 089 6221-2278 Internet www.landkreis-muenchen.de E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Dienstgebäude / Erreichbarkeit Frankenthaler Str. 5-9 U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7 Straßenbahn Linie 17 Bus Linien 54, 139, 144, 147 Haltestelle Giesing-Bahnhof Tiefgarage im Haus Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen KSK München Starnberg Ebersberg (BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109 IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09 SWIFT-BIC BYLADEM1KMS Postbank München (BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804 IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04 SWIFT-BIC PBNKDEFF





Regierung von Oberbayern · 80534 München

Stadt Garching bei München
Rathausplatz 3
85748 Garching

per E-Mail: stadt@garching.de; carmen.dietrich@garching.de

Bearbeitet von Thomas Bläser	Telefon/Fax +49 89 2176-3296 / 403296	Zimmer 4415	E-Mail Thomas.Blaeser@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 28.05.2018	Unser Geschäftszeichen 24.2-8291-ML	München, 04.07.2018

Stadt Garching bei München, Landkreis München; Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“; Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu der o.g. Bauleitplanung mit dem Schreiben vom 08.02.2018 bereits eine grundsätzlich positive Stellungnahme abgegeben.

Relevante Änderungen der Planunterlagen und Bewertung

- Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass eine Abstimmung natur-schutzfachlicher Belange erfolgt.
- Innerhalb des Begründungstextes sowie in Anlage 10 existieren deutlich voneinander abweichende Angaben bezüglich der Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Fahrräder. Gemäß der Ziele B IV 3.1 und 3.2 des aktuell im Verfahren befindlichen Gesamtfortschreibungsentwurfs des Regionalplan München (RP 14-Entwurf mit Stand 14.06.2018) soll das Radwegnetz für den Alltagsverkehr ausgebaut und die Erreichbarkeit u.a. von Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen verbessert, sowie das Stellplatzangebot für Fahrräder ausgebaut werden. Wir bitten dies bei o.g. Bauleitplanung zu berücksichtigen.
- In den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 2a und SO 2b wurde unter § 1 Abs. 1 Ziffer 3 eine Formulierung ergänzt, die dort die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht. Darüber hinaus ist auch in den Gewerbegebieten GE 1a bis GE 9 Einzel-

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



handel zulässig. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1. i.d.F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018).

Darüber hinaus erscheint mit Blick auf die aktuell vorliegende Fassung der Planunterlagen kein Anlass gegeben, vom Ergebnis der vorherigen landesplanerischen Überprüfung abzurücken.

Ergebnis

Aus landesplanerischer Sicht ist die o.g. Bauleitplanung weiterhin als grundsätzlich raumverträglich zu bewerten. Unsere o.g. Hinweise bzgl. der Stellplatzermittlung für Fahrräder sowie zum Ausschluss unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen bitten wir zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Thomas Bläser

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.

limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.

limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.



**Landratsamt
München**



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 24.05.2018
Unser Zeichen: 4.1-0001/2018/BL
Garching b. München
München, 18.07.2018

Auskunft erteilt: Frau Roth	E-Mail: rothe@lra-m.bayern.de	Tel.: 089 6221-2551 Fax: 089 6221-442551	Zimmer-Nr.: F 1.02
--------------------------------	----------------------------------	---	-----------------------

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 174
für das Gebiet Gewerbepark Business Campus
in der Fassung vom 03.05.2018

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: 09.07.2018

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

- 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr und Do 14:00 – 17:30 Uhr Bitte Termine vereinbaren	Telefon 089 6221-0 Telefax 089 6221-2278 Internet www.landkreis-muenchen.de E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de	Bankverbindungen KSK München Starnberg Ebersberg IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09 SWIFT-BIC BYLADEM1KMS	Postbank München IBAN DE06 7001 0080 0048 1868 04 SWIFT-BIC PBNKDEFF
--	---	---	---

2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Reine Parkhäuser sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche und somit beim Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Wir empfehlen daher, die Flächen für reine Parkhäuser mit einer Knödellinie abzugrenzen und für diese Bereiche zumindest die zulässige Grundfläche und Wandhöhe durch eigene Nutzungsschablonen festzusetzen. Dadurch würde klargestellt, dass die für die Gewerbe- und Sondergebiete festgesetzte Geschossfläche vollständig für diese Nutzungen verwendet werden kann.
2. Für gemischt genutzte Gebäude (Parkdecks mit Büros usw.) kommt hinsichtlich der Nichtanrechnung auf die Geschossfläche eine Festsetzung nach § 21 a BauNVO in Betracht. Wir weisen darauf hin, dass die bereits in Festsetzung B § 2 (1) enthaltene Formulierung „Parkhäuser und Tiefgaragen werden gem. § 21 a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO nicht in Ansatz gebracht“ hierfür jedoch nicht ausreicht. Es muss eindeutig festgesetzt werden, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt bleiben.
3. Beim Planzeichen A.13 „Straßenbegrenzungslinie“ wurde die Formulierung „oder Linie maßgeblich zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche“ ergänzt. Der Sinn dieser Ergänzung ist nicht nachvollziehbar. Die Straßenbegrenzungslinie dient der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen von den privaten Grundstücksflächen. Dadurch wird auch gleichzeitig das Baugrundstück definiert (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Wir bitten daher um Überprüfung.
4. Wie bereits zu Punkt 9 unserer Stellungnahme vom 07.02.2018 beschlossen wurde, ist beim Planzeichen Nr. 18 anzugeben, zu wessen Gunsten die Fläche zu belasten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
5. Bei Festsetzung B. § 1 (1) 3. wurde ergänzt dass im SO 2a und SO 2b, ferner gewerbliche Nutzungen im Sinne von § 8 BauNVO, mit bestimmten Ausnahmen, zulässig sind. In dem bisher vorwiegend für eine Hotel- und Boardinghausnutzung geplanten SO wären somit auch Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Der Bebauungsplanentwurf regelt nicht, in welchem Umfang die jeweiligen Nutzungen zulässig sind. Wir empfehlen dies noch zu ergänzen, damit der Gebietscharakter des geplanten SO, der sich von den in der BauNVO geregelten Baugebieten unterscheiden muss, eindeutig geregelt wird.

2.5

Zur Grünordnung und zum Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind.
Zum Immissionsschutz erfolgt keine Äußerung.



Roth

Frau Weischer-Deckers

Telefon-Durchwahl: 089 6221-2540

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebiet 4.1.2.4 - Grünordnung vom 29.06.2018
- 1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 - Naturschutz vom 17.07.2018


**Landratsamt
München**


Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

 Sachgebiet 4.1.1.3
 Bauleitplanung
 im Hause

 Ihr Zeichen: 4.1-0001/2018/BL
 Garching b. München
 Ihr Schreiben vom: 04.06.2018
 Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
 München, 29.06.2018

 Auskunft erteilt:
 Frau Dingel

 E-Mail:
 dingell@lra-m.bayern.de

 Tel.: 089 6221-2432
 Fax: 089 6221-442432

 Zimmer-Nr.:
 F 1.59

**Vollzug der Baugesetze;
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**
Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung
1. Verfahren der Stadt Garching b. München

 Bebauungsplan Nr. 174
 für das Gebiet Gewerbepark Business Campus
 in der Fassung vom 03.05.2018

 Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren
 Schlusstermin für Stellungnahme: 29.06.2018

2. Stellungnahme

 B § 8 Grünordnung
 Bei den sehr gelungenen Festsetzungen zur Grünordnung fehlt eine Regelung für den Ausfall von Gehölzen. Wir bitten dies unter § 8 zu ergänzen.
 Textvorschlag:
 Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.

Gez. Dingel

 Öffnungszeiten
 Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
 und Do 14:00 – 17:30 Uhr
 Bitte Termine vereinbaren
 Telefon 089 6221-0
 Telefax 089 6221-2278
 Internet www.landkreis-muenchen.de
 E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

 Bankverbindungen
 KSK München Starnberg Ebersberg
 IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
 SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

 Postbank München
 IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
 SWIFT-BIC PBNKDEFF



limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.



limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.



limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.



Landratsamt München



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten**

Sachgebiet 4.1.1.3
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0001/2018/BL
Ihr Schreiben vom: 04.06.2018
Unser Zeichen: 4.4.3-BL/StS
München, 17.07.2018

Auskunft erteilt:
Herr Schwarz

E-Mail:
SchwarzS@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-2414
Fax: 089 / 6221 44-2414
Zimmer-Nr.: F 2.17

1. Stadt Garching

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 174
für das Gebiet Gewerbepark Business Campus

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 29.06.2018

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

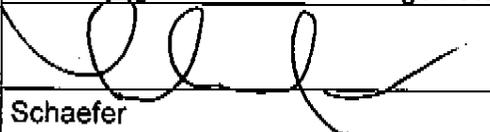
Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	<p>In der Begründung des BP Nr. 174 wird davon ausgegangen, dass mit der auf der Grundlage des vom BayVGH für unwirksam erklärten BP Nr. 133 erstellten Bilanzierung auch der Eingriff für den BP Nr. 174 vollumfänglich ausgeglichen werden kann, vielmehr nun sogar ein Kompensationsüberschuss von 6.251,9 m² verbleibt.</p>
	<p>In der Begründung wird dargelegt, dass die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen erfüllt sind. Dies trifft bisher nicht zu. Wie in der Begründung dargelegt, ist „Grundgedanke der Grünordnung, das bisher schon konsequent umgesetzte Motto eines Parks mit hoher Qualität des Arbeitsumfeldes für Beschäftigte und ein angenehmes Ambiente für Besucher und Kunden weiter zu verfolgen“. Im Umweltbericht ist hierzu auf Seite 18 ausgeführt, dass die „nicht bepflanzten Grünflächen im Gewerbegebiet überwiegend als intensive Grünflächen angelegt sind und ca. alle 4 Wochen gemäht werden“. Im Bebauungsplan werden die Flächen als „private, parkartige Grünfläche“ unter dem Festsetzungspunkt Grünfläche geführt.</p>
	<p>Wie bei der Prüfung der Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Überprüfung bereits dargelegt, sind die Flächen so angelegt und werden so intensiv genutzt, dass hierauf, abweichend vom ursprünglichen Konzept des BP Nr. 133, eine Kompensation für die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht erreicht werden kann!</p>
	<p><u>Die Ausgleichsflächen im Zentrum des Bebauungsplanes erfüllen in der vorliegenden Form nicht die Anforderungen, die an die Funktion von Kompensationsflächen zu stellen sind. Sie können in die Eingriffsbilanzierung nur als Minderungsmaßnahmen einbezogen werden, mit denen der Kompensationsumfang gesenkt werden kann. Es kann damit keinesfalls ein Überschuss an Ausgleich bewirkt werden.</u></p>
	<p>In der neuen Eingriffsbilanzierung wird dargelegt, dass Flächen, für die im ursprünglich rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Baurecht hergestellt wurde, nicht mehr in der Eingriffsbilanz gewertet werden. Mit der planungsrechtlichen Nichtigkeit des BP 133 geht aber wohl auch die Rechtsgrundlage für die bereits erstellten Bauvorhaben verloren. Der Eingriffsbilanzierung kann seitens der unteren Naturschutzbehörde in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden, sie ist zu überarbeiten und zu ergänzen.</p>
	<p>Unzutreffend ist auch, dass bereits Teile des Heidekorridors entlang der Zeppelinstraße bzw. der B 471 realisiert worden wären. Der Heidekorridor wird als wesentliche Ausgleichsmaßnahme (Verbund der FFH – Gebiete) im Bebauungsplan festgesetzt. Im Plan wird sie aber unter den Grünflächen geführt. Die Flächen des Heidekorridors (Planzeichen Nr. 22 und 24) sind der Festsetzung „Maßnahmen und Flächen zur Pflege von Natur und Landschaft“ zuzuordnen.</p>

Die Kompensationsflächen (Heidekorridor und externe Flächen) sind der Planzeichenverordnung entsprechend mit der T- Signatur kenntlich zu machen!
 Die erforderlichen Herstellungs- und Pflegemaßnahmen zum Erreichen des Entwicklungsziels auf den Kompensationsflächen sind im Bebauungsplan konkret zu benennen.

Da wesentliche Teile der Bausubstanz des Bebauungsplanes Nr. 133 bereits umgesetzt sind, wäre es aus naturschutzfachlicher Sicht vordringlich, auch die Herstellung des Heidekorridors sehr zeitnah umzusetzen. Hierzu fehlen auch im vorliegenden Planentwurf Angaben zur zeitlichen Umsetzung.

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu mindern, sollte die Ortsrandeingrünung an der Nordgrenze deutlich verstärkt werden bzw. die angrenzende Feldflur mit Durchgrünungsmaßnahmen stärker gegliedert werden, womit auf größere Distanz ebenfalls eine bessere Integration der Gewerbegebietes zu erzielen ist.



Schaefer

Anlagen



limited demonstrational version
 Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.



limited demonstrational version
 Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.



inal version
 ms.de for further
 jct.