

Vorlage Nr.: GB II/439/2018
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Datum: 31.10.2018
Verfasser: Dietrich Carmen

Bebauungsplan Nr. 174 "Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung"; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen und zum Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum Gremium

04.12.2018 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. Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 24.07.2018 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB freizugeben. Diese wurde in der Zeit vom 22.08.2018 mit 25.09.2018 durchgeführt.

In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

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

A) Stellungnahmen von Bürgern:

Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

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.

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.

In der Festsetzung B § 1 Abs. 1 Nr.3 der Satzung wird die zusätzliche Festsetzung aufgenommen, dass Einzelhandel nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn nachgewiesen ist, dass keine erhebliche raumbedeutsame Agglomeration i. S. d. Bayerischen Landesentwicklungsprogramms Ziel 5.3.1. i. d. F. vom 21.02.2018 entsteht.

Gleichzeit wird die Festsetzung B § 1 Abs. 1 Nr.3 2.HS der Satzung neu formuliert, da er missverständlich ist, da er sich auf die Satzung und nicht auf die BauNVO bezieht.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 13.08.2018 (Anlage 2a) und Schreiben LRA München, Sachgebiet Naturschutz vom 13.09.2018 (Anlage 2b)

a) Landratsamt München, Sachgebiet Bauen:

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die noch vorhandenen Grundstücksgrenzen, die durch die Bauräume verlaufen, werden als „aufzuhebend“ bezeichnet und das Planzeichen wird bei den

Hinweisen aufgenommen.

Zu 2.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung werden die Abgrenzungen der Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit dem Planzeichen A.11. b vollständig eingetragen, bei GST 2 wird das Planzeichen durchgehend bis zur Straßenbegrenzungslinie eingetragen, bei GST 3 wird die Abgrenzung zur Westseite ergänzt.

Zu 3.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Beim Planzeichen A.14 wird ein Verweis auf die Festsetzung B § 2 (3) aufgenommen.

Zu 4.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Beim Planzeichen A.28 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ergänzt, dass die vorhandene Baumpflanzung zu erhalten und zu schützen ist.

Zu 5.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die unter B § 1 (1) 4. neu aufgenommene Ausnahmeregelung für Einzelhandel in den Gewerbegebieten wird aufgrund des sachlichen Zusammenhangs in Festsetzung B § 1 (1) 1. eingefügt.

Zu 6.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. In Festsetzung B § 1 (1) 3 wird für das SO 2a und 2b ergänzt, dass gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO (mit Ausnahme der in Endziffer 1 benannten unzulässigen Nutzungen) nur in untergeordnetem Umfang zulässig sind.

Zu 7.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Satz „Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden die Flächen von Garagen nicht in Ansatz gebracht“ wird aus der Festsetzung B § 2(1) gestrichen.

Zu 8.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der zusätzliche Satzteil „der jeweiligen Bauquartiere“ wird aus der Planzeichnung entfernt.

Zu 9.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. In der Festsetzung B § 2 (Abs. 4) Satz 2 wird der Begriff „Tiefgaragengeschosse“ durch den Begriff „Garagengeschosse“ ersetzt. Diese Korrektur wird auch in der Festsetzung B § 2 Abs. 5 sowie in der Begründung vollzogen. In der Festsetzung B § 2 Abs. 4 werden die Sätze 5 und 8 gestrichen.

Zu 10.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bei Anlage 2 zur Begründung handelt es sich um eine Berechnung der GE-Flächen ohne Berücksichtigung der festgesetzten Grünflächen. Bei Anlage 4 handelt es sich um eine Berechnung der GE-Flächen mit Berücksichtigung der festgesetzten Grünflächen. Anlage 2 entspricht den Werten, die in der Planzeichnung festgesetzt sind. Anlage 4 dient zur Erläuterung der Grünbilanzierung, die dem ursprünglichen städtebaulichen Willen der Stadt Garching zu Grunde liegen.

Zu 11.:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird klargestellt, dass der Bebauungsplan nicht durch

den VGH aufgehoben wurde, sondern lediglich im Zuge der Normenkontrolle zu dessen 2. Änderung Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplans geäußert wurden. Sofern im Umweltbericht Bezug genommen wird auf den „rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 133“ wird diese Formulierung in „Bebauungsplan 133“ geändert.

b) 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 den Zweifeln an der Wirksamkeit des Bebauungsplans 133 auch das Baurecht für die noch nicht realisierten Bauvorhaben verloren geht, kann so nicht bestätigt werden. Vielmehr besteht für die nunmehr entstandenen Baulücken überwiegend ein Baurecht nach § 34 BauGB. 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.

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 undmit den Naturschutzbehörden abgestimmten Beweidungskonzept

3. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 21.09.2018 (Anlage 3)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:Zu 1:

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Dachflächen im GE 6 sowie in der Straße „Parkring“ ist über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Parkring mit Anschluss an den See im Zentrum des Campus gesichert (Bescheid 9.2-5206/He vom 13.04.2006).

Die Dachflächen der Gebäude versickern das anfallende Niederschlagswasser über Rohrrigolen auf dem jeweiligen Grundstück in den Untergrund. Niederschlagswasser der befestigten Außenflächen und Zufahrtsstraßen wird soweit möglich über die belebte Bodenzone, ansonsten über Rohrrigolen versickert.

Für alle bestehenden Versickerungsanlagen liegen die Genehmigungen des Landratsamtes vor. Im Umgriff des Bebauungsplanes sind keine nicht genehmigten Beseitigungsanlagen vorhanden. Bei den geplanten Gebäuden ist, aufgrund der örtlich anstehenden gut durchlässigen Kiese, ebenfalls eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorgesehen. Die Art der Versickerung wird entsprechend den Randbedingungen gewählt und gemäß den einschlägigen Vorschriften geplant und beantragt.

Zu2.:

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.

Im nahezu gesamten überplanten Gebiet wurden bereits im Jahr 2006 die Klärschlammablagerungen abgetragen. Die Vorgehensweise der Beprobung sowie der Wiedereinbau des Materials wurden mit dem Landratsamt abgestimmt.

Zur Dokumentation wurden Rasterfelder gebildet und beprobt. Die gutachterliche Begleitung erfolgte durch das LOTOX Umwelt GmbH & Co. KG, 94327 Bogen.

Die Ergebnisse der Beprobung wurde im Gutachten „Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1796 und 1796/4, Gemarkung Garching“ vom 03.07.2006 zusammengefasst.

Der genehmigte Wiedereinbau des belasteten Oberbodens (Bescheid vom 26.09.2006, 9.1 – Az. 176/Br) erfolgte zu Bodenmodellierungen auf den Grundstücken Flur-Nr. 1767, 1768, 1769, 1804 und 1809, Gemarkung Garching bei München (Ausgleichsflächen) und auf den Grundstücken Flur-Nr. 1796 und 1796/4, Gemarkung Garching bei München (Baugrundstück).

Das beprobte Gelände gilt seitdem als altlastenfrei.

Für die Freimessung der Flur-Nr. 1797 wurde das Grundstück im Juni 2017 - in Abstimmung des Untersuchungskonzeptes mit dem Landratsamt, Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten - beprobt. Die gutachterliche Begleitung und Auswertung erfolgt durch die Dr. Zerbes Umwelttechnik (Sachverständiger nach § 18 BBodSchG, SG 1 und 2), 85238 Petershausen.

Die Auswertung ergab keine Überschreitung der überprüften Werte.

Aufgrund der aktuell geplanten Erweiterung der Bebauung in Richtung Westen wurde im August 2018 der betroffene Teilbereich des noch nicht beprobten Rasterfeldes 36 auf dem Grundstück Flur-

Nr. 1796 gebildet (36a) und beprobt. Die gutachterliche Begleitung und Auswertung erfolgt durch die Dr. Zerbes Umwelttechnik (Sachverständiger nach § 18 BBodSchG, SG 1 und 2), 85238 Petershausen. Als Ergebnis der Beprobung werden für alle untersuchten Parameter die Z 0 – Werte nach LAGA M20 eingehalten. Auch nach den bodenschutzrechtlichen Kriterien des Merkblattes 3.8/1 werden alle Hilfwerte 1 (Funktion der Geringfügigkeitsschwelle) eingehalten. Eine abfallrechtliche oder bodenschutzrechtlich relevante Verunreinigung auf der Sohle in Bereich Q 36A ist insofern nicht nachweisbar.

Das Ergebnis wird dem Landratsamt München noch nachgereicht.

Im Zuge der weiteren Bebauung erfolgt eine sukzessive Freimessung von betroffenen und noch nicht beprobten Rasterfeldern entsprechend der bisherigen Vorgehensweise.

Es wird der Hinweis aufgenommen, dass bei Feststellung optischer oder organoleptischer Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen ist (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Zu 3.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet. Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass für das Bauen im Grundwasserbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen ist.

Zu 4.:

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

4. Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Schreiben vom 29.08.2018 (Anlage 4)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits in den Sitzungen des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 03.05.2018 und 24.07.2018 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 erfolgen daher nicht.

5. Autobahndirektion Südbayern, Schreiben vom 06.07.2018 (Anlage 5)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stadt Garching hat, aufgrund der Stellungnahme der Autobahndirektion nochmals eine gutachterliche Stellungnahme vom Verkehrsgutachter Prof. Dr. Kurzak zu den Auswirkungen auf die Anschlussstelle Garching -Süd eingeholt. Die Stellungnahme liegt als Anlage 9 bei. Die Untersuchungen zeigen, dass die sich aus der Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 174 "Business Campus" ergebenden Verkehrsbelastungen auf der B 471 und an der AS Garching –Süd Rampe West nicht mehr abwickelbar sind. Die Leistungsberechnung ergibt für den Ist-Zustand 2018 in der Morgenspitze die gute Verkehrsqualität B und in der Abendspitze die sehr gute Verkehrsqualität A. Nachdem es von 2015 auf 2018 trotz fortschreitender Bebauung im Business Campus zu keiner Verkehrszunahme auf der Schleißheimer Straße an der Einmündung in die B 471 gekommen ist, reichen die Leistungsreserven an der Einmündung der Rampe West der AS Garching-Süd auch in Zukunft aus bei voller Bebauung des Business Campus entsprechend B-Plan Nr. 174.

Da es aber bereits heute Probleme an der Rampe Ost gibt, die durch die fehlende Leistung in Richtung Garching / Ismaning verursacht werden, stellt Prof. Dr. Kurzak weiter fest, dass eine Leistungssteigerung an der Kreuzung der B 471 mit der St 2350 (ehemals B 11) schon lange überfällig ist. Eine 2. Geradeausspur Richtung Ismaning im Kreuzungsbereich würde eine erste Verbesserung der Situation ergeben. Er sieht hier dringenden Handlungsbedarf.

Im Bundesverkehrswegeplan 2030 ist der Ausbau der B471 von Dachau bis Ismaning mit Priorität hoch aufgenommen. Das Staatliche Bauamt Freising führt derzeit entsprechende Planungen durch.

Die Hinweise zur Kostentragung von Lärmschutzmaßnahmen, zu Erstattungs- und Entschädigungsansprüchen werden zur Kenntnis genommen.

Werbeanlagen werden ggf. mit der Autobahndirektion Südbayern abgestimmt. Es wird der Hinweis aufgenommen, dass bei jegliche Art von Werbeanlagen, auch während der Bauzeit, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort aus sichtbar sind, unabhängig von Ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn die Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 2 STVO und die Bauverbote bzw. Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG zu prüfen sind.

6. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 28.09.2018 (Anlage 6)

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 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.

Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

7. Telefonica, Schreiben vom 12.09.2018 (Anlage 7)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Durch den Bebauungsplan sind die Richtfunkstrecken 510556067/68 betroffen, die durch ein geplantes Gebäude verlaufen. Nach Rücksprache mit der telefonica können diese nicht ausfallen und müssen umgeplant werden, falls das beabsichtigte Gebäude nicht auf eine Bauhöhe von max. 15 m beschränkt wird. Dem Grundstückseigentümer ist dieser Sachverhalt bekannt.

Da eine Umplanung möglich ist, ist eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Es wird der Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet Richtfunkstrecken vorhanden ist, die ggfls. umgeplant werden müssen. Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Stadt verpflichtet, eventuell aus der Umplanung entstehende Kosten zu tragen und die Stadt von sämtlichen Ansprüchen von Telefonica freizustellen (vgl. Schreiben Business Campus vom 21.11.2018).

8. SWM Service GmbH, Schreiben vom 25.09.2018 (Anlage 8)

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.

C) Sonstige Änderungen:

In § 2 Abs. 1 wird der Satz „Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben 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 Bau NVO unberücksichtigt.“ gestrichen. Solange das Stellplatzgeschoss kein Vollgeschoss ist, wird es gemäß § 20 Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 i. V. m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1997 nicht zur Geschossfläche gezählt.

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

- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 19.09.2018
- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 17.09.2018
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.09.2018
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 10.09.2018
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Schreiben vom 22.08.2018
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 20.08.2018
- bayernets GmbH, Schreiben vom 14.08.2018
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt, Schreiben vom 20.09.2018
- Gemeinde Eching, Schreiben vom 20.09.2018
- Vodafone GmbH, Schreiben vom 25.09.2018

Alle nach dieser Würdigung erforderlichen Bebauungsplanänderungen betreffen nur den Business Campus. Der Grundstückseigentümer wurde mit Email vom 07.11.2018 nochmals gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beteiligt. Die KG für Vermögensverwaltung Garching GmbH & Co. hat mit Schreiben vom 08.11.2018 mitgeteilt, dass mit den Änderungen Einverständnis besteht, so dass der Satzungsbeschluss erfolgen kann.

Die Verfahrensvermerke werden wie folgt ergänzt:

„5. Mit Schreiben vom 07.11.2018 erfolgte die erneute Beteiligung, beschränkt auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit und beschränkt auf die geänderten und ergänzten Teile (§ 4a Abs. 3 BauGB).“ Der bisherige Verfahrensvermerk Nr. 5 wird Nr. 6, selbiges gilt für die folgenden Verfahrensvermerke, die jeweils um eine Nr. erhöht werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die vorstehenden Anregungen entsprechend zu würdigen und den Satzungsbeschluss zu fassen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

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

ANLAGE(N):

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

ggf. Anlagen benennen:

Stellungnahmen Anlage 1 mit 9

Stellungnahme Prof. Kurzak vom 18.10.2018

Schreiben Business Campus vom 08.11.2018

Schreiben Business Campus vom 21.11.2018



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Garching b. München

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

Bearbeitet von Freifrau Loeffelholz von Colberg	Telefon/Fax +49 89 2176-2751 / 402751	Zimmer 4414a	E-Mail Alexandra.Loeffelholz@reg-ob.bayern.de
--	---	------------------------	---

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 13.08.2018	Unser Geschäftszeichen 24.2-8291-ML	München, 06.09.2018
--------------------	---	---	-------------------------------

**Stadt Garching b. München, ML;
Bebauungsplan Nr. 174 Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung
§ 4 a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende
Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan zielt auf eine städtebauliche Neuordnung des Business
Campus ab (u.a. Erhöhung der Gesamtgeschossfläche, neues Sondergebiet
Fremdenbeherbergung/Tagung/Gastronomie im Südwesten).

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht
entgegen. Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen (vgl. LEP
5.3.1 (Z) i.d.F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018) ist auch innerhalb der Son-
dergebiete SO 2a und SO 2b durch geeignete Festsetzungen auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Alexandra Freifrau Loeffelholz von Colberg
Landes- und Regionalplanung in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

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





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

Bauen

weitergeleitet an Hr. Schmitt

15/10/18

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 13.08.2018
Unser Zeichen: 4.1-0001/2018/BL
Garching b. München
München, 10.10.2018

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 24.07.2018

erneute Trägerbeteiligung im normalen Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: 25.09.2018

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 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.4	<p><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> <ol style="list-style-type: none">1. Nachdem hier die Bauräume und Baugebiete überwiegend unabhängig von den bestehenden Grundstücksgrenzen, d.h. im Einzelfall unabhängig von vorhandenen Buchgrundstücken, festgesetzt werden sollen, bezieht sich das festgesetzte Nutzungsmaß auf den Bauraum und nicht wie regelmäßig der Fall auf das Buchgrundstück, sh. z.B. Bereich GE 4. Aus diesem Grund sind noch die vorhandenen Grundstücksgrenzen, die durch die Bauräume verlaufen als „aufzuhebend“ zu bezeichnen (wie z.B. im GE 2a) und das Planzeichen bei den Hinweisen aufzunehmen,2. In der Planzeichnung sind die Abgrenzungen der Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit dem Planzeichen A.11.b vollständig einzutragen (vgl. Darstellung bei GST 1). Bei GST 2 ist das Planzeichen durchgehend bis zur Straßenbegrenzungslinie einzutragen. Bei GST 3 ist die Abgrenzung zur Westseite zu ergänzen.3. Beim Planzeichen A.14 für die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sollte ein Verweis auf die Festsetzung B. § 2 (3) aufgenommen werden, da dort die Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen geregelt wird.4. Beim Planzeichen A.28 „vorh. Baumpflanzung“ müsste gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB noch ergänzt werden, dass diese zu erhalten ist um dies wirksam festzusetzen; andernfalls könnte das Planzeichen lediglich als Hinweis aufgenommen werden.5. Die unter B. §1 (1) 4. neu aufgenommene Ausnahmeregelung für Einzelhandel in den Gewerbegebieten sollte, aufgrund des sachlichen Zusammenhangs, in Festsetzung B. § 1 (1) 1. eingefügt werden.6. In unserer Stellungnahme vom 18.07.2018, Punkt 5, haben wir empfohlen, in Festsetzung B. § 1 (1) 3. für das SO 2 zu ergänzen, in welchem Umfang die jeweiligen Nutzungen zulässig sind, damit der Gebietscharakter des geplanten SO, der sich von den in der BauNVO geregelten Baugebieten unterscheiden muss, eindeutig geregelt wird. Im Beschluss hierzu wurde auf Kapitel C) Sonstige Änderungen Nr. 3 der Würdigung verwiesen. Die Änderung Nr. 3 bezog sich jedoch auf die Festsetzung zum GE. Wir empfehlen daher nochmals die Festsetzung zum SO 2a und 2b zu überprüfen und zur Klarstellung z.B. zu ergänzen, dass dort die gewerblichen Nutzungen nur im untergeordneten Umfang zulässig sind.

7. Für die Formulierung „Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden die Flächen von Garagen nicht in Ansatz gebracht.“ in Festsetzung B. § 2 (1) gibt es in dieser Form keine Rechtsgrundlage. Für reine Parkhäuser wurde nunmehr das jeweilige Maß der Nutzung durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche und Wandhöhe geregelt. Die o.g. Formulierung ist daher aus der Festsetzung zu streichen.
8. In Festsetzung B. § 2 (3), 2. Absatz ergibt der Satzteil „der jeweiligen Bauquartiere“ u.E. keinen Sinn; wir bitten daher um Überprüfung und ggfs. Streichung.
9. In Festsetzung B. § 2 (4) Satz 2 müsste es u.E. statt ausgenommen „Tiefgaragen-geschosse“ nur „Garagen-geschosse“ lauten, da im Plangebiet auch gemischt ge-nutzte Gebäude mit oberirdischen Garagen-geschossen möglich sind. Wir bitten um Überprüfung und ggfs. Änderung der Festsetzung.
Die Änderung müsste dann auch in Festsetzung B. § 2 (5) und der Begründung be-rücksichtigt werden.
Außerdem weisen wir darauf hin, dass innerhalb der Festsetzung B. § 2 (4) die Re-gelung zur Berechnung der Nutzfläche im 2., 5. und 8. Satz mit jeweils unterschied-lichen Formulierungen aufgenommen wurde. Um Missverständnisse zu vermeiden, empfehlen wir die Sätze 5 und 8 zu streichen oder jeweils die gleiche Formulierung zu verwenden.
10. Wir bitten um Überprüfung der Anlage 4 der Begründung. In Spalte 2 „GR“ werden für das GE 4a, 4b, das GE 7a, 7b und das SO 2a, 2b Zahlen angegeben, die nicht mit denjenigen in der Planzeichnung festgesetzten übereinstimmen.
11. Im Umweltbericht wird an mehreren Stellen (Seiten 11, 12, 13 usw.) auf den „rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.133“ und dessen Festsetzungen Bezug ge-nommen bzw. auf Unterschiede in den Planungen eingegangen. Nachdem der Be-bauungsplan Nr. 133 für unwirksam erklärt worden ist, sind die Ausführungen, die sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan beziehen, so nicht zutreffend. Der Umweltbericht ist daher zu überarbeiten.

2.5

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

Frau Weischer-Deckers

Telefon-Durchwahl: 089 6221-2540

Technische/r Sachbearbeiter/in

Gnyp

Anlagen:

1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.3 – Naturschutz vom 13.09.2018

4.1.1.3 9. 21



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: 16.08.2018
Unser Zeichen: 4.4.3-BL/StS
München, 13.09.2018

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: 18.09.2018

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

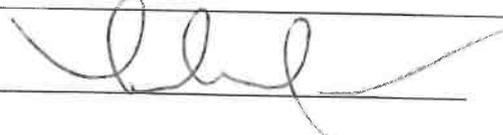
2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

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 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 m ² verbleibt. 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. 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! <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> Der Heidekorridor wird als wesentliche Ausgleichsmaßnahme (Verbund der FFH – Gebiete) im Bebauungsplan festgesetzt. Die Kompensationsflächen (Heidekorridor und externe Flächen) wurden in vorliegender Planfassung mit der T- Signatur kenntlich gemacht. Die erforderlichen Herstellungs- und Pflegemaßnahmen zum Erreichen des Entwicklungsziels auf den Kompensationsflächen sind im Bebauungsplan aber noch konkret zu benennen.
	

Schaefer

Anlagen



*weitergeleitet an Hr. Selmer
Di 15/10/18*

WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

STADT GARCHING B. MÜNCHEN
Rathausplatz 3
85748 Garching b. München



II

Ihre Nachricht
13.08.2018

Unser Zeichen
2-4622-ML 06-22983/2018

Bearbeitung +49 (89) 21233-2620
Andreas Ehstand

Datum
21.09.2018

BEBAUUNGSPLAN NR. 174 „GEWERBEPARK BUSINESS CAMPUS, NEUAUFSTELLUNG“;
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 A ABS. 3 BAUGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Niederschlagswasser

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans muss eine Konzeption vorhanden sein, wie die Ver- und Entsorgung des beplanten Gebiets gesichert wird. Dazu zählt auch die Niederschlagswasserbeseitigung. Zur Sicherstellung der Entsorgung liegt es daher in der Verantwortung der Kommune, aufzuzeigen, wie anfallendes Niederschlagswasser beseitigt werden kann.

Grundsätzlich ist anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Dies ist z.B. anhand von



Sickertests nachzuweisen.

Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplans sollten die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen bereits vorgehalten und eingezeichnet werden.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf grundsätzlich einer behördlichen Erlaubnis. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser verweisen wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Aus rechtlicher Sicht sollte geklärt werden, ob für bisherige, baulich nicht genehmigte Beseitigungsanlagen eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden muss. Ansprechpartner ist hierfür das Landratsamt München.

2. Altlastenverdachtsflächen

Entsprechend unserer Unterlagen war das gesamte Baugebiet von Klärschlammablagerungen betroffen. Uns ist nicht bekannt, ob alle belasteten Böden im gesamten überplanten Gebiet untersucht und einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt worden sind. Sofern dies nicht geschehen ist, ist diese Fläche nach wie vor eine Altlastenverdachtsfläche.

Wir weisen darauf hin, dass die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf Altlastenverdachtsflächen nicht erlaubt ist.

Darüber hinaus ist unter der Katasternummer 18400921 im Altlastenkataster des Landratsamtes München das Grundstück mit der Flurnummer 1797 als Altstandort eingetragen. Wir bitten dazu mit dem Landratsamt München Rücksprache zu nehmen.

Die genannten Altlastenverdachtsflächen sollten im Bebauungsplan mit berücksichtigt werden.

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass bei der Feststellung optischer oder organoleptischer Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast

hindeuten, unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen ist (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

3. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

4. Wassergefährdende Stoffe

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Bundes-Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

Das Landratsamt München erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Ehstand

Baurat

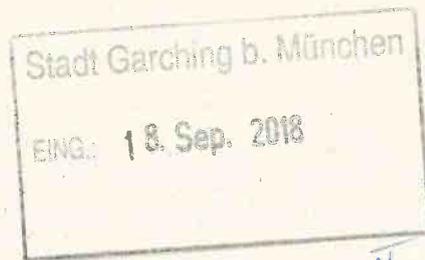
Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

Stadt Garching bei München
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Stadtentwicklungsplanung
PLAN HA I/11-3

Blumenstraße 31
80331 München
Telefon (089) 233 24648
Telefax (089) 233 21559
plan.step@muenchen.de

Zimmer: 146
Sachbearbeitung:
Frau Frey



Ihr Schreiben vom
13.08.2018

Ihr Zeichen

Datum
29.08.2018

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4a Abs. 3 Baugesetzbuch)

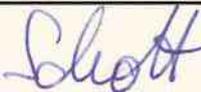
1. Gemeinde Garching
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 174 für das Gebiet Gewerbepark Business Campus <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input 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 25.09.2018 (§ 4 BauGB) <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)

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. 089/233-24648
- 2.2 Keine Äußerung
- Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.3 Beabsichtigte 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 weiterhin aufrechterhalten.
- 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
- Einwendungen
- Rechtsgrundlagen
- Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

München, 29.08.2018
Ort, Datum


Dr. Schott, TBIsonstD

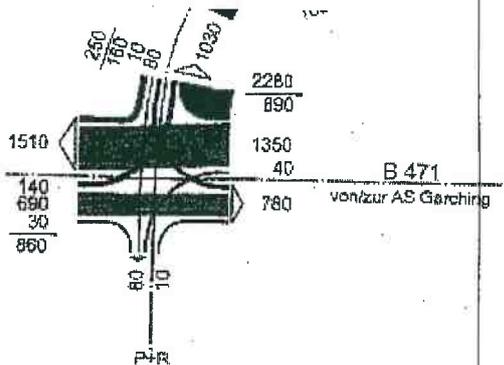
Es stehen folgende Daten bzw. Gutachten zur Verfügung:

- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 133 aus dem Jahr 2004
- Verkehrsgutachten Gewerbepark Business Campus aus dem Jahr 2006
- Stellungnahme des Verkehrsgutachters Hr. Kurzak vom 11. Juli 2018
- Ergänzende Verkehrszählung mit Beurteilung vom 26. Juli 2018

Bei Gegenüberstellung der Gutachten sind Differenzen festzustellen. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Gewerbeparkserweiterung auf die Leistungsfähigkeit der AS Garching Süd ist insbesondere die Verkehrsbelastung der B 471 zwischen der Anschlussstelle und Garching-Hochbrück relevant. In der Stellungnahme vom 11.07.2018 werden nachfolgende Prognosezahlen für 2030 aufgeführt, welche uns bisher in keinem Gutachten vorliegen.

<u>Morgenspitze</u>		<u>Abendspitze</u>	
	<u>2015</u>	<u>2030</u>	
B 471	1.751	1.900	598
	636	630	810
			1.437
			1.700
			B 471

Insbesondere für die Morgenspitze ist eine deutliche Abweichung zu anderen Daten festzustellen. Gemäß Stellungnahme wird für 2030 von der AS Richtung Hochbrück kommend ein Verkehrsaufkommen von 1.900 Kfz/h prognostiziert. Entsprechend nachfolgender Abbildung aus dem Gutachten 2016 wird hingegen für das Jahr 2025 beim „Ausbau b-Plan 133neu“ eine Morgenspitze von 2.280 Kfz/h angenommen. Da der Verkehr in diesem Streckenabschnitt in den vergangenen Jahren erheblich zugenommen hat, ist eine solch deutliche Reduzierung der Prognosezahlen nur schwer nachvollziehbar.



Anhand der Verkehrszählung vom Juli 2018 und der damit aufgezeigten guten Verkehrsabwicklung sowie dem darin enthaltenen Verweis auf den guten Ver-

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

- 3 -

kehrfluss im Jahr 2015 für die AS Garching Süd ist nicht ohne Weiteres der Nachweis erbracht, dass bei Neuaufstellung des Bebauungsplans auch zukünftig eine gute Verkehrsqualität erreicht wird. Vielmehr ist für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen die zukünftige Situation nach dem Endausbau des Gewerbeparks zu untersuchen.

Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen gegen den gestellten Bebauungsplan keine weiteren Einwände, sofern die Leistungsnachweise für die Anschlussstelle Garching Süd nach Gesamtrealisierung des B-Plans 174 erbracht und eine ausreichende Qualitätsstufe der Anschlussstelle Garching Süd nachgewiesen werden. Entscheiden sind hierbei lediglich die Wegebeziehungen von und zur AS Garching Süd Richtung Hochbrück, da die bestehenden Probleme an der Rampe Ost Richtung Garching / Ismaning bereits nachgewiesen sind.

Hinweise:

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 daher in einem solchen Falle dem zuständigen Sachgebiet 32 der Autobahndirektion Südbayern hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen


Pimpi
Technischer Amtsrat

= Prognose für Planung jetzt zulässig für Endausbau müsste erfüllt im Protokoll sein !!
↓
= Besteht auch in Prognose sein



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.



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



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

**Landespolitik,
Kommunalpolitik,
Verkehr**

Stadt Garching B. München
Herrn Klaus Zettl
Rathausplatz 3
85748 Garching



Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung

28. September 2018

Sehr geehrter Herr Zettl,

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:

herzlichen Dank für die Möglichkeit zum Bebauungsplan „Gewerbepark Business Campus“ Stellung zu nehmen.
Gerne verweisen wir auf unsere beiden vorangegangenen Stellungnahmen und halten diese weiterhin aufrecht.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Angela Weber

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

Dietrich, Carmen

Von: O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>
Gesendet: Mittwoch, 12. September 2018 07:37
An: Dietrich, Carmen
Cc: Carlos Patino-Caraballo
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: Bplan Nr. 174 Gewerbepark Business Campus
Anlagen: A01508.jpg; A01508.xlsx



Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 20.08.2018

IHR ZEICHEN: Bplan Nr. 174 Gewerbepark Business Campus

Sehr geehrte Frau Dietrich,

aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

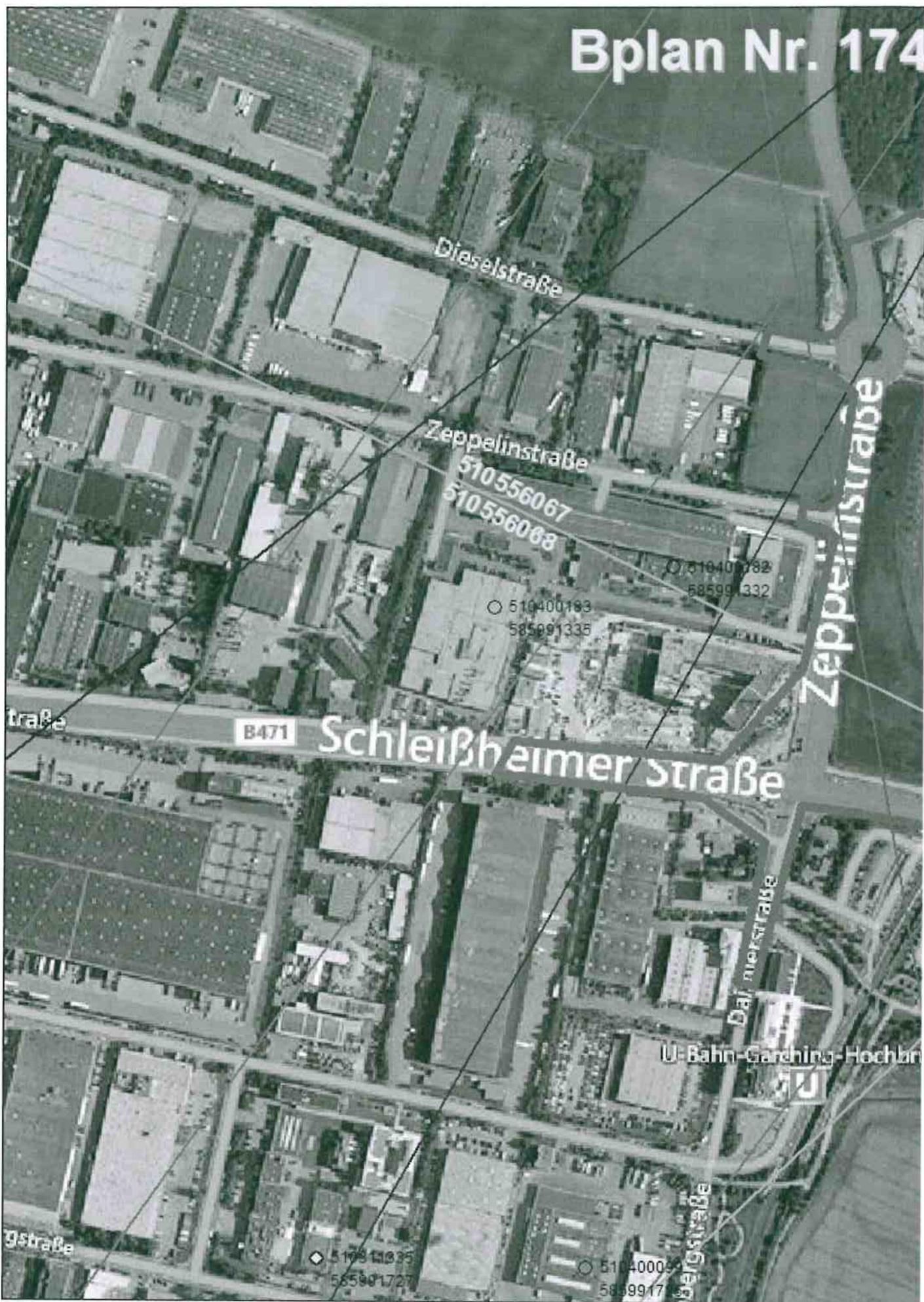
- durch das Plangebiet führen 12 Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 510530260 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 32 m und 62 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 510530476, 510530515, 510530537, 510530541 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 71 m und 101 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 510552406, 510556068 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 34 m und 64 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 510556067, 510556068 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund

STELLUNGNAHME / Bplan Nr. 174 Gewerbepark Business Campus			
RICHTFUNKTRASSEN			
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser			
Richtfunkverbindung	A-Standort	in WGS84	

Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek
510556067	585990169	585990077	48° 14' 32.62" N			11° 39' 17.13" E		
510556068	585990169	585990077	Wie Link 510556067					
510530260	585990675	580990328	48° 27' 19.34" N			11° 48' 9.08" E		
510530476	585991840	581991202	48° 20' 45.96" N			11° 37' 3.21" E		
510530515	585991840	581991202	Wie Link 510530476					
510530537	585991840	581991202	Wie Link 510530476					
510530541	585991840	581991202	Wie Link 510530476					
510552406	585990095	585990183	48° 13' 21.13" N			11° 35' 31.58" E		
510530418	580990328	585990798	48° 11' 20.00" N			11° 34' 41.76" E		
510530419	580990328	585990798	Wie Link 510530418					
510530420	580990328	585990798	Wie Link 510530418					
510530421	580990328	585990798	Wie Link 510530418					
Legende								
in Betrieb								
in Planung								

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.

Bplan Nr. 174



Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Die Linien in Magenta und Rot haben für Sie keine Relevanz.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch
Behördenengineering
Request Management

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Südwestpark 38, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg

Telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 174 – 349 67 03:

- **Montag von 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr**
- **Mittwoch und Donnerstag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr u. 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr**

mail: o2-MW-BlmSchG@telefonica.com

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: o2-mw-BlmSchG@telefonica.com,
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

STELLUNGNAHME / Bplan Nr. 174 Gewerbepark Business Campus

RICHTFUNKTRASSEN

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen

Richtfunkverbindung		A-Standort in WGS84			Höhen			B-Standort in WGS84		
Linknummer	A-Standort B-Standort	Grad	Min	Sek	Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek
510556067	585990169 585990077	48° 14'	32.62"	N	484	27,5	511,5	48° 15'	12.50"	N
510556068	585990169 585990077	Wie Link 510556067								
510530260	585990675 580990328	48° 27'	19.34"	N	431	101,8	532,8	48° 11'	20.00"	N
510530476	585991840 581991202	48° 20'	45.96"	N	511	48,7	559,7	48° 8'	13.15"	N
510530515	585991840 581991202	Wie Link 510530476								
510530537	585991840 581991202	Wie Link 510530476								
510530541	585991840 581991202	Wie Link 510530476								
510552406	585990095 585990183	48° 13'	21.13"	N	493	56,8	549,8	48° 17'	58.67"	N
510530418	580990328 585990798	48° 11'	20.00"	N	504	25,7	529,7	48° 26'	2.48"	N
510530419	580990328 585990798	Wie Link 510530418								
510530420	580990328 585990798	Wie Link 510530418								
510530421	580990328 585990798	Wie Link 510530418								

Legende

in Betrieb

in Planung

Höhen			
Fußpunkt	Antenne		
ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	
482	33,5	515,5	
504	25	529	
522	57,2	579,2	
466	36,6	502,6	
489	19,2	508,2	

SWM Infrastruktur Region GmbH / 80287 München

Stadt Garching
Frau Carmen Dietrich
Rathausplatz 3
85748 Garching

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

Ansprechpartner
Olaf Sacher
Netzinfrastruktur
Öffentlich-rechtliche Verfahren
Telefon: +49 89 2361-6132
Fax: +49 89 2361-706132
sacher.olaf@swm.de
Stellungnahme Nr. 164308

25. Sept. 2018

**Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a
Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Frau Dietrich,

vielen Dank für ihr Schreiben vom 13.08.2017 zu dem wir wie folgt Stellung
nehmen.

Wir verweisen auf unsere bisherige Stellungnahme Nr. 158747 vom 04.08.2018,
die weiterhin gültig ist.

Weitere Einwände sind nicht veranlasst.

Bei Fragen wenden sie sich jederzeit unter der Tel. Nr. 089 2361 6132 an uns.

Mit freundlichen Grüßen

Olaf Sacher Peter Hackel
Öffentlich-rechtliche Verfahren

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: DE101400000030247

Bankverbindung
Postbank München
BIC PBNKDEFFXXX
IBAN DE79 7001 0080 0004 1008 03

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

18. Oktober 2018

Verkehrsbelastung der B 471 in Garching

Die Verkehrsbelastung der B 471 und der hochbelasteten Anschlußstelle Garching-Süd war im September 2010 umfassend erhoben worden (siehe Kurzak „Verkehrsentwicklung Garching 2010“). Die B 471 hatte auf der Isarbrücke eine Belastung von 24.100 Kfz/Tag und westlich der A 9 im damals noch nicht ausgebauten Zustand 17.700 Kfz/Tag.

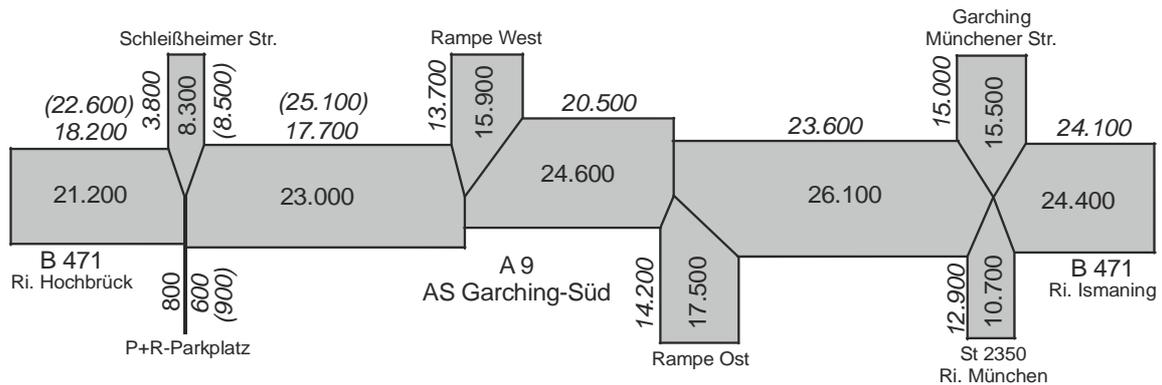
Die Verkehrsuntersuchung von 2016 zur B 471 westlich der AS Garching-Süd hinsichtlich der künftig erforderlichen Verknüpfung mit der Westumfahrung Garching / Zeppelinstraße ergab für die inzwischen ausgebaute B 471 westlich der AS Garching-Süd eine Belastung von 25.100 Kfz/Tag (Di., 17. Nov. 2015).

Aufgrund der Stellungnahme der Autobahndirektion Südbayern zum B-Plan Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“ vom 24.05.2018, AZ 3121-4622.A9 hat der Investor des Business Campus den Gutachter beauftragt, die aktuelle Verkehrssituation der B 471 im Bereich der AS Garching-Süd zu ermitteln und hinsichtlich der Auswirkungen der Maßnahme der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 174 zu beurteilen.

Die Verkehrszählung erfolgte durch das Zählbüro Schuh & Co., Germering, mit einer 24-Stunden-Video-Erfassung der AS Garching-Süd und der beidseitig benachbarten Kreuzungen der B 471 mit der Schleißheimer Straße und der Münchener Straße am Dienstag, den 17. Juli 2018.

Die werktägliche Verkehrsbelastung der B 471 südlich Garching ist in Abbildung 1 für den Gesamtverkehr und den Schwerverkehr dargestellt. In kursiv sind die Vergleichsdaten vom September 2010 eingetragen, an der Kreuzung mit der Schleißheimer Straße stammen die Vergleichsdaten vom November 2015.

Gesamtverkehr in Kfz/24 Std.



Schwerverkehr in Kfz/24 Std.

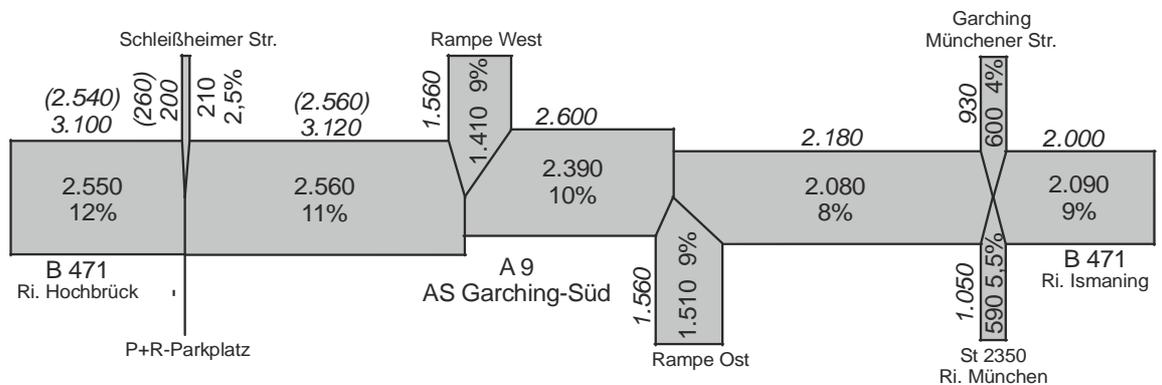


Abb. 1: Verkehrsentwicklung auf der B 471 südlich Garching
Verkehrsbelastung 2018 im Vergleich zur Belastung 2010 (kursive Werte)
zusätzlich sind am Knoten Schleißheimer Straße die Werte von 2015
in Klammern angegeben

Die Belastung der B 471 von Ismaning kommend ist mit rd. 24.000 Kfz/Tag, davon 2.000 bzw. 2.090 Kfz Schwerverkehr, unverändert geblieben. In der Morgenspitze war die Belastung um rd. 10 % geringer, in der Abendspitze ist sie fast gleich geblieben.

B 471 / St 2350

An der Kreuzung der B 471 mit der St 2350, Münchener Straße (ehemals B 11) hat die Belastung der Münchener Straße von/nach Garching marginal von 15.000 auf 15.500 Kfz/Tag zugenommen, aber die Belastung der Münchener Straße durch Schwerverkehr ist um ein Drittel von 930 auf 600 Kfz/Tag zurückgegangen. Südlich der Kreuzung hat die Belastung der St 2350 (ehemals B 11) um 17 % von 12.900 auf 10.700 Kfz/Tag abgenommen, der Schwerverkehr hat sich von 1.050 auf 590 Kfz/Tag fast halbiert.

Der „Problemabschnitt“ der B 471 zwischen der AS Garching-Süd und der Kreuzung mit der St 2350, Münchener Straße ist jetzt mit 26.100 Kfz/Tag um 11 % stärker belastet als 2010 mit 23.600 Kfz/Tag, der Schwerverkehr hat aber um 5 % auf 2.080 Kfz/Tag abgenommen. Zu den Spitzenstundenbelastungen ist festzustellen, daß in der Morgenspitze auf der B 471 von der AS Garching-Süd kommend fast dieselbe Anzahl geradeaus nach Ismaning fährt sowie nach links und rechts abbiegt wie 2010 gezählt wurde. In der Abendspitze hat die Belastung geradeaus Richtung Ismaning und rechtsabbiegend nach München deutlich zugenommen, während linksabbiegend nach Garching fast derselbe Wert wie 2010 gezählt wurde. Die Spitzenstundenbelastungen von 2010 und 2018 sind in Abbildung 2 gegenübergestellt. Es ist dringend notwendig, daß hier im Kreuzungsbereich zumindest in Fahrtrichtung Ismaning ein 2-spuriger Geradeausverkehr ermöglicht wird (der sich nach 200 Metern vorerst wieder auf 1 Spur verengt), um in morgendlichen Berufsverkehr den Rückstau auf die Autobahn zu vermeiden.

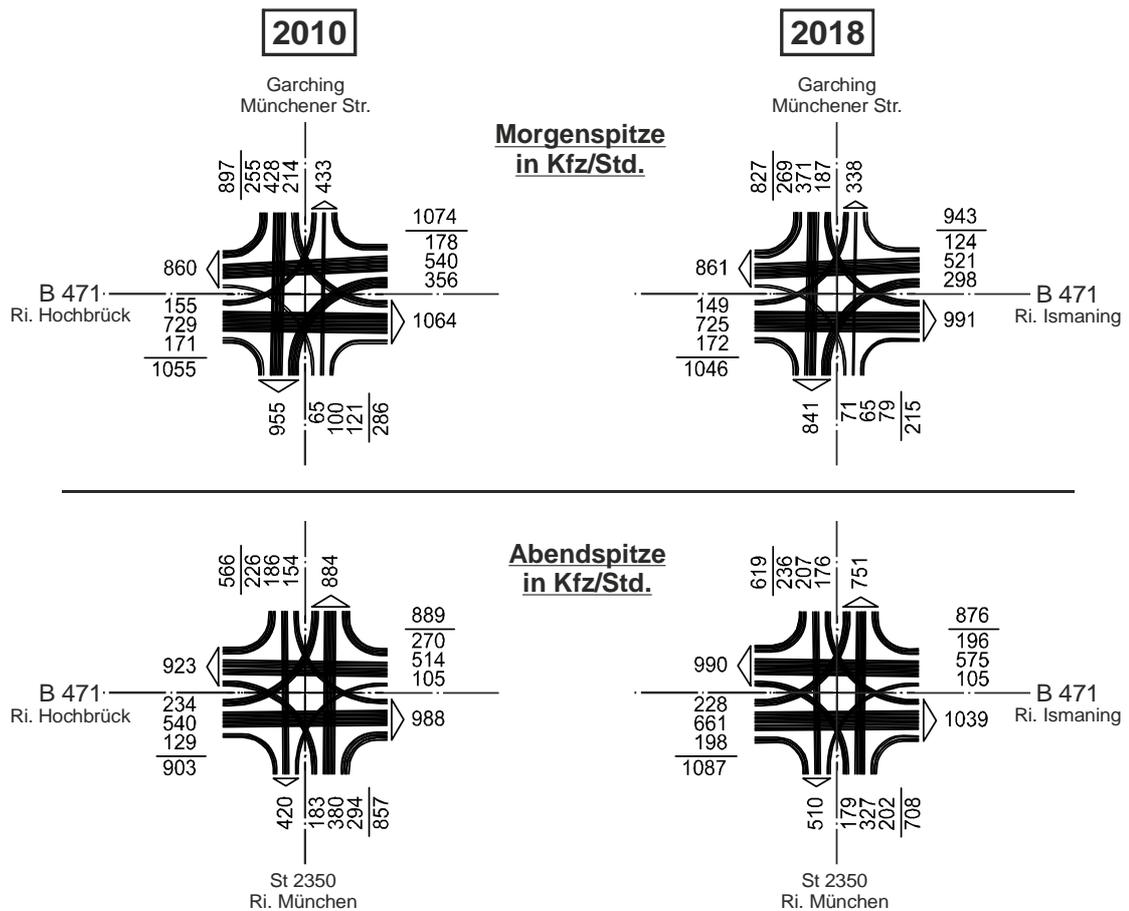


Abb. 2: Vergleich der Spitzenstundenbelastungen 2010 und 2018 der Kreuzung B 471 / St 2350 südlich Garching

AS Garching-Süd

An der AS Garching-Süd ist die Belastung der **Rampe Ost** mit 17.500 Kfz/Tag jetzt um 23 % höher als 2010 mit 14.200 Kfz/Tag. Die Belastung durch Schwerverkehr ist mit 1.510 Kfz/Tag fast unverändert geblieben. Die Rechtsabbieger Ri. Garching / Ismaning haben insgesamt nur um 15 % zugenommen, in der Morgenspitze von 537 auf 556 Kfz/Stunde (+4 %) bei Dauerstau, in der Abendspitze war jetzt die Anzahl von 416 Rechtsabbiegern geringer als 2010 mit 450 Rechtsabbiegern/Stunde. Die Zahl der Linksabbieger Richtung Hochbrück hat durch den Ausbau der B 471 westlich der A 9 um 58 % von insgesamt 4.470 auf 7.040 Kfz/Tag zugenommen. Es stehen 2 Linksabbiegespuren zur Verfügung, 2010 waren es in der Morgenspitze 632 Linksabbieger/Stunde, jetzt sind es 1.155 Linksabbieger/Stunde, vor allem Berufsverkehre Richtung Hochbrück. In der Abendspitze haben sich auf der Rampe Ost kaum Veränderungen ergeben.

Die Belastung der **Rampe West** ist im Vergleich zu 2010 um 16 % von 13.700 auf 15.900 Kfz/Tag angestiegen. Durch die jetzt vorhandenen 2 Geradeauspuren auf der B 471 Richtung Hochbrück hat die Belastung in der Morgenspitze Richtung Hochbrück von 902 auf 1.500 Kfz/Stunde erheblich zugenommen, die Zahl der Rechtsabbieger auf die Rampe zur A 9 Richtung München hat dagegen von 461 auf 404 Kfz/Stunde abgenommen. Der Verkehrsablauf an der Rampe West der AS Garching-Süd war auf der B 471 und der Rampe flüssig und ohne Stau.

In der Abendspitze hat von Hochbrück kommend der Linksabbieger zur A 9 Richtung München von 578 Kfz/Stunde im Jahr 2010 mit dem Ausbau auf 724 Kfz/Stunde zugenommen, was aber wegen des jetzt 2-spurigen Linksabbiegens verkehrlich problemlos abgewickelt wird. Die Belastung der Geradeauspur ist mit 467 Kfz/Stunde fast unverändert geblieben. Von der Rampe West, d.h. von Norden kommend ist die Belastung immer noch relativ gering und es gibt sowohl in der Morgenspitze als auch in der Abendspitze nur sehr wenige Rechtsabbieger auf die B 471 Richtung Hochbrück, da diese Verkehre die A 9 bereits an der AS Garching-Nord verlassen und über die Westumfahrung zum Ziel in Hochbrück fahren.

Einmündung Schleißheimer Straße

Die Belastung der Einmündung Schleißheimer Straße betrug 2010 3.800 Kfz/Tag. Mit dem Ausbau der B 471 und den weiteren Bauten im Gelände des Business Campus ist die Belastung der Schleißheimer Straße bis November 2015 auf 8.500 Kfz/Tag angewachsen. Obwohl inzwischen auch die Neubauten im Business Campus auf der Ostseite des Parkrings genutzt werden, hat die aktuelle 24-Stunden-Zählung der Schleißheimer Straße an der B 471 mit 8.300 Kfz/Tag eine etwas geringere Belastung als 2015.

Im Herbst 2015 war die B 471 westlich der Schleißheimer Straße mit 22.600 Kfz/Tag belastet, jetzt waren es mit 21.200 Kfz/Tag 6 % weniger. Östlich der Einmündung Schleißheimer Straße war die B 471 2015 mit 25.100 Kfz/Tag belastet, die neue Zählung ergab 23.000 Kfz/Tag. Wenn man die beiden Fahrtrichtungen der hier 4-spurigen B 471 betrachtet, dann waren es von der AS Garching-Süd kommend im Jahr 2015 12.240 Kfz/Tag, die neue Zählung ergab 11.600 Kfz/Tag. In der Morgenspitze (7.15 – 8.15 Uhr) waren es damals 1.751 Kfz/Stunde, davon 561 Rechtsabbieger in die Schleißheimer Straße. Die aktuelle Zählung ergab als Spitzenbelastung ebenfalls von 7.15 – 8.15 Uhr eine Belastung von „nur“ 1.560 Kfz/Stunde, davon „nur“ 507 Rechtsabbieger in die Schleißheimer Straße vor allem zum Business Campus. Trotz weiterer Fertigstellungen im Business Campus ist die morgendliche Spitzenbelastung leicht zurückgegangen.

Betrachtet man den abendlichen Berufsverkehr, so war die B 471 im November 2015 mit 1.437 Kfz/Stunde östlich der Schleißheimer Straße in Richtung AS Garching-Süd deutlich stärker belastet als jetzt mit „nur“ 1.191 Kfz/Stunde. Bei der Zählung 2015 kamen in der Abendspitze von Hochbrück als Geradeausfahrer 1.041 Kfz/Stunde und von der Schleißheimer Straße als Linkseinbieger 389 Kfz/Stunde. Jetzt kamen von Hochbrück nur 800 Kfz/Stunde und von der Schleißheimer Straße nur 346 Kfz/Stunde sowie die 45 Pkw vom Parkplatz, so daß sich die 1.191 Kfz/Stunde ergeben.

Ein vertiefter Einblick in die Ergebnisse der Zählung 2015 zeigt, daß damals verstärkt Verkehre von der Zeppelinstraße in die B 471 Richtung Anschlußstelle eingefahren sind, so daß die B 471 zwischen Zeppelinstraße und Schleißheimer Straße in Fahrtrichtung Ost mit 12.000 Kfz/Tag belastet war, in Fahrtrichtung West waren es „nur“

10.600 Kfz/Tag. Dieses eventuell durch Baustellen bedingte Ungleichgewicht (auch auf der Westumfahrung) hat sich wieder ausgeglichen, die neuen Zählungen haben auf der B 471 in Richtung West (Hochbrück) eine Belastung von 10.420 ergeben, was dem Wert von 2015 mit 10.600 Kfz/Tag entspricht. In Fahrtrichtung Ost (AS Garching-Süd) sind es jetzt mit 10.760 Kfz/24 Stunden in etwa gleichviel wie in Richtung West, aber deutlich weniger als 2015 mit 12.000 Kfz/Tag.

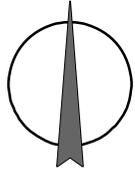
Fazit

Nachdem an den Knoten der B 471 Schleißheimer Straße und Rampe West der AS Garching-Süd bei der aktuellen Zählung 2018 keine Stauungen vorhanden waren und die 2015 z.T. deutlich höheren Belastungen damals ebenfalls abgewickelt worden sind, besteht kein Anlaß, daß die sich aus der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 für die zusätzliche Bebauung im Gewerbepark Business Campus ergebenden Verkehrsbelastungen auf der B 471 und an der AS Garching-Süd Rampe West nicht mehr abwickelbar sind. Die Leistungsberechnung (Anl. 2) ergibt für den Istzustand 2018 in der Morgenspitze die gute Verkehrsqualität B und in der Abendspitze die sehr gute Verkehrsqualität A. Nachdem es von 2015 auf 2018 trotz fortschreitender Bebauung im Business Campus zu keiner Verkehrszunahme auf der Schleißheimer Straße an der Einmündung in die B 471 gekommen ist, reichen die Leistungsreserven an der Einmündung der Rampe West der AS Garching-Süd auch in Zukunft aus bei voller Bebauung des Business Campus entsprechend B-Plan Nr. 174.

Da es aber bereits heute Probleme an der Rampe Ost gibt, die durch die fehlende Leistung in Richtung Garching / Ismaning verursacht werden, ist eine Leistungssteigerung an der Kreuzung der B 471 mit der St 2350 (ehemals B 11) schon lange überfällig. Eine 2. Geradeausspur Richtung Ismaning im Kreuzungsbereich würde eine erste Verbesserung der Situation ergeben. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

München, 18. Oktober 2018

(Prof. Dr.-Ing.  Kurzak)

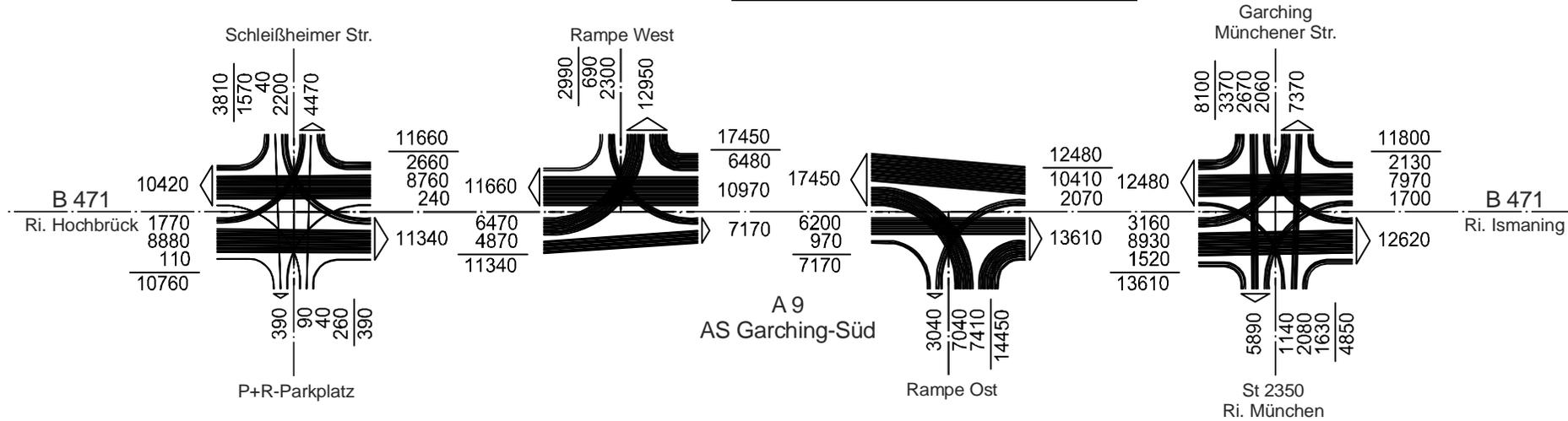


Knotenpunktsbelastungen

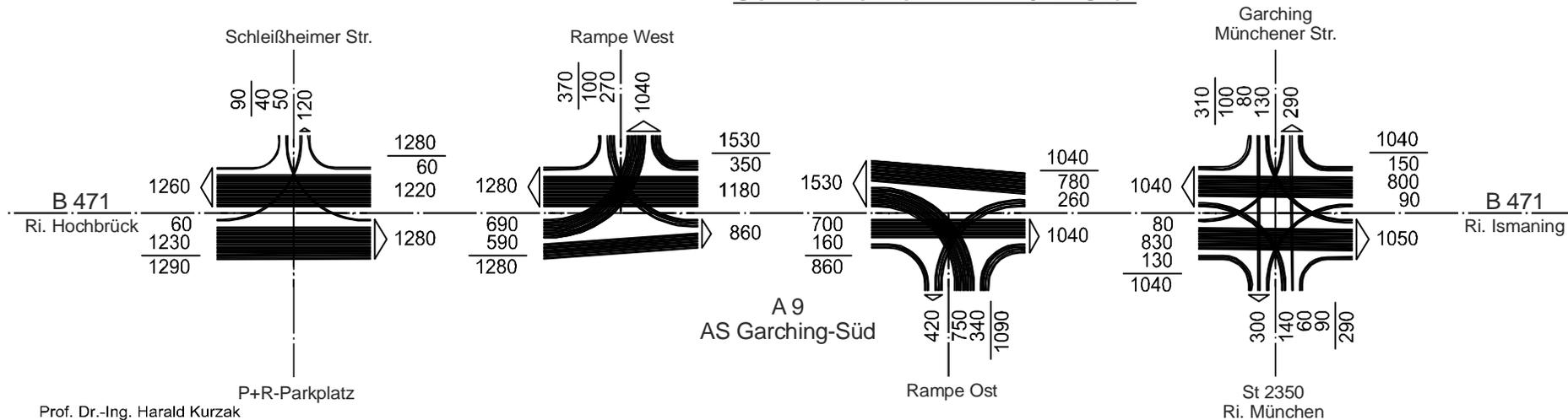
B 471 südlich Garching

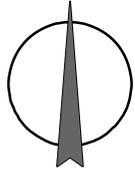
24-Std.-Videozählung am Di., 17. Juli 2018

Gesamtverkehr in Kfz/24 Std.



Schwerverkehr in Kfz/24 Std.



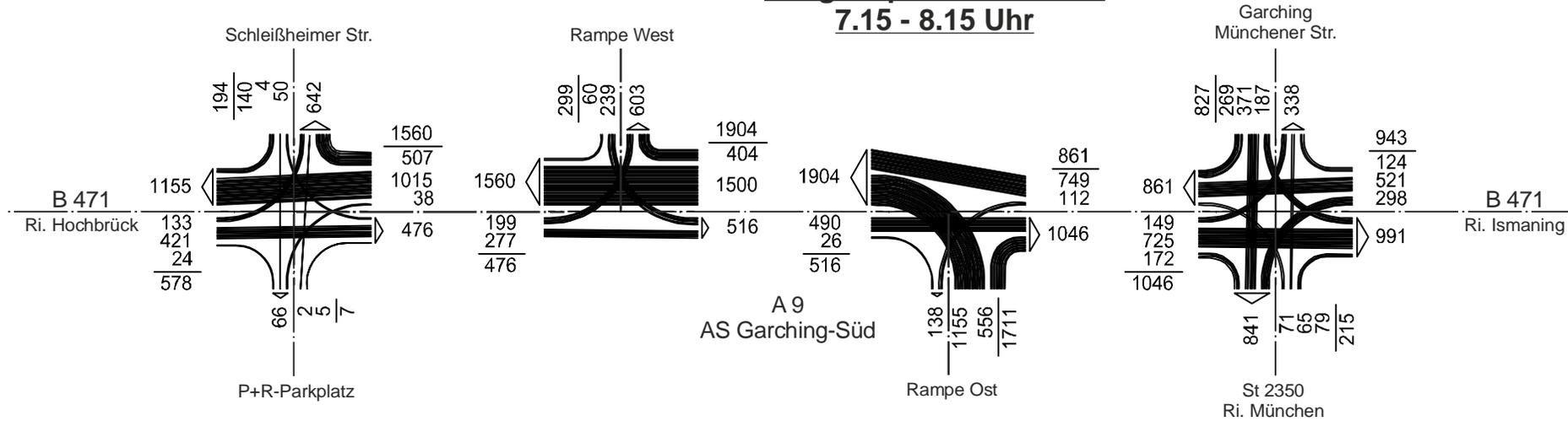


Knotenpunktbelastungen

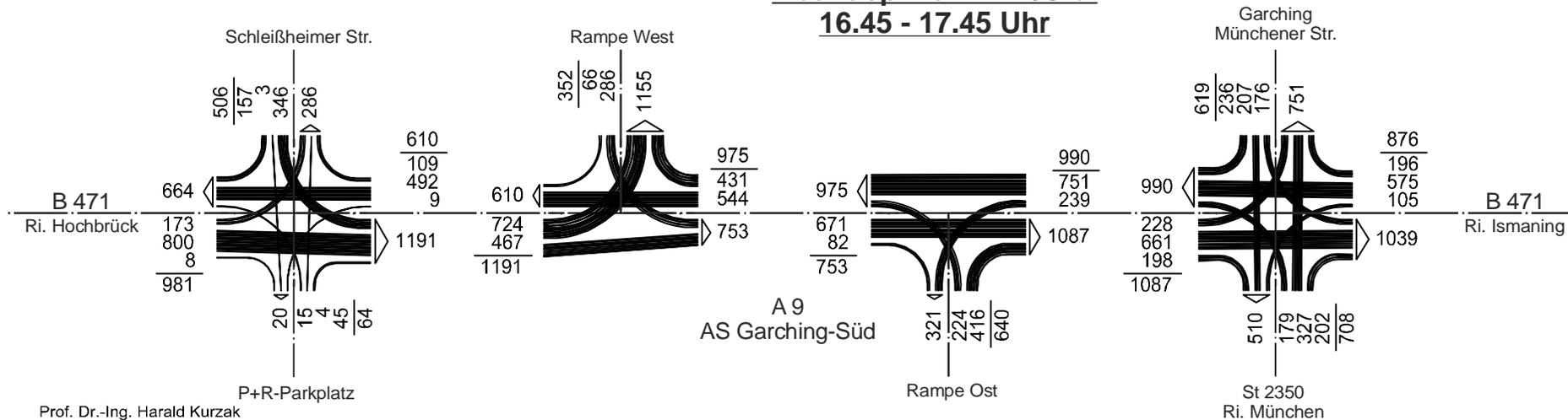
B 471 südlich Garching

24-Std.-Videozählung am Di., 17. Juli 2018

Morgenspitze in Kfz/Std. 7.15 - 8.15 Uhr



Abendspitze in Kfz/Std. 16.45 - 17.45 Uhr



<p>Verkehrsbelastung Di., 17.7.2018</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Morgenspitze</p> <p>AS Garching-Süd Rampe West</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Abendspitze</p> <p>AS Garching-Süd Rampe West</p> </div> </div>
<p>Kfz/Umlauf u. erforderl. Grünzeit</p> <p>Phasenablauf</p> <p>Leistungsnachweis</p>	<p>Morgenspitze $t_u = 90 \text{ sec.}$</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>Verkehrsqualität B</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>I</p> <p>38"</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>II</p> <p>6"</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>III</p> <p>8"</p> </div> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <p>$t_{\text{Grün}} = 53 \text{ sec}$ $t_z = 22 \text{ sec}$ <u>Summe 75 sec</u></p> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <u>Reserve</u> = $\frac{90'' - 75''}{53''} \times 100 - 20 = \underline{8\%}$ </p>
<p>Kfz/Umlauf u. erforderl. Grünzeit</p> <p>Phasenablauf</p> <p>Leistungsnachweis</p>	<p>Abendspitze $t_u = 90 \text{ sec.}$</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>Verkehrsqualität A</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>I</p> <p>14"</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>II</p> <p>6"</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>III</p> <p>8"</p> </div> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <p>$t_{\text{Grün}} = 43 \text{ sec}$ $t_z = 22 \text{ sec}$ <u>Summe 65 sec</u></p> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <u>Reserve</u> = $\frac{90'' - 65''}{43''} \times 100 - 20 = \underline{38\%}$ </p>

KG für Vermögensverwaltung Garching GmbH & Co. | Im Gewerbepark C 25 | 93059 Regensburg

Stadt Garching
Bauverwaltung/Bauleitplanung
Frau Carmen Dietrich
Rathausplatz 3
85748 Garching

Unser Zeichen	Sel-Mh
Telefon	0941 4008-147
Telefax	0941 4008-280
Email	j.selmer@dv-plan.de
Datum	08.11.2018

Bebauungsplan Nr. 174
Einverständniserklärung Würdigungsvorschlag

Sehr geehrte Frau Dietrich,

wir beziehen uns auf o. g. Bebauungsplan und die nach der 3. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.

Die Stellungnahmen werden von uns zur Kenntnis genommen. Mit den angeregten Änderungen und den dazu unterbreiteten Würdigungsvorschlägen erklären wir uns einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen

KG für Vermögensverwaltung Garching GmbH & Co.



Christian Bretthauer

Ø Zim, Bla, Mf, Schm, Ur

2712150



KG für Vermögensverwaltung Garching GmbH & Co. | Im Gewerbepark C 25 | 93059 Regensburg

Stadt Garching
Herrn Klaus Zettl
Rathausplatz 3
85748 Garching

Unser Zeichen	Sel-Mh
Telefon	0941 4008-147
Telefax	0941 4008-280
Email	j.selmer@dv-plan.de
Datum	21.11.2018

Bebauungsplan Nr. 174
Stellungnahme Telefónica Richtfunk
Verpflichtungserklärung des Inverstors

Sehr geehrter Herr Zettl,

wir beziehen uns auf o. g. Bebauungsplan und die Stellungnahme der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG.

Mit diesem Schreiben verpflichten wir uns, die Stadt Garching von sämtlichen in Zusammenhang stehenden Forderungen und Ansprüchen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG im Hinblick auf den Bebauungsplan 174 freizustellen.

Mit freundlichen Grüßen

KG für Vermögensverwaltung
Garching GmbH & Co.

Christian Bretthauer

Ø Hor, Ur

2723992