

Vorlage Nr.: 2-BV/066/2019  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 10.07.2019  
Verfasser: Knott Annette

---

**Bebauungsplan Nr. 177 "Gewerbegebiet am Graf-Zeppelin-Platz"; Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

---

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
23.07.2019	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Die Firma Zeppelin hat mit Schreiben vom 28.06.2019 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt.

Die Firma Zeppelin plant in unmittelbarer Nähe ihrer jetzigen Konzernzentrale die Erweiterung der Hauptverwaltung mit einem Neubau. Hierfür konnte sie auf der gegenüberliegenden Straßenseite der bestehenden Konzernzentrale das Eckgrundstück an der Daimlerstraße erwerben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zu sichern, soll das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, welches ausschließlich das Vorhabensgrundstück umfasst. Sofern für das Vorhaben nachzuweisende Stellplätze auf dem Grundstück der jetzigen Hauptverwaltung nachgewiesen werden, wären diese durch eine Dienstbarkeit abzusichern.

Vertreter der Firma Zeppelin und der Architekten haben in der Sitzung am 18.12.2018 das Planungskonzept vorgestellt. Diesem hat der Stadtrat einstimmig zugestimmt

Im Weiteren hat die Firma Zeppelin die Planungen konkretisiert sowie die erforderlichen Gutachten in Auftrag gegeben.

Die Wandhöhe beläuft sich auf 25,50 m. In den Unterlagen am 18.12.2018 war im Schnitt Technikaufbauten dargestellt. Diese sind jetzt um 2 m zurückversetzt, verkleidet und mit einer Höhe von 28,85 m geplant. Um Wartungsarbeiten an der Technik durchführen zu können, ist in dem Bereich ein Dachaufbau mit 29,60 m vorgesehen.

Durch die Erhöhung der Wandhöhe reduziert sich die versiegelte Fläche. Die attraktive Freiflächenplanung führt zu einer Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes des Gewerbegebiets und trägt damit zum positiven Erscheinungsbild des Gebiets bei.

Damit wird die seit der Erstellung des Stadtentwicklungsplans im Jahr 2006 angestrebte Zielsetzung, eine Aufwertung des gesamten Gewerbegebiets auch in diesem Gebiet konsequent fortgesetzt.

Das Lärmschutzgutachten hat die Wohngebietsentwicklung Hochbrück berücksichtigt und sieht kein zusätzliches Konfliktpotenzial.

**II. BESCHLUSS:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Gewerbegebiet am Graf-Zeppelin-Platz“ (Planstand 25.07.2019) und erteilt die Freigabe für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB.  
Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor den Städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

**III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf

Begründung

Vorentwurf Einzelpläne

## Planzeichenerklärung

### Zeichnerische Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO  
 2.2 VI maximal Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO  
 2.3 2,0 maximale Geschossfläche (GFZ) § 20 BauNVO

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 a abweichende Bauweise  
 3.2 Baugrenze § 23 BauNVO

#### 4. Nutzungsschablone

- 4.1 Art der baulichen Nutzung GE  
 4.2 Maß der baulichen Nutzung GRZ / GFZ 0,5 2,0  
 4.3 Bauweise a WM 25,50 m  
 4.4 tags L<sub>tk</sub> flächenbezogene Emissionskontingente tags  
 nachts L<sub>nk</sub> flächenbezogene Emissionskontingente nachts

#### 5. Grünordnung

- 5.1 Begrünte Flächen auf Baugrundstück

#### 6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  
 6.2 N, St Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze  
 6.3 V Flächen für Vorplatz  
 6.4 Fahrradstellplätze  
 6.5 PKW Stellplätze

#### 7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 7.1 Verlauf der Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 119 Teil D, Stand 24.04.1998  
 7.2 Entfallende Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 119 Teil D, Stand 24.04.1998  
 7.3 vorgeschlagener Baukörper  
 7.4 Flurstücksgrenze und -nummer  
 7.5 Bezugshöhe, festgesetzt ± 0,00 = 484,10 m üNN (entspricht FFB)  
 7.6 Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen als Schotterrasen Rasengitterstein  
 7.7 Einfahrt Tiefgarage  
 7.8 Ein-/Ausfahrt Tiefgarage



Maßangaben in Meter

### VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.20xx ortsüblich bekannt gemacht.  
 b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans vom xx.xx.20xx fand in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx statt.  
 c) Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx beteiligt.  
 d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.20xx wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx öffentlich ausgestellt.  
 e) Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx beteiligt.  
 f) Die Stadt Garching hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.20xx den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung beschlossen.

Stadt Garching, den .....

Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister

Ausfertigung der Satzung:

Stadt Garching, den .....

Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister

- g) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Garching, den .....

Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister

### Übersicht



## BEBAUUNGSPLAN NR. 177

### "Gewerbegebiet am Graf-Zeppelin-Platz"

Teil A Planzeichnung

M 1:200



STADT GARCHING B. MÜNCHEN  
 LANDKREIS MÜNCHEN

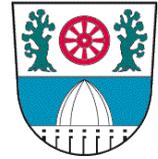
Planung:

JESTÄDT  
 - P L A N - U N G -  
 80337 München • Tel. 089 274298-11  
 Fax 089 274298-10 • Fax 089 274298-19

- Entwurfsstand 01.07.2019 -

München, den 26.07.2019





**Stadt Garching b. München**  
Rathausplatz 3  
85748 Garching

## **Bebauungsplan Nr. 177 „Gewerbegebiet am Graf-Zeppelin-Platz“**

### **Teil C Begründung**

**Vorentwurf**

Diese Begründung umfasst 12 Seiten

**Entwurf 05.07.2019**

**Verfasser:**



Büro für Raum- und Umweltplanung  
80337 München • Reisingerstraße 13  
Tel. 089/72467880 • Fax 089/72467881

**München, den 25.07.2019**

## 1 Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes

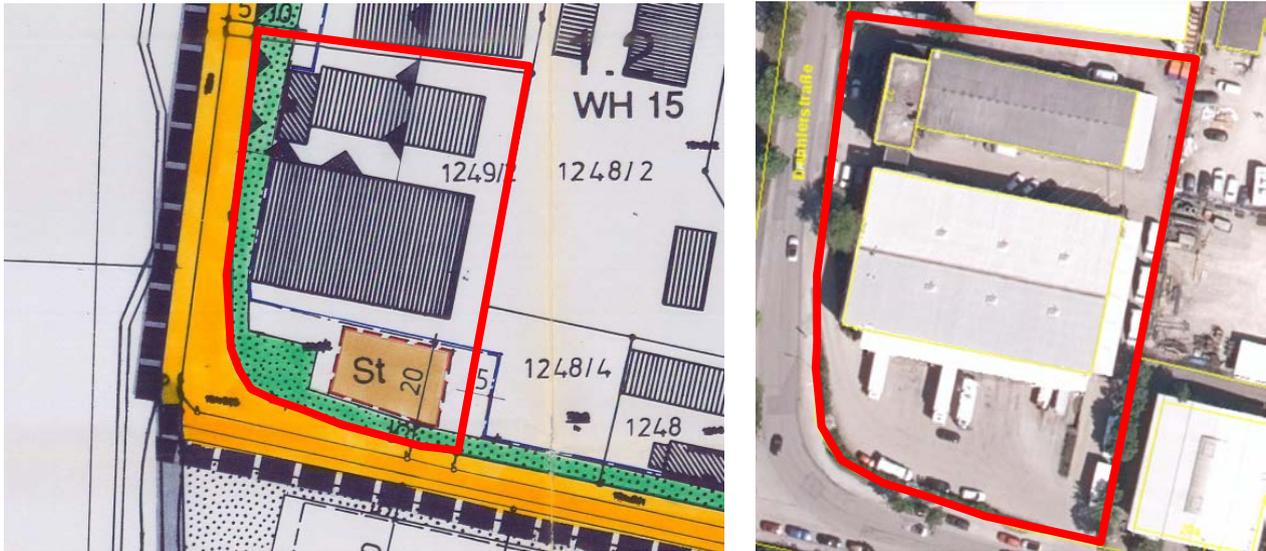
Das Bebauungsplangebiet liegt im Gewerbegebiet des Stadtteils Hochbrück im Westen der Stadt Garching bei München. Das ca. 5.725 m<sup>2</sup> große Baugrundstück (Flurstück 1249/2 der Gemarkung Garching b. München) wird im Westen und im Süden Teil durch die Daimlerstraße begrenzt. Im Norden und Osten schließen weitere Gewerbebetriebe an. Das Gelände an der Daimlerstraße 22 befindet sich im Eigentum der Zeppelin GmbH und ist derzeit noch an den Logistik-Betrieb CCG Cool Chain Group vermietet.



Lage des Bebauungsplangebiets im Ort (Auszug aus der topographischen Karte, ohne Maßstab)

Die städtebauliche Struktur des Gewerbegebiets ist geprägt von großflächigen Gewerbenutzungen und einem sehr hohen Versiegelungsgrad. Auf dem Planungsgebiet selbst befanden sich bisher zwei große Lagergebäude sowie Anlieferbereiche eines Logistikbetriebs. Derzeit wird die Fläche nicht genutzt. Das mittlere Geländenniveau liegt ca. bei 484 m üNN. Alle im Bebauungsplan festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Bezugshöhe +/- 0.00 = 484,10 m üNN.

Das Planungsgebiet befindet sich im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil D, Bereich zwischen Zeppelin- und Daimlerstraße' in der Fassung vom 28.04.1999.

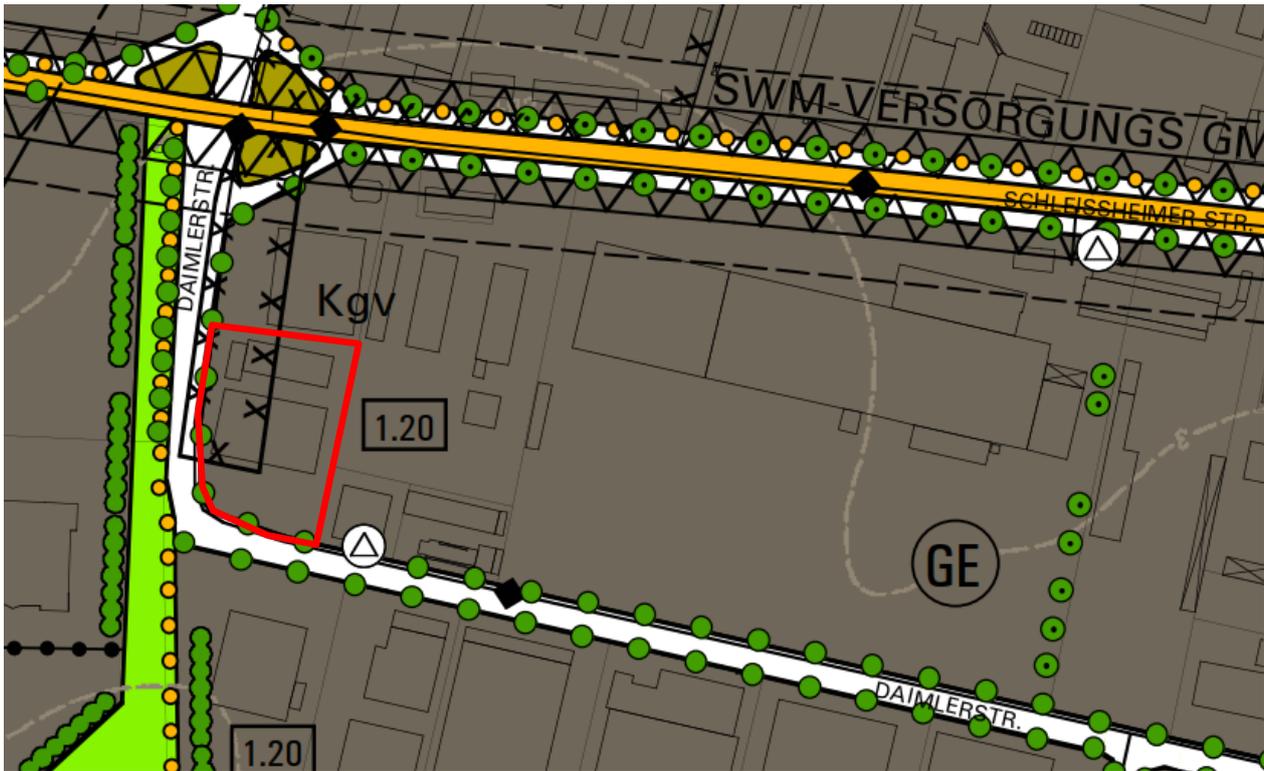


Bisheriger Bebauungsplan Nr. 119 Teil D ‚Bereich zwischen Zeppelin- und Daimlerstraße‘ (Auszug, ohne Maßstab) sowie aktuelles Luftbild mit Eintragung des Bebauungsplanumgriffs (Quelle: BayernAtlas, ohne Maßstab)

## 1.2 Aussagen übergeordneter Planungen

Das Planungsgebiet ist Teil des Gewerbegebiets Hochbrück. Im aktuellen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Gebiet ebenso wie im derzeit im Aufstellung befindlichen FNP-Entwurf in der Fassung vom 25.09.2018) als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Das Grundstück wurde bisher intensiv als Gewerbefläche genutzt und ist fast vollständig versiegelt.

Für die geplante Nutzung der Fläche durch die Zeppelin GmbH mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden.



Flächennutzungsplan, aktuell rechtsgültige Fassung vom 01.12.2003 (Auszug, ohne Maßstab)

### 1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die im Westen und Süden angrenzende Daimlerstraße. Die Daimlerstraße wiederum ist an den übergeordneten Verkehr über die Bundesautobahn A9 bzw. über die Bundesstraßen 471 (Schleißheimer Straße) und 13 (Ingolstädter Landstraße) angebunden. Die U-Bahnlinie U6 verläuft in Nord-Südrichtung in unmittelbarer Nähe südöstlich des Planungsgebiets. Die Haltestelle ‚Garching-Hochbrück‘ liegt ca. 800 m östlich. Das Gewerbegebiet ist auch über diverse Buslinien des MVVs im Regionalnetz eingebunden.

Im Zuge des Neubaus des Verwaltungsgebäudes sollen im Planungsgebiet eine MVG Mietradstation sowie Drive Now Parkplätze geschaffen werden.

Vom U-Bahnhof Garching-Hochbrück über die Daimlerstraße bis zum (geplanten) Wohngebiet Hochbrück verläuft eine Radwegeverbindung.

### 1.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke München und die Abwasserentsorgung über die zentrale Kanalisation der Stadt Garching.

Das Gebiet wird von der Bayernwerk AG mit Strom versorgt.

Die Heizwärmebereitstellung ist mittels eines Geothermie-Anschlusses vorgesehen.

Die Müllbeseitigung erfolgt über den Garching Betrieb „Umweltmeister“.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Gebiet auf die Belange der neuen Nutzung und die Projektziele der Zeppelin GmbH angepasst werden.

Aufgrund des kontinuierlichen Mitarbeiteraufbaus - und dem Bestreben der Zeppelin GmbH nach einer nachhaltigen Standortentwicklung – wird beabsichtigt, die Zentrale in Garching Hochbrück zu erweitern und Wachstumsreserven zu schaffen.

Ziel des Vorhabens ist die Errichtung eines modernen Neubaus mit hochwertigen Arbeitsplätzen, die ein weiteres Wachstum der Zeppelin GmbH ermöglichen. Insgesamt sollen zusätzlich zu den 460 Mitarbeitern im Bestandsgebäude im neuen Verwaltungsgebäude 540 Mitarbeiter Platz finden.

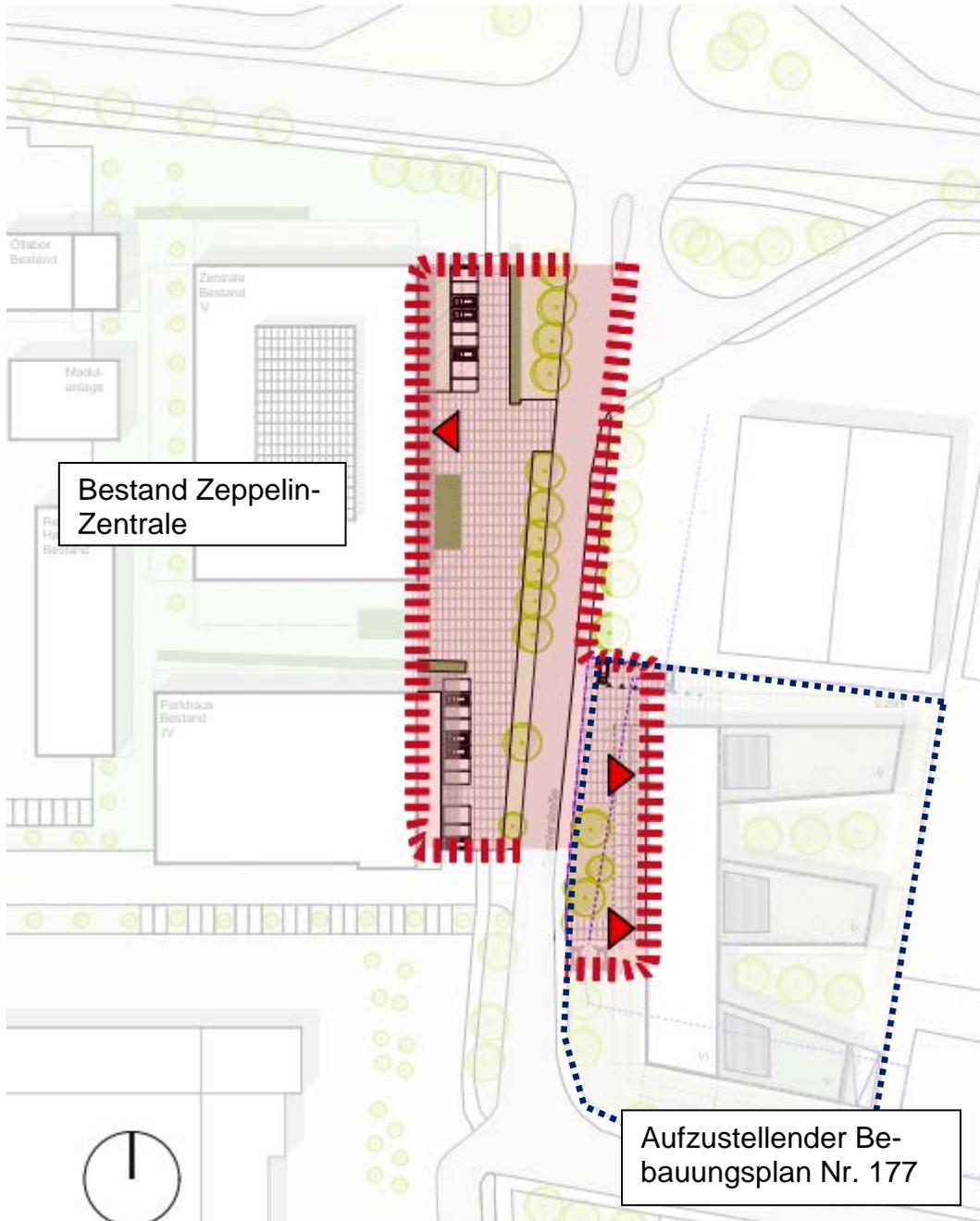
Die Zielvorgabe des neuen Bebauungsplans soll zum einen das Aufnehmen der städtebaulichen Bezüge westlich der Daimlerstraße sowie eine Ausrichtung an der bestehenden Zeppelin-Zentrale sein. Über eine Erweiterung des Graf - Zeppelin – Platzes soll es zu einer Adressbildung beidseitig der Daimlerstraße kommen, die zu einer Identitätsstiftung für die Stadt und die Mitarbeiter der Zeppelin GmbH beiträgt.

Durch die Erhöhung der Wandhöhe im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert sich die versiegelbare Fläche  $GRZ_{alt}=0,6$  auf  $GRZ_{neu}=0,5$ . Die attraktive Freiflächenplanung des Geländes führt zu einer Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes des Gewerbegebiets an der Daimlerstraße und trägt damit zum positiven Erscheinungsbild des gesamten Stadtquartiers bei.

Damit wird die seit der Erstellung des Stadtentwicklungsplans im Jahr 2006 angestrebte Zielsetzung, eine Aufwertung des gesamten Gewerbegebiets auch in diesem Bereich konsequent fortgesetzt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist erforderlich, um die planungsrechtliche Zulässigkeit dafür zu schaffen, die Firmenzentrale der Zeppelin GmbH zu vergrößern.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.



Adressbildung durch Erweiterung des Graf - Zeppelin – Platzes beidseitig der Daimlerstraße

### 3 Planungskonzept

Das Gebiet wird gemäß den bisherigen Festsetzungen weiterhin als Gewerbegebiet genutzt. Der neue Bebauungsplan wird hinsichtlich des Bauraums, des Maßes der baulichen Nutzung sowie den Stellplatzflächen angepasst.

Das Planungskonzept sieht einen 6-geschossigen Verwaltungsneubau inkl. Staffelgeschoss mit einer Höhe von ca. 20,5 m - 25,5 m vor. Im obersten Staffelgeschoss befinden sich dabei Konferenzräume und Dachterrassen.

In den darunter liegenden vier Regelgeschossen sind Büroflächen mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten sowie Besprechungsräume und Teambereiche vorgesehen.

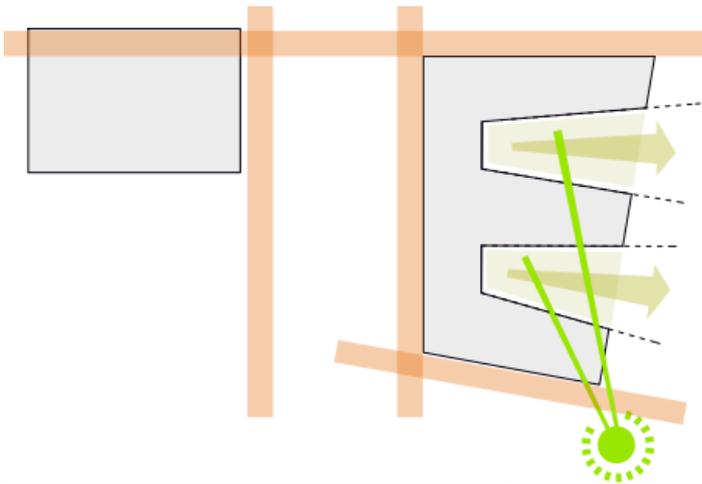
Im Erdgeschoss befinden sich der Eingang, ein Bistro mit Zugang zu den Innenhöfen sowie weitere Besprechungsräume und Büroflächen

Weiter ist ein Untergeschoss mit einer Tiefgarage sowie Umkleiden mit Duschen, Neben- und Technikräumen geplant. Der größte Teil der insgesamt 159 Stellplätze wird zentral in der Tiefgarage untergebracht. Einige wenige Stellplätze werden zum Teil ebenerdig auf dem Grundstück und darüber hinaus auf der gesamten Fläche der Zeppelin GmbH in Gebäudenähe verteilt.



Zwischen der bestehenden Zeppelin-Zentrale (im Bild rechts) und dem geplanten Neubau (links) soll ein großzügiger Vorplatz als „shared space“ geschaffen werden.

Durch die nach Osten geöffnete Kammstruktur des geplanten Gebäudes und der damit verbundenen Öffnung der Höfe kann eine verbesserte Belichtung und natürliche Belüftung der Arbeitsplätze sowie insgesamt eine bessere Qualität der Innenhofflächen erreicht werden.



Nach Osten geöffnete Kammstruktur und Öffnung der Innenhöfe

Insgesamt sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Höchstmaß an Flächen sparerer und wirtschaftlicher Erschließung des Gewerbegebietes ermöglichen. Auf diese Weise kann den funktionalen Bedürfnissen der Zeppelin GmbH entsprechend, ein kompaktes und dicht genutztes, aber dennoch gut eingegrüntes Gewerbegebiet geschaffen werden.

#### 4 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll die Zielsetzung der Durchgrünung des Gewerbegebietes umgesetzt werden. Ziel ist es Randbereiche und mindestens 25 % der gesamten Baufläche zu begrünen. Mit Ausnahme des Vorplatzbereichs zur Daimlerstraße hin sind alle nicht befahrbaren Flächen wasserdurchlässig zu gestalten.

Der Grünordnungsplan sieht eine Erststellung von begrünter Flächen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze vor.

Je 350 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die nach den Festlegungen gepflanzten Bäume, Sträucher und Unterpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume zu verwenden.

Beschädigte und ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Für die Dachform der Bebauung wurden Flachdächer festgesetzt, die zu begrünen sind, exklusive der Dachterrassen und der Dachfläche des Technikbereiches.

#### 5 Boden und Wasserhaltung

Das zu bebauende Grundstück liegt im Bereich von Nieder- und Spätglazialterrassenschottern, die sich aus Kies und Sanden zusammensetzen.

Unter diesen Böden folgen in sehr großer Dicke die tertiären Schichten der Oberen Süßwassermolasse, die regional als Flinz bezeichnet werden. Erfahrungsgemäß sind örtlich lebhaftere Wechsellagerungen aus Tonen, Schluffen, Sanden und Mergeln zu erwarten.

Die Baugrundverhältnisse sind als günstig einzustufen.

Der anstehende Baugrund wird durch geringmächtige Auffüllungen aus den vorausgehenden Nutzungen (Trag-/Frostschutzschichten, Grabenverfüllungen und dgl.) eingenommen. Im Detail wird auf die Vorerkundungen des Berichtes 2190799 „Orientierende Altlastenuntersuchung“ verwiesen. Unterhalb stehen in einer wechselnden Stärke von 5-7 m (nach derzeitigem Kenntnisstand) fluvioglaziale Kiese mitteldichter bis dichter Lagerung an. Diese liegen den tiefer anstehenden Tertiärschichten als Wechselfolge von mitteldichten bis dichten Sanden, Tonen und Schluffen auf. Diese stehen im Baufeld bis in die vom Bauwerk beanspruchte Tiefe an und stellen den maßgeblichen Baugrund dar.

Die Gründung des Gebäudes kann als Flachgründung in den anstehenden Kiesen entsprechend den Bemessungskennwerten nach DIN 1054 im Entwurf konzipiert werden. Auf Basis der Statik und der Ausführungsplanung sind abschließend die Nachweise GZ 1 und GZ 2 zu führen. Es kann daher eine Gründung mittels Streifen- wie Einzelfundierungen vorgenommen werden. Das Bauwerk bindet temporär im Hochwasserfall in das Grundwasser ein. Aus der dann vorliegenden Aufstauwirkung sind keine Beeinträchtigungen umliegender Bauteile und/oder dem Grundwasser selbst zu besorgen. Die Umläufigkeit kann zudem durch hydraulisch hochwirksame Verfüllungen der Arbeitsräume günstig gestaltet werden.

Die Abdichtung des Bauwerks kann nach den Vorgaben der WU-Richtlinie erfolgen oder es ist eine Abdichtung nach DIN 18533 W2.1-E zu planen.

Sofern die geplante Bodenplatte unterhalb der Bemessungswasserstände eingebunden wird, ist die Baugrube nach Bedarf gegen Grundwasserzustrom zu schützen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind allenfalls lokale Wasserhaltungen im Bereich von Unterzügen oder punktueller Fundamente vorzunehmen. Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

## **Altlasten**

Für das Planungsgebiet wurden im Jahr 2019 eine historische Erkundung sowie eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Die historische Erkundung erbrachte für den weiteren Umgriff des Untersuchungsareales sowie für das Untersuchungsgrundstück selbst eine Vornutzung bis Mitte der 1960er Jahre als landwirtschaftliches Nutzgebiet und sodann eine Bebauung mit Lagerhallen, die noch heutiger Bestand sind.

Im Zuge der Bodenuntersuchungen aus Kleinrammbohrungen wurden teilweise bis ca. 1,10 m unter GOK kiesige, organoleptisch unauffällige Auffüllungen angetroffen. Ausgewählte Bodenproben wurden auf die gängigen Leitparameter untersucht. Bei diesen im Hinblick auf die Gefährdungsabschätzung durchgeführten Untersuchungen zeigten sich überwiegend sehr geringe Belastungen. Es wurde lediglich eine Hilfswert-1-Überschreitung ermittelt. Hilfswert-2-Überschreitungen wurden gar nicht festgestellt. Die entsorgungsrelevanten Analysen ergaben gemäß der Bewertung nach Eckpunktepapier keine erhöhten Stoffkonzentrationen, da die gemessenen Stoffkonzentrationen stets die Z0-Werte unterschritten.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten beim Aushub auftreten, sind die zuständigen Behörden zu informieren und ein Fachgutachter einzuschalten. Auf Grund der aktuellen Kenntnislage sind jedoch aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen zu besorgen.

## **6 Immissionsschutz**

Das Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 177 ist hinsichtlich der in ihm zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Diese Beschränkung ist erforderlich, um die schalltechnische Verträglichkeit mit den umgebenden weiteren Gewerbenutzungen und insbesondere mit der Wohnnutzung im Süden (z.B. im Bebauungsplan Nr. 47 „Heidenheimer Straße/Parkstraße“) herzustellen.

Mit der Geräuschkontingentierung der Gewerbefläche im Bebauungsplan Nr. 177 wird auch dem Planungswillen der Stadt Garching Rechnung getragen, die bestehenden Gewerbegebiete beidseits der B471 in Hochbrück sowohl untereinander als auch in Bezug auf die Gewerbegebietsflächen in Garching allgemein nach der Art und den Eigenschaften der Betriebe - insbesondere hinsichtlich deren Geräuschemissionen - zu gliedern. Es wird deshalb im Fall des Bebauungsplans Nr. 177 gebietsübergreifend auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 91 „Zwerchteile Nord-West“ der Stadt Garching vom 18.11.1986 Bezug genommen. Der Bebauungsplan Nr. 91 setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ohne Emissionsbeschränkungen fest. Dieses Gewerbegebiet ist auch nicht durch geräuschempfindliche Wohnnachbarschaft eingeschränkt.

In der Summe wird somit seitens der Stadt das Ziel verfolgt, auf den südlichen Gewerbegebietsflächen „leisere“, auf den nördlichen Gewerbegebietsflächen eher „lautere“ und im Bereich des Bebauungsplans Nr. 91 nicht geräuschbeschränkte Gewerbebetriebe anzusiedeln. Bei der Festsetzung der Geräuschkontingente war außerdem die städtebauliche Erwägung der Stadt Garching zu beachten, das bestehende Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 119 Teil D zu erhalten und fortzuentwickeln. Dabei war die in der Vergangenheit bauleitplanerisch geschaffene städtebauliche Situation auch im Hinblick auf angrenzende Nachbarbebauung im Rahmen der Konfliktbewältigung/Abwägung zu berücksichtigen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5616/B1/stg vom 28.06.2019 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

### **Gewerbegeräusche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde im Gebiet die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanun-

gen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden. Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

### **Baulicher Schallschutz**

Um den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts einerseits und den von den tangierenden Straßen ausgehenden Geräuschen andererseits Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

## **7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Ein Ausgleich entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da gemäß §13a Abs. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits als zulässig gelten.

## **8 Artenschutz**

Das Planungsgebiet ist fast vollständig versiegelt. Bei einer Begehung der Fläche konnten keine Lebensräume für wertgebende Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Dementsprechend sind auch keine nennenswerten Auswirkungen auf Flora und Fauna im Planungsgebiet zu erwarten.

Im Planungsgebiet liegen keinerlei rechtskräftige Schutzgebiete vor. Durch die Lage im Gewerbegebiet und an stark frequentierten Straßen sind keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet zu vermuten.

## **9 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet zum einen über unterschiedlich festgelegte Wandhöhen und zum anderen über die maximal zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) begrenzt.

Für das Gewerbegebiet wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ liegt unter der gem. §17 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Grundflächenzahl von 0,8.

Die gemäß Bebauungsplan festgesetzte GRZ darf jedoch durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden. Zusätzlich darf dieser Wert bis zu 0,80 um die Tiefgaragenflächen überschritten werden, die mit mindestens 0,80 m Erdreich überdeckt sind.

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie einen großzügigen Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulassen, um für die geplanten Betriebserweiterung den entsprechenden Rahmen zu schaffen.

Zur Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßflächen ist die Gesamtfläche des Baugrundstücks maßgebend. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Keller- und Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche bleiben integrierte Garagen unberücksichtigt.

Änderungen der Festsetzungen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

	Rechtskräftiger B - Plan	Geplante Änderung Bebauungsplan Nr. 177
Art der Nutzung	Gewerbegebiet GE	Gewerbegebiet GE
Grundflächenzahl GRZ I	0,6	0,5
Grundflächenzahl GRZ II	0,8	0,8
max. Geschossflächenzahl	1,4	2,0
maximale Wandhöhe	17,0 m	25,5 m

## **10 Realisierung**

### **10.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **10.2 Erschließungskosten**

Das Grundstück im Planungsumgriff ist vollständig erschlossen. Es fallen zunächst keine Kosten für die öffentliche Erschließung an.

Stadt Garching  
Garching, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2019

Dr. Dietmar Gruchmann  
Erster Bürgermeister



ZZ20\_ARC\_2\_400\_Variante hell. Visualisierung



Nothing  
Generalplaner  
Architekten  
Ingenieure



**VORABZUG**

ZZ20\_Zeppelin GmbH, Garching

Bauvorhaben

Variante hell. Visualisierung

Planname

ZZ20\_ARC\_2\_400\_

Plannummer

17-507

Projektnummer

1:200

Maßstab

Vorentwurf

Planungsstufe

DIN A2

Plangröße

FFB = ± 0,00 = 484,10m üNN

Fixpunkt

27.06.2019

Datum

we/e

gez. / geprüft

Nothing  
Generalplaner GmbH  
Wegenerstraße 7  
89231 Neu-Ulm

Fon 07 31 / 8 00 08 - 0  
Fax 07 31 / 8 00 08 - 10  
info@nothing.com  
www.nothing.com

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Genehmigung von Nothing Generalplaner weder nachgemittelt, vervielfältigt noch verändert werden.



Ansicht West



Ansicht Ost

ZZ20\_ARC\_2\_400\_Variante hell. Ansichten West und Ost



Netthing  
Generalplaner  
Architekten  
Ingenieure

**VORABZUG**

ZZ20\_Zeppelin GmbH, Garching  
Bauprojekt

Variante hell. Ansichten West und Ost

Planname  
ZZ20\_ARC\_2\_400\_

Plannummer

Index

Vorentwurf

Planungsstufe

27.06.2019

Datum

17-507

Projektnummer

1:200

Maßstab

FFB = ± 0,00 = 484,10m üNN

Flusspunkt

we/le

gez./geprüft

Netthing  
Generalplaner GmbH  
Wegenerstraße 7  
89231 Neu-Ulm

Fon 07 31 / 8 00 08 - 0  
Fax 07 31 / 8 00 08 - 10  
info@netthing.com  
www.netthing.com

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Genehmigung von Netthing Generalplaner weder nachgedruckt, vervielfältigt noch verbreitet werden.



Ansicht Süd



Ansicht Nord

ZZ20\_ARC\_2\_400\_Variante hell. Ansichten Süd und Nord



Netting  
Generalplaner  
Architekten  
Ingenieure

**VORABZUG**

ZZ20\_Zeppelin GmbH, Garching  
Bauprojekt

Variante hell. Ansichten Süd und Nord

ZZ20\_ARC\_2\_400\_

Plannummer

Index

Vorentwurf

27.06.2019

17-507

Projektnummer

1:200

Maßstab

we/le

gezeichnet

FFB = ± 0,00 = 484,10m üNN

Flüchigkeit

geprüft

Netting  
Generalplaner GmbH  
Wegenerstraße 7  
89231 Neu-Ulm

Fon 07 31 / 8 00 08 - 0  
Fax 07 31 / 8 00 08 - 10  
info@netting.com  
www.netting.com

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Genehmigung von Netting Generalplaner weder nachgedruckt, vervielfältigt noch verbreitet werden.



**ngp**  
Nething  
Generalplaner  
Architekten  
Ingenieure

Prof. Arno S. Schmid  
Manfred Rau

Nething  
Generalplaner GmbH  
Wegenerstraße 7  
89231 Neu-Ulm

Fon 07 31 / 8 00 08 - 0  
Fax 07 31 / 8 00 08 - 10  
info@nething.com  
www.nething.com

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Genehmigung von Nething Generalplaner weder nachgeahmt, verändert, kopiert noch veröffentlicht werden.



**ZZ20 Zeppelin GmbH, Garching**

Außenanlage Variante 1		17-507	
19/07/03V1-1	24.06.2019	1:200	FFB = ± 0,00 = 484,10m üNN
Index	Geländean	1:200	irsch
Vorentwurf	Planungsphase	irsch	irsch
07.06.2019	Datum	irsch	irsch

**Prof. Arno S. Schmid  
Manfred Rau**  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Sandstraße 12  
89231 Neu-Ulm  
Telefon 07 31/98 09 94-10  
Telefax 07 31/98 09 94-15  
info@schmid-rauh.de  
www.schmid-rauh.de