

Vorlage Nr.: 2-BV/126/2020  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 06.05.2020  
Verfasser: Knott Annette

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 184 "Forschungshäuser Garching"; Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

19.05.2020 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Mit Schreiben vom 01.04.2020 beantragte der Vorhabensträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 3 Studentenwohnhäuser auf dem Campus zu schaffen.

Der Vorhabensträger plant drei Gebäude mit 197 Wohnungen zu errichten sowie im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes Räume für die Beratung von Studierenden vorzusehen.

Das Projekt entsteht in Kooperation mit der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (Forschungsprojekt: „Realisierung und wissenschaftliche Begleitung eines Nullenergiestandards für drei Studentenwohnhäuser auf dem TUM Campus Garching in ressourcenoptimierter Bauweise. Die drei Gebäude sollen als Forschungshäuser in den einschaligen, massiven, Bauweisen Leichtbeton, Holz und Mauerwerk errichtet werden Das Projekt entsteht in Kooperation mit der „Forschungsgruppe Einfach Bauen“ an der TUM.

Das Grundstück ist dem Vorhabensträger in Erbpacht zur Verfügung gestellt worden.

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Erweiterungsgebiet des Hochschul- und Forschungszentrums auf den Baufeldern D8 und D9 des Masterplans Science City. Im Osten befindet sich der Grünzug entlang des Wiesäckerbaches mit Fuß- und Radwegen. Die Erschließung erfolgt über die noch zu errichtende Hans-Piloty-Straße.

**Auszug aus den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs**

|                                       |                                                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Baugrundstück                         | 3.994 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Bebaubare Fläche (GRZ) + Nebenanlagen | 0,78                                                                                  |
| Bebaubare Fläche                      | 3.109 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Geschossflächenzahl (GFZ)             | 1,74                                                                                  |
| Geschossfläche                        | 6.9396 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Anzahl Geschosse                      | Die Gebäude werden 4-geschossig errichtet                                             |
| Wandhöhe                              | 16,5 m                                                                                |
| Firsthöhe                             | 19,0 m                                                                                |
| Abstandsflächen gemäß Masterplan      | Wandhöhe x 0,4 H, im Osten + Westen erfolgt Abstandsflächenübernahme durch Eigentümer |
| Anteil Grünfläche                     | mindestens 20 %                                                                       |

**Mobilität:**

Das Vorhabensgrundstück befindet sich in einer Entfernung von 500 m zur U-Bahnhaltestelle Garching-Forschungszentrum. Der Vorhabensträger plant zur Reduzierung der Stellplätze um 25 % die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes. Die nachzuweisenden barrierefreien Stellplätze werden errichtet. Die Stellplätze werden mit Ausnahme der barrierefreien Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen ausgebildet. Für gestalterischen Vorgaben aus der Stellplatzsatzung (Durchgrünung mit Bäumen) werden Befreiungen benötigt. Das Mobilitätskonzept ist als Anlage beigefügt und Bedarf gemäß Stellplatzsatzung die Zustimmung vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss.

Die Fahrradabstellplätze werden in den Innenhöfen errichtet. Je Bett wird gemäß Satzung ein Stellplatz errichtet. Die Situierung der behindertengerechten Fahrradabstellplätze sind dem Freianlagenplan zu entnehmen.

**Photovoltaikflächen:**

Die Dachflächen werden mit Photovoltaikflächen belegt. Die Ausrichtung der Dachflächen nach Osten und Westen ist ein Ergebnis der Simulation aus dem Forschungsprojekt. Dadurch kann eine gleichmäßigere Verteilung der Stromgewinne über den Tag erreicht werden. Die Eigennutzung und auch die Netzdienlichkeit werden dadurch erhöht, da Spannungsspitzen vermieden werden.

**Grünordnung:**

Das Grünordnungskonzept sieht die Pflanzung von Sträuchern und Unterpflanzungen in den Innenhöfen vor. Nachdem die Feuerwehr anleiten muss, können in den Innenhöfen und in den Bereichen der Feuerwehrezufahrt / Anleitung nur sehr bedingt und einzelne Obstbäume gepflanzt werden.

Das Vorhabensgrundstück soll mit Hecken und Sträuchern begrünt werden. Die Fahrradabstellplätze werden zur Straße hin eingegrünt. Der Grünflächenanteil beträgt ca. 20 %.

**Barrierefreies Bauen:**

Die 4 behindertengerechten Wohnungen sind im Erdgeschoss situiert. Die Gemeinschafts- und Sozialräume sind ebenfalls im Erdgeschoss nachgewiesen und barrierefrei zugänglich. Die Vorgaben des Art. 48 BauNVO zum Barrierefreiem Bauen sind somit eingehalten.

**Ausgleichsfläche:**

Im vorliegenden Umweltbericht wird ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.200 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Verwaltung schlägt vor, dass eine teilweise Kostenübernahme der Entsiegelungsmaßnahmen an der B471 alt übernommen wird. Die Höhe des zu zahlenden Betrags pro m<sup>2</sup> orientiert sich am Satz des Heideflächenvereins.

Sollte sich der Ausgleichsflächenbedarf auf Grund von Stellungnahmen im Verfahren verändern, so bildet der dann notwendige Bedarf die Berechnungsgrundlage.

**II. BESCHLUSS:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, den Aufstellungsbeschluss und die Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184 „Forschungshäuser Garching“ zu fassen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Mobilitätskonzept zu.

**III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

01\_Bebauungsplanentwurf

02\_Bebauungsplanentwurf Teil B – Textteil mit Festsetzungen (nur in Allris eingestellt)

03\_Bebauungsplanentwurf Teil C – Begründung (nur in Allris eingestellt)

04\_Teil D – Umweltbericht (nur in Allris eingestellt)

05\_Freianlagenplanung

06\_Mobilitätskonzept

07\_Stellungnahme barrierefrei

|               |                                            |
|---------------|--------------------------------------------|
| Stadt         | <b>Garching b. München</b><br>Lkr. München |
| Bebauungsplan | Nr. 184 "Forschungshäuser Garching"        |

## **VORABZUG**

### **Stand 4.5.2020**

|              |                                                                               |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Planfertiger | Florian Nagler Architekten GmbH<br>Theodor-Storm-Straße 16<br>D-81245 München |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|

|           |          |
|-----------|----------|
| Plandatum | 4.5.2020 |
|-----------|----------|

Die Stadt Garching erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

## **Satzung.**

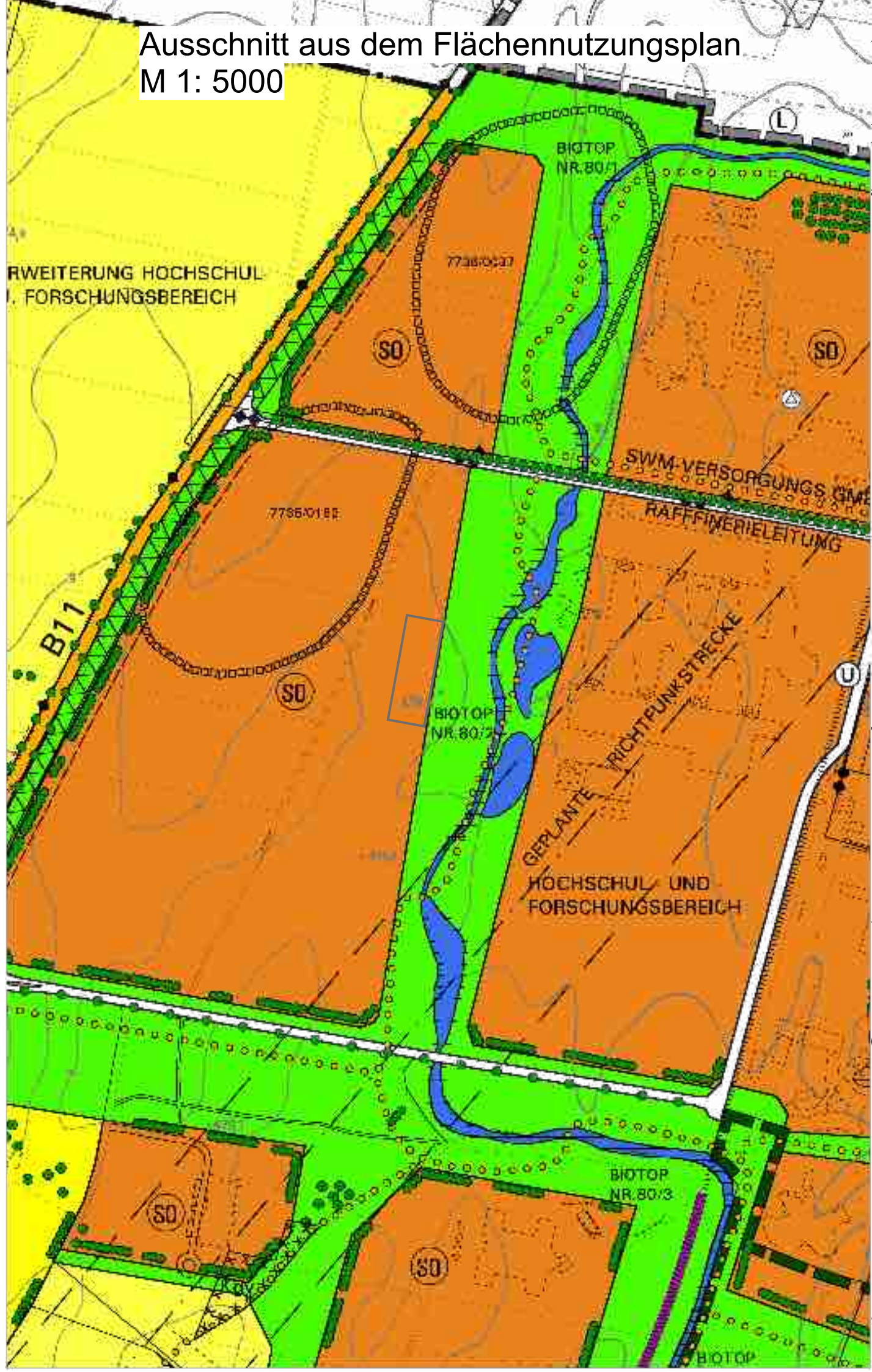
Der Bebauungsplan Nr. 184 "Forschungshäuser Garching" besteht aus:

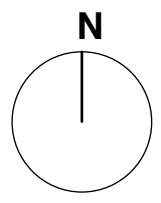
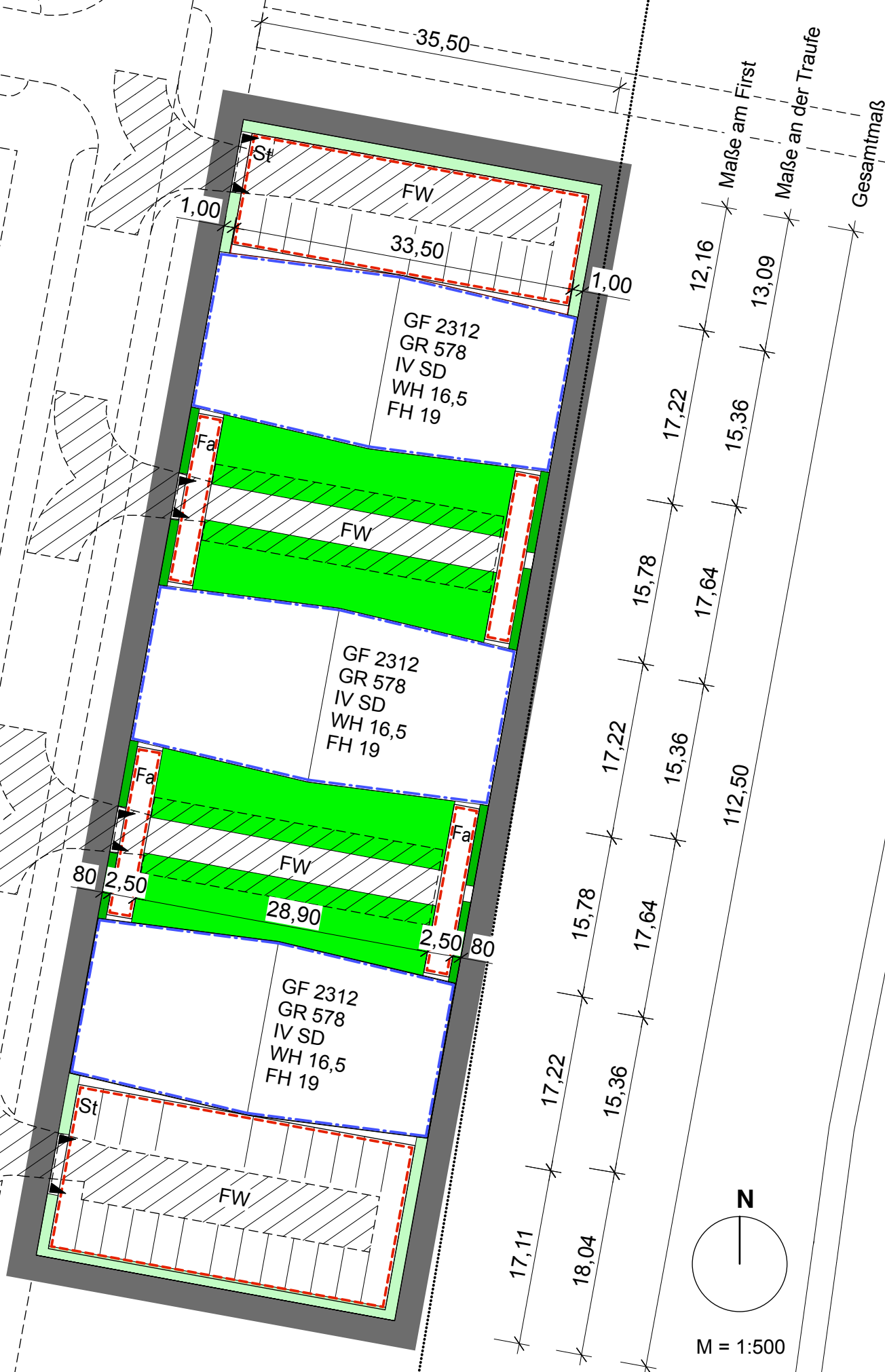
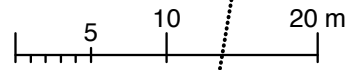
### **Teil A: Planteil mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen**

Teil B: Textteil mit Festsetzungen und Hinweisen durch Text  
Teil C: Begründung  
Teil D: Umweltbericht



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
M 1: 5000





M = 1:500



|               |                                            |
|---------------|--------------------------------------------|
| Stadt         | <b>Garching b. München</b><br>Lkr. München |
| Bebauungsplan | Nr. 184 "Forschungshäuser Garching"        |

## **VORABZUG**

### **Stand 28.5.2020**

|              |                                                                               |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Planfertiger | Florian Nagler Architekten GmbH<br>Theodor-Storm-Straße 16<br>D-81245 München |
| Plandatum    | 28.5.2020                                                                     |

Teil A: Planteil mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen

Teil B: Textteil mit Festsetzungen und Hinweisen durch Text

Teil C: Begründung

Teil D: Umweltbericht

## A. Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Bebauungsplan Nr. 184 "Forschungshäuser Garching",  
Größe der Erbaurechtfäche 112,50 m x 35,50 m = 3993,75 qm
2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 Das Baugebiet ist gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet festgesetzt.
  - 2.2 In dem Baugebiet sind folgende Nutzungen zulässig: Studierendenwohnen, Beratungsräume für Studierende, Nebenanlage.
3. Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschosse
  - 3.1 GR 578      Maximal zulässige Grundfläche innerhalb der jeweiligen Baugrenze in Quadratmeter, z. B. 578 qm
  - 3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Tiefgarage und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
  - 3.3 GF 2312      Maximal zulässige Geschossfläche innerhalb der jeweiligen Baugrenze in Quadratmeter, z. B. 2312 qm
  - 3.5 IV            Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. maximal vier Vollgeschosse
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.1  Baugrenze
  - 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
  - 4.3 Im gesamten Baugebiet ist offene Bauweise festgesetzt.
5. Wandhöhe, Firsthöhe
  - 5.1 WH 16,5      Maximal zulässige Wandhöhe gemessen ab 475,86 m ü. NN.  
z. B. maximale Wandhöhe 16,5 m = 492,36 ü. NN.
  - 5.2 FH 19        Maximal zulässige Firsthöhe gemessen ab 475,86 m ü. NN.  
z. B. maximale Wandhöhe 19,0 m = 494,86 ü. NN.
  - 5.3 Die Höhenlage der OK Fertigfussboden im EG ist auf maximal 0,25 m über 475,86 m ü. NN. begrenzt

## 6. Dächer und Dachaufbauten

- 6.1 SD Zulässige Dachform bei Hauptgebäuden: Satteldach
- 6.2 Die maximale zulässige Dachneigung für das Hauptgebäude ist auf 8 ° begrenzt.
- 6.3 Der Dachüberstand darf 1,50 m nicht übersteigen.
- 6.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.5 Auf den Dachflächen sind nur solarenergetische Anlagen zur Energiegewinnung zulässig. Diese sind parallel zur Dachhaut anzubringen und dürfen diese um maximal 20 cm überragen

## 7. Fassadengestaltung

- 7.1 Als sichtbare Materialien sind zulässig: geputztes oder geschämmtes Mauerwerk, Holz, Dämmbeton

## 8. Stellplätze und Fahrradstellplätze

- 8.1 Auf dem Grundstück sind Stellplätze nach folgendem Stellplatzschlüssel nachzuweisen:

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| pro 5 Betten Studierendenwohnen         | 1 Stellplätze |
| pro 40 qm NF Büro- und Verwaltungsräume | 1 Stellplätze |

Aufgrund des vorliegenden Mobilitätskonzept kann die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze um 25 % reduziert werden.  
4 der nachzuweisenden Stellplätze werden als barrierefreie Stellplätze hergestellt.
- 8.2 Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen ausgebildet werden. Ausgenommen davon sind die barrierefreien Stellplätze
- 8.3 Auf dem Grundstück sind Fahrradstellplätze nach folgendem Stellplatzschlüssel nachzuweisen:

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| pro 1 Bett Studierendenwohnen | 1 Fahrradstellplatz, überdacht |
|-------------------------------|--------------------------------|

## 9 Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

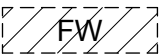
9.1  Fläche für Nebenanlagen

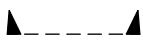
9.2  hier Zweckbestimmung: Fläche, innerhalb der oberirdische, eingehaute Fahrradabstellanlagen und Abfall- und Wertstoffbehälter zulässig sind

9.3  hier Zweckbestimmung: Gemeinschaftstellplätze für PKW

9.4 Standplätze von Abfall- und Wertstoffbehältern sind einzugrünen

## 10 Verkehrsflächen

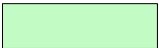
10.1  Feuerwehrzufahrt und Aufstellflächen. Hinweis: die Feuerwehrzufahrten und - aufstellflächen sind den Auflagen der künftigen Baugenehmigung entsprechend herzustellen und zugänglich zu machen. Lage und Größe können gegenüber den Planzeichnungen abweichen.

10.2  Ein- und Ausfahrtsbereich

## 11 Grünordnung

11.1  Sträuchern als Eingrünung. Maximalen Höhe der Einfriedung 2,00 m gemessen ab 475,86 m ü. NN.

11.1  Grünfläche, gemeinschaftlich genutzt

11.2  öffentliche Grünfläche

11.3 Innerhalb der Grünflächen sind Zuwegungen zu Gebäuden möglich

11.4 Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen - soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden - sind nach Art. 7 Abs. 1 Ziffer 2 BayBO als Grünflächen anzulegen.

11.5 Notwendige Zugänge sowie Befestigungen für Fahrradstellplätze, Aufstellflächen für Müllbehälter, o.ä. sind von Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

11.6 Für die Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Sträucher und Unterpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten.

#### 11.7 Pflanzliste

- Schlehe - *Prunus spinosa*
- Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Zweigriffeliger Weißdorn - *Crataegus oxyacantha*
- Kreuzdorn - *Rhamnus cathartica*
- Berberitze - *Berberis vulgaris*
- Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
- Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*
- Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- Haselnuß - *Corylus avellana*
- Gemeiner Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Wacholder - *Juniper communis*
- und weitere heimische Bäume und Sträucher.

#### 11.8 Bei Begrünungsmaßnahmen ist landschafts- und standortgerechte Vegetation mit nachfolgend aufgeführter Mindestpflanzqualität zu verwenden:

- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14 – 16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, mit einer Höhe von mind. 60 – 100 cm
- Schling- und Kletterpflanzen: Solitärpflanzen 3 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4 – 6 Trieben, 60 – 100 cm Höhe

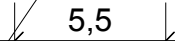
#### 11.9 Bei Baumpflanzungen ist nachfolgend aufgeführtes Mindestvolumen für den durchwurzelbaren Raum sicherzustellen:

- Obstbäume: mind. 13 m<sup>3</sup>

#### 12 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser/ Grundwasserschutz

- 12 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig auf dem Baugrundstück über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Sofern keine breitflächige Versickerung über die belebte, bewachsene Bodenzone in Grünflächen möglich ist, ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser nachdem es vorgereinigt wurde über Rigolen, Sickerbecken etc. zu versickern (§ 9, Abs.1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

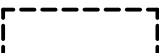
13 Vermaßung

13.1  Maßzahl in m, z. B. 5,5 m

13.2  $r=2$  Radiusmaß in m, z. B. Radius 2 m

B. Hinweise

1.  Grenze Grundstück Erbbaurecht

2.  geplante Bebauung in der Umgebung

3.  geplante Straßenführung

4. 1900 Flurstücksnummer, z. B. 1900

5.  Grenze zum Biotop

6. Altlastenverdachtsflächen

Sollte bei den Aushubarbeiten optisch oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem Art 1 BayBodSchG). Der Aushubist zB in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw die Aushubmaßnahmen zu unterbrechen bis die Entsorgung des Materials geklärt ist.

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet:  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

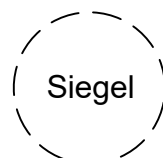
Planfertiger:

München, den .....

.....  
(Florian Nagler Architekten)

Stadt Garching, den .....

.....  
Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister





## VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom xx.xx.20xx die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans vom xx.xx.20xx fand in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx statt.

c) Zum Vorentwurf 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 ausgelegt.

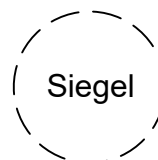
e) Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx beteiligt.

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

Ausfertigung der Satzung:

Stadt Garching, den .....

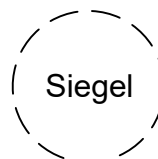
.....  
Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister



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



Stadt

**Garching b. München**  
Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 184 „Forschungshäuser Garching“

## **VORABZUG**

### **Stand 28.5.2020**

Planfertiger

Florian Nagler Architekten GmbH  
Theodor-Storm-Straße 16  
D-81245 München

Plandatum

28.5..2020

Teil A: Planteil mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen

Teil B: Textteil mit Festsetzungen und Hinweisen durch Text

### **Teil C: Begründung**

Teil D: Umweltbericht

## 1. Anlass und Ziel

### 1.1 Forschungshäuser Garching

Der Bauherr des Bauvorhabens ist das Studentenwerk München Anstalt des öffentlichen Rechts. Ziel ist es dringend benötigte Angebote für Studierendenwohnen zu schaffen. Bisher betreibt das Studentenwerk München am Standort Garching zwei Standorte mit insgesamt 222 Wohnplätzen im Jochbergweg (Garching I, 110 Plätze) und in der Enzianstraße (Garching II, 112 Plätze).

Das Studentenwerk München plant drei Gebäude für Studierendenwohnen mit insgesamt **197 Wohnplätzen** zu errichten. Im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes sind Räume für die Beratung von Studierenden geplant.

Neben der Schaffung von Wohnplätzen und Beratungsangeboten hat sich das Studentenwerk München bezüglich der Umweltwirkung des Gebäudes Ziele gesteckt. Das Projekt entsteht in Kooperation mit der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (Forschungsprojekt: „Realisierung und wissenschaftliche Begleitung **eines Nullenergiestandards** für drei Studentenwohnhäuser auf dem TUM Campus Garching in **ressourcenoptimierter Bauweise**“).

Die drei Gebäude sollen als Forschungshäuser in den einschaligen, massiven Bauweisen Leichtbeton, Holz und Mauerwerk errichtet werden. Das Projekt entsteht in Kooperation mit der „**Forschungsgruppe Einfach Bauen**“ an der TUM.

Das Grundstück wird dem Studentenwerk für die Baumaßnahme vom Freistaat Bayern in Erbpacht zur Verfügung gestellt.

Die Baumaßnahme entspricht hinsichtlich Nutzung und Umgriff den Festlegungen im Masterplan (siehe dazu Punkt 2.3).

### 1.2 Ziel des Verfahrens

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB sollen auf dem Bebauungsplangebiet die Belange des Vorhabens und die Vorgaben des Masterplans in Einklang gebracht werden.

### 1.3 Forschungsansatz

Zum Zweck der Untersuchung und des Vergleichs errichtet das Studentenwerk München Forschungsgebäude aus den drei Materialien Holz, Ziegel und Dämmbeton. Dadurch sollen Erkenntnisse für zukünftige Projekte für Studierendenwohnen gewonnen werden. Die Konstruktion der Gebäude verfolgt die Strategie „Einfach Bauen“.

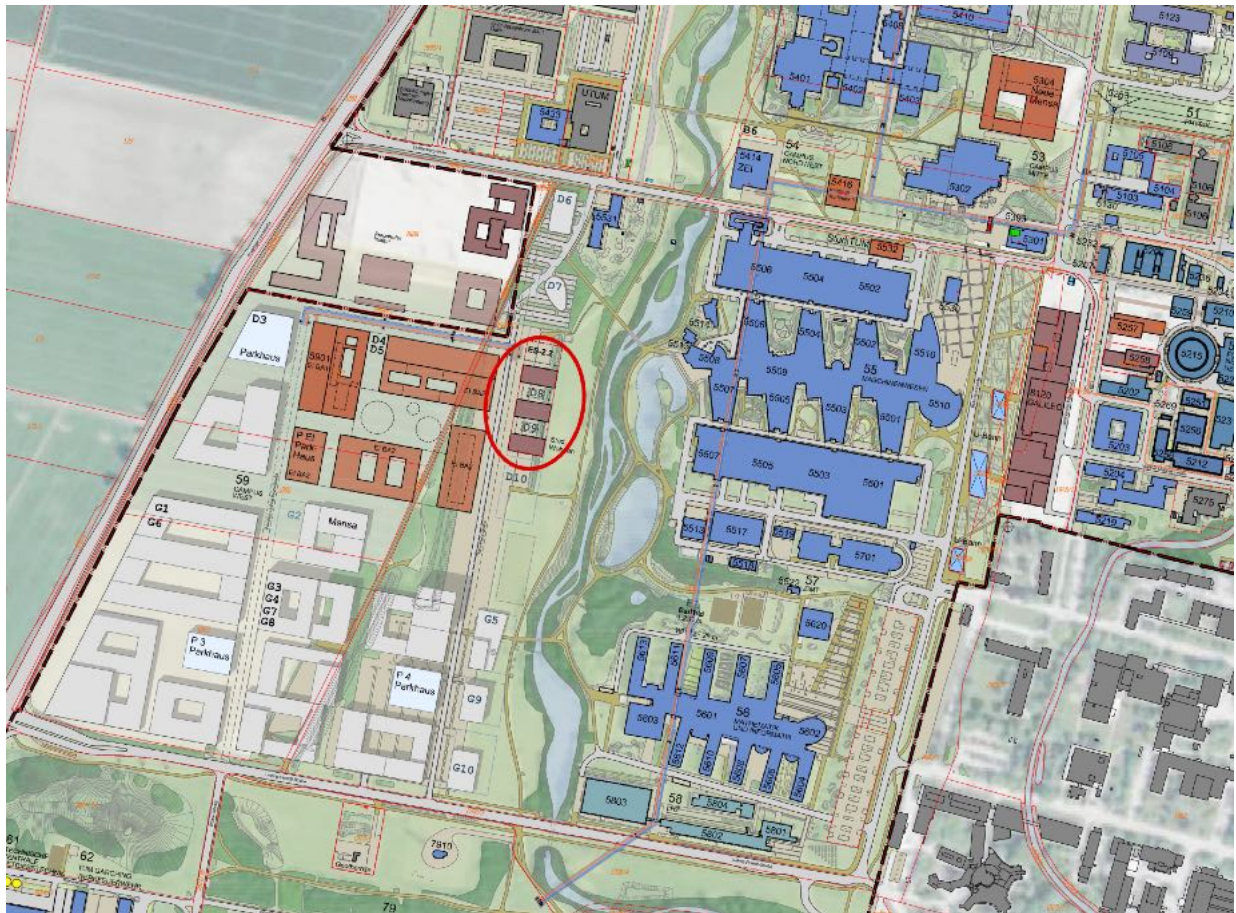
„Einfach Bauen“ bedeutet, die Komplexität im Hochbau zu reduzieren und durch material- und umweltgerechte Konstruktion Gebäude zu schaffen, die von sich aus wenig Heizenergie benötigen und im Sommer nicht überhitzen.

Dadurch kann die notwendige Gebäudetechnik auf wenige robuste Systeme reduziert werden. Nach Möglichkeit einschichtige Bauteile aus natürlichen und nachwachsenden Rohstoffen sollen zum Einsatz kommen. Dadurch schont das Projekt die Umwelt über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes hinweg. Ergebnis sollen Gebäude sein, die einfach zu bauen und einfach zu betreiben sind. Nach der Fertigstellung ist ein umfangreiches Monitoring vorgesehen.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Sondergebiet Hochschul- und Forschungsbereich (Zone B, Planungsgebiet Campus West), auf den Baufeldern D8 und D9. Die Erschließung erfolgt über die zukünftige die Hans-Piloty-Straße befinden. In Norden schließt sich das Baufeld D7, im Süden das Baufeld D10 an. Im Osten befindet sich der Grünzug entlang des Wiesäckerbaches mit Fuß- und Radwegen.



Lageplan Forschungszentrum Garching, Gebäude (Quelle: Staatliches Bauamt 2, München)



Luftbild (Quelle: Google Maps)

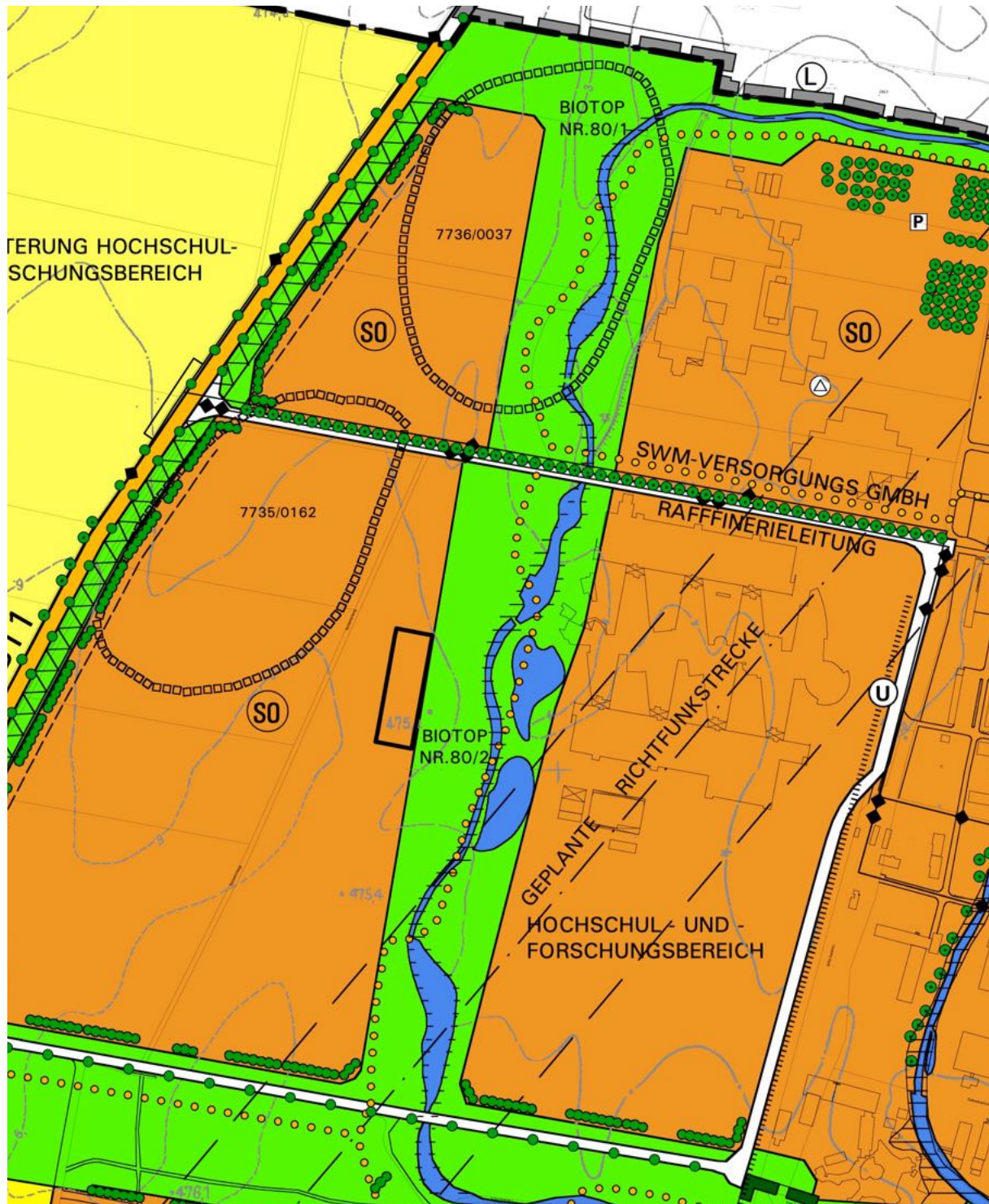
Die Fläche wird aktuell von der Technischen Universität München (TUM) als Parkplatz genutzt. Im östlichen Teil befindet sich eine Erdböschung mit einer Höhe von ca. 1,5 m.

Auf den Parkplatz gilt ein Nachtparkverbot. Die TUM hat diese Regelung eingeführt um zu verhindern, dass notwendige Stellplätze durch Dauerparker belegt sind. Durch diese Regelung leeren sich die Stellplätze jeweils zu Abend hin. Dadurch ist davon auszugehen, dass sich auch entsprechend das Potenzial von Schallimmission von diesen Flächen zum Abend hin reduziert.

Das Erbbaurecht für eine Fläche mit ca. 3.994 m<sup>2</sup> wurde an das Studentenwerk München übereignet. Die Fläche ist Teil des Flurstücks 1900.



## 2.2 Aussagen übergeordneter Planungen



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

Im aktuellen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Gebiet ebenso wie im derzeit in Aufstellung befindlichen FNP-Entwurf in der Fassung vom 5.5.2020

(Feststellungsbeschluss) als Sondergebiet Hochschul- und Forschungsbereich (SO) dargestellt.

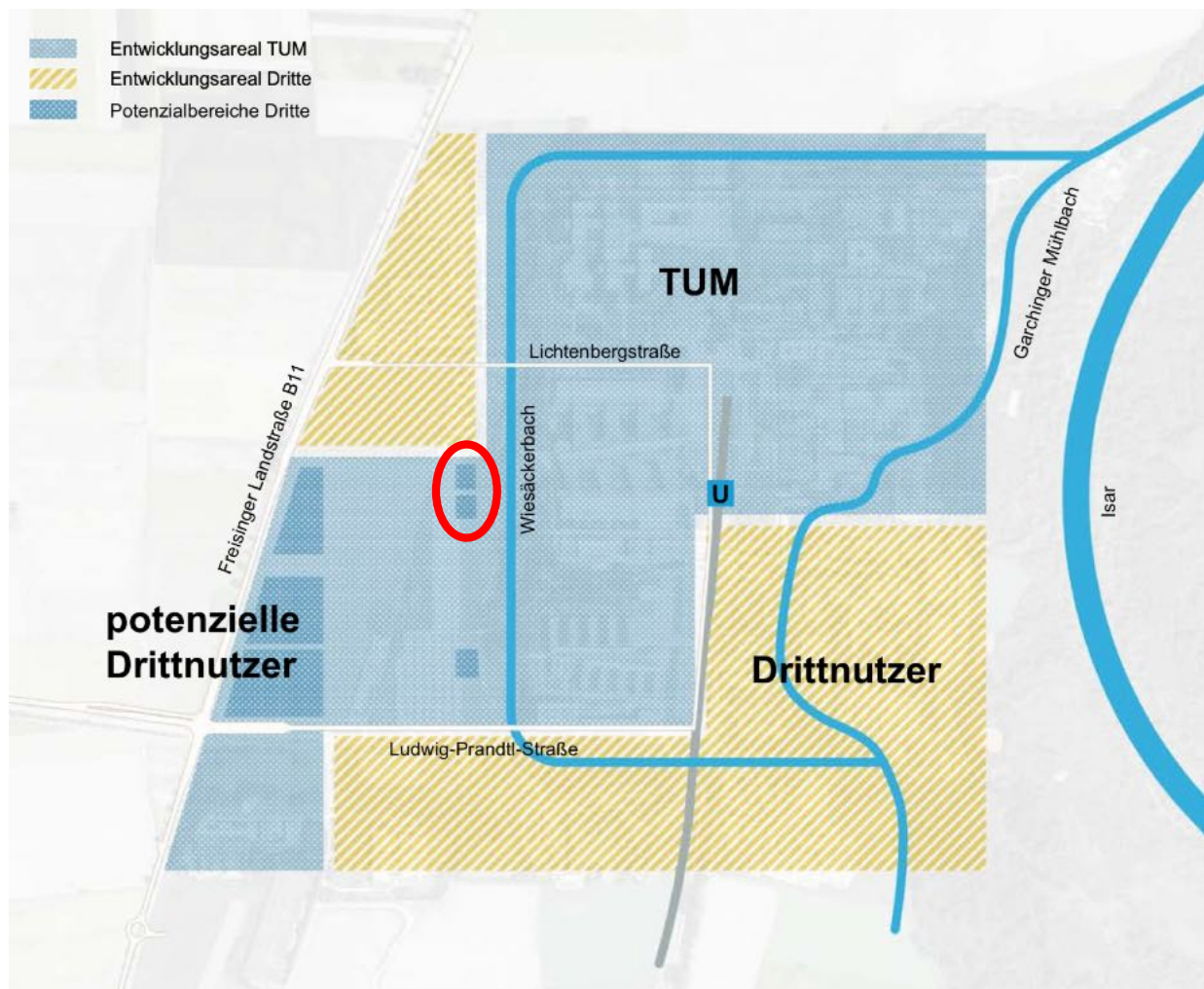
## 2.3 Masterplan Science City

Um die Erweiterung des wachsenden Forschungszentrums Garching zu koordinieren, wurde 2015 das Strukturkonzept „Masterplan Science City“ zwischen den Akteuren abgestimmt. Die bauliche Dichte, Nutzungsmischung, Freiraumgestaltung, Individuelle und öffentliche Erschließung sowie ruhender Verkehr sind darin enthalten.

„Die Stadt Garching wird das Regelwerk des Masterplanes für die weitere Beurteilung von baulichen Maßnahmen als Grundlage heranziehen.“ (Masterplan Science City Seite 5)  
Die Stadt Garching hat dem Masterplan am 27.7.2017 einstimmig zugestimmt.

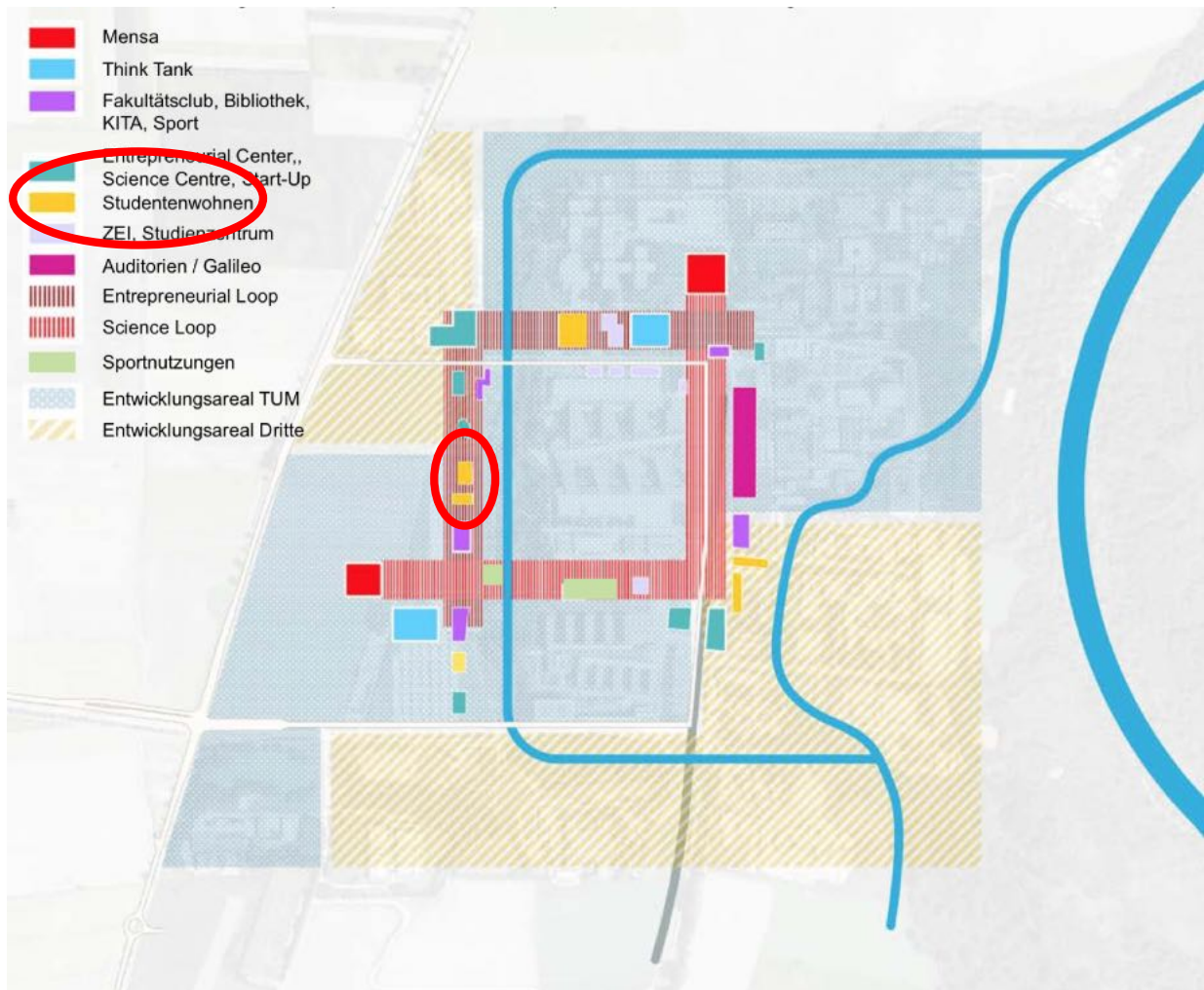
„Die Inhalte des Masterplans sind so ein solides Fundament für alle an den weiteren Planungen Beteiligten. Themenfelder wie das einer nachhaltigen Energieversorgung auf dem Campus können auf den Masterplan aufsetzen. Der Masterplan wurde in engem Zusammenspiel zwischen Stadtverwaltung, Universität und Planern in den letzten Monaten erarbeitet“ (Masterplan Science City Seite 6)

Auf dem Planungsgebiet West (Zone B) ist auf den Baufeldern D8 und D9 Studierendenwohnen für potentielle Drittnutzer geplant (siehe Darstellungen unten).



Darstellung der Verteilung der Nutzer (Quelle: Masterplan Science City Garching, Seite 18)





Darstellung der Verteilung der Nutzungsarten (Quelle: Masterplan Science City Garching, Seite 23)



Modell Masterplan Campus West M1:1000 - Blick von Süden nach Norden (Quelle: Masterplan Science City Garching, Seite 122)

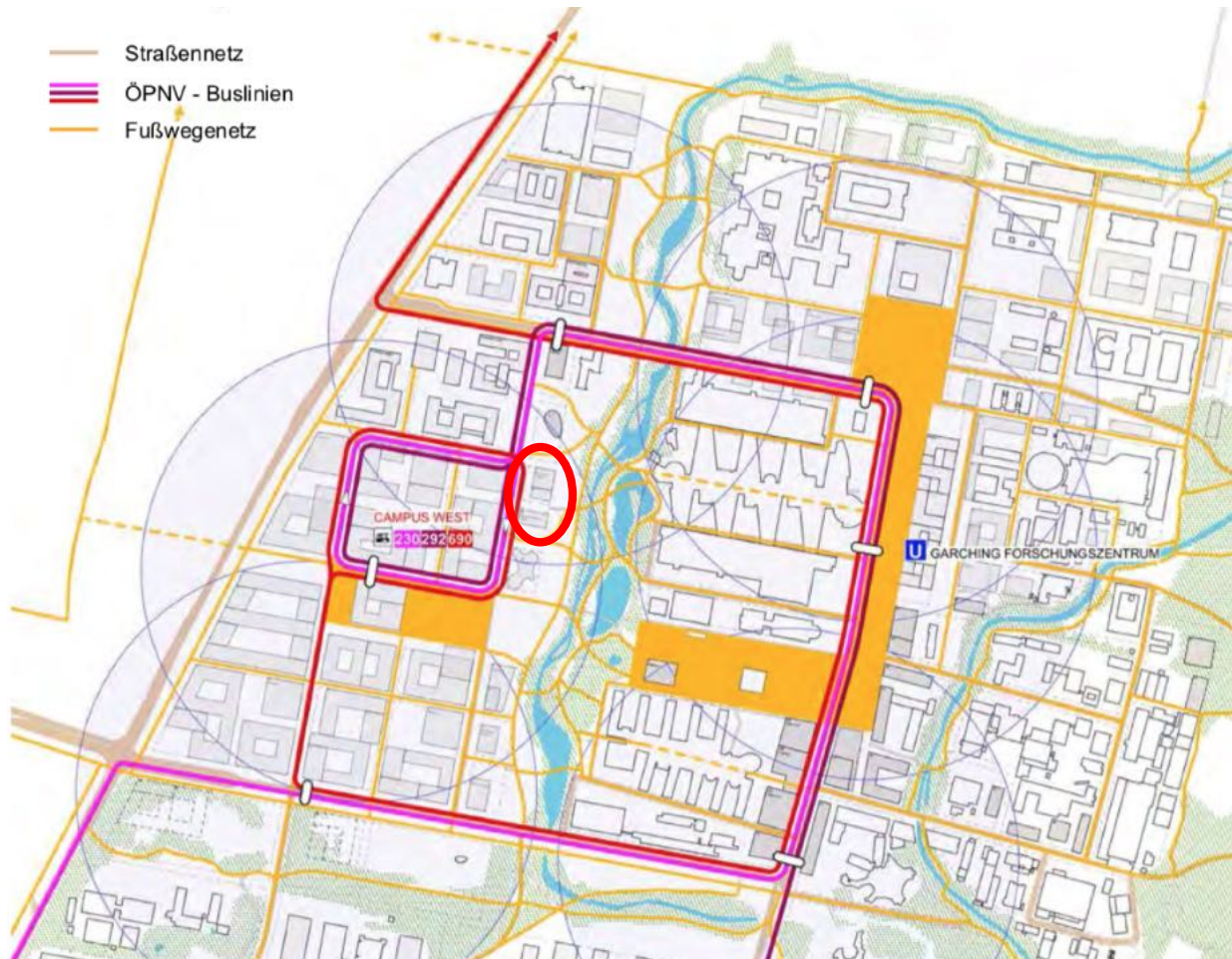
## 2.4 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt von Ludwig-Prandtl-Straße über die Hans-Piloty-Straße auf das Grundstück.

Aktuell stellt die U-Bahnhaltestelle „Garching Forschungszentrum“ in einer Entfernung von 500 m eine bequeme Verbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz dar.

Fuß- und Radwegen Im Osten entlang und quer des Wiesäckerbaches stellen die Verbindung zum östlichen Teil des Campus her.

Die Hans-Piloty-Straße soll, gemäß Masterplan „Science City“, weiter ausgebaut werden und auch Linien des öffentlichen Nahverkehrs führen.



Darstellung ÖPNV-Netz & Fußwegenetz (Quelle: Masterplan Science City Garching, Seite 42)



## 2.5 Ver- und Entsorgung



Skizze der Versorgungsleitungen auf dem und um das Grundstück (Quelle: Staatliches Bauamt München 2)

Die Wasserversorgung erfolgt über den Trinkwasserzweckverband Freising, der Anschluss ist auf dem Baugrundstück bereits vorhanden.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch SWM / Bayernwerke.

Die Heizwärmebereitstellung wird zur Zeit geprüft. Technisch möglich wäre ein Anschluss an das Nahwärmenetz der TUM. Alternativ wird ein Anschluss an die Wärmeversorgung von EWG von Süden her untersucht. Hierfür wäre eine Gestattung des Freistaates nötig.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Stadt Garching

Die Schmutzwasserentsorgung über einen Kanal entlang der Hans-Piloty-Straße ist zur Zeit noch in der Planung.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Die Grenze stimmt überein mit der Erbbaurechtsfläche also mit dem Baugrundstück

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Grundstück und dessen Umgebung sind nach FNP als Sondergebiet Hochschul- und Forschungsbereich (SO) ausgewiesen. (siehe dazu auch Pkt. 2.2). Das Studentenwerk München übernimmt im Hochschulbetrieb der TU München zentrale Aufgaben. Diese sind im Bayerischen Hochschulgesetz (BayHSchG) geregelt. Zu den Aufgaben gehören „die wirtschaftliche Förderung und soziale Betreuung der Studierenden der staatlichen Hochschulen, insbesondere durch die Einrichtung und den Betrieb von Kinderbetreuungsstätten, den Bau und den Betrieb von Studentenwohnheimen und den Betrieb von Verpflegungseinrichtungen sowie die Bereitstellung von Einrichtungen im kulturellen und gesellschaftlichen Bereich; die Studentenwerke sollen im Rahmen ihrer Aufgaben zur Förderung der internationalen Beziehungen beitragen.“ (Art. 88 des BayHSchG).

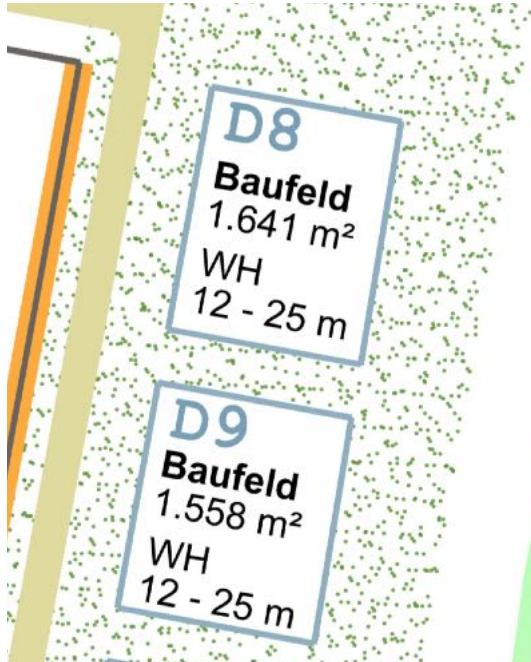
Durch den Ausbau der Angebote für Studierendenwohnen leistet das Studentenwerk München einen wichtigen und notwendigen Beitrag um den Studierenden ein erfolgreiches Studium zu ermöglichen.

Neben den Wohnplätzen sind im Erdgeschoss auch barrierefrei Beratungsangebote für die Studierenden vorgesehen.

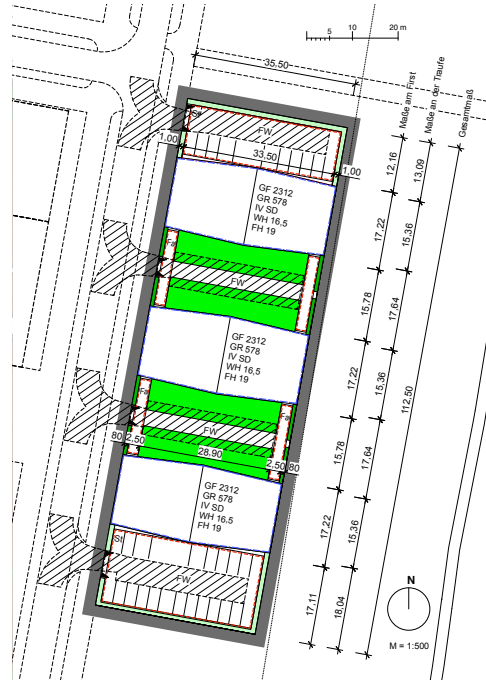
Die bereits auf dem Gebiet vorhandenen Angebote für Verpflegung und Kinderbetreuung sowie die Einkaufsmöglichkeiten in der Neuen Mitte „Galileo“ werden dadurch sinnvoll erweitert und tragen damit zum gewünschten Campuscharakter des Forschungsstandpunktes Garching bei.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Aus dem Forschungsansatz (siehe dazu auch Pkt.1) der drei Materialien Holz, Ziegelmauerwerk und Dämmbeton damit drei Gebäuden ergeben sich in Abweichung zum Masterplan drei Baufelder.



Auszug aus Rechtsgrundlage Masterplan (ohne Maßstab)



Auszug aus B-Plan (ohne Maßstab)

| Baunutzungsverordnung Sondergebiet                               |                              |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Baufeldfläche D8 + D9</b>                                     | <b>3.199 m<sup>2</sup></b>   |
| Obergrenze bebaubarer Fläche Sondergebiet (GRZ) nach § 17 BauNVO | 0,8                          |
| <b>Bebaubare Fläche</b>                                          | <b>2.559,2 m<sup>2</sup></b> |
| Obergrenze Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 BauNVO            | 2,4                          |
| <b>mögliche Geschossfläche</b>                                   | <b>7.677,6 m<sup>2</sup></b> |

| B-Plan                                  |                            |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| <b>Baugrundstück</b>                    | <b>3.994 m<sup>2</sup></b> |
| bebaubarer Fläche (GRZ) + Nebenanlagen. | 0,78                       |
| <b>Bebaubare Fläche</b>                 | <b>3.109 m<sup>2</sup></b> |
| Geschossflächenzahl (GFZ)               | 1,74                       |
| <b>Geschossfläche</b>                   | <b>6.936 m<sup>2</sup></b> |

Durch den B-Plan wird eine Bebaubare Fläche von 1.734 m<sup>2</sup> (3 x 578 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Für Nebenanlage sind 1.375 m<sup>2</sup> (264 m<sup>2</sup> Fahrradstellplätze überdacht und 1.111 m<sup>2</sup> für PKW-Stellplätze und Feuerwehzufahrten). Dies ergibt in Summe eine bebaute Fläche von 3.109 m<sup>2</sup> und entspricht einer Grundflächenzahl von 0,78.

Die Geschossfläche ist mit 6.936 m<sup>2</sup> (3 x 2.312 m<sup>2</sup>) festgesetzt, das entspricht einer Geschossflächenzahl von 1,74.

Beide Werte liegen im Rahmen der durch § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für Sondergebiete.

Die Bebauung ist auf höchstens vier Geschosse begrenzt. Die Anzahl der Geschosse und die Ausnutzung des Grundstücks ist dem Standort städtebaulich angemessen, auch vor dem Hintergrund der geplanten Gebäude der Elektrotechnik direkt westlich des B-Plan-Gebietes.



### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser zulässig. Durch die Festsetzung als offene Bauweise bleibt die Sichtbeziehung und Durchwegung von der zukünftig die Hans-Piloty-Straße und dem Grünzug entlang des Wiesäckerbaches mit Fuß- und Radwegen gewahrt.

### **3.5 Wandhöhe, Firsthöhe**

Die Firsthöhe ist mit 19 m festgelegt. Die auf dem Campus gültigen Abstandflächen von 0,4H sind zwischen den Gebäuden eingehalten. Für die Abstandsflächen im Osten und Westen ist eine Übernahme durch den Freistaat Bayern notwendig.

### **3.6 Dächer und Dachaufbauten**

Die Dachform mit einem geneigten Dach und Außenliegender Entwässerung vermeidet konstruktive Schwachpunkte.

Die Dachflächen werden mit Photovoltaikflächen belegt. Die Ausrichtung der Dachflächen nach Osten und Westen ist ein Ergebnis der Simulationen aus dem Forschungsprojekt. Dadurch kann eine gleichmäßigere Verteilung der Stromgewinne über den Tag erreicht werden. Die Eigennutzung und auch die Netzdienlichkeit wird dadurch erhöht, da Spannungsspitzen vermieden werden.

### **3.7 Fassadengestaltung**

Die Fassaden werden entsprechend der Zielvorgabe nach möglichst einschichtigen Wandaufbauten mit Holz, geputzten oder geschlammten Mauerwerk sowie in Dämmbeton gestaltet.

### **3.8 Stellplätze und Fahrradstellplätze**

Die Bemessung der Stellplätze für PKW und Fahrräder erfolgt auf Grundlage der Garchinger Stellplatzsatzung. Das Studentenwerk München hat ein Mobilitätskonzept vorgelegt. Dadurch kann der Bedarf an notwendigen PKW-Stellplatz entsprechend um 25 % reduziert werden.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten werden mit Ausnahme der barrierefreien Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen ausgebildet. Die Zufahrt wird jeweils über eine freistehende Schrankenanlage geregelt. Dies ist aufgrund des Nachtparkverbotes auf den umliegenden Flächen der TUM notwendig. (siehe dazu Pkt. 2.1)

Die Fahrradstellplätze sind überdacht.

### **3.9 Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen**

Die Stellplätze für Fahrräder und PKW sind entsprechen als Nebenanlagen ausgewiesen. Unter den Dächern für die Fahrräder ist auch geplant, die Abfall- und Wertstoffbehälter abzustellen.

Da diese zur leichten Entsorgung entlang der zukünftig die Hans-Piloty-Straße angeordnet sind, wird eine Eingrünung dieser gefordert.

### **3.10 Verkehrsflächen**

Der Zweite Rettungsweg erfolgt über die Hilfsmittel der Feuerwehr, entsprechende Aufstellflächen sowie die notwendigen Ein- und Ausfahrten sind vorgesehen.

Die Feuerwehrflächen sind mit der Werkfeuerwehr der TUM bereits abgestimmt und von dieser in ihrer Funktion bestätigt.

### **3.11 Grünordnung**

Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll die Zielsetzung der Durchgrünung des Baugebiets umgesetzt werden. Ziel ist es Randbereiche und mindestens 20 % der gesamten Baufläche zu begrünen. Die Innenhöfe werden mit Grünflächen mit Hecken und Sträuchern gestaltet.

Die notwendigen PKW-Stellplätze im Nordosten und Südwesten bleiben ohne Einfriedung, um die Wahrnehmbarkeit des Grünzugs entlang des Wiesäckerbaches von der Hans-Piloty-Straße aus nicht zu stören.

### **3.12 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser/ Grundwasserschutz**

Bei den auf dem Grundstück anstehenden Kiessanden handelt es sich um spatwurmzeitliche Schmelzwasserschotter. In den Kiessanden ist im Baufeld verstärkt mit bindigen Einschaltungen in Form von Linsen und nicht horizontbestandigen Lagen zu rechnen.

Die Kiessande sind bei mindestens mitteldichter Lagerung mäßig bis gering kompressibel, ausreichend scherfest und zum Abtrag von Bauwerkslasten geeignet.

Im Detail wird auf die Vorerkundungen des Berichtes „351-19L Garching BGU 85748 NB Studentenwohnanlage“ verwiesen.

Die Gründung der Häuser soll jeweils über eine 30 cm starke Fundamentplatte erfolgen, deren Unterkante bei etwa 0,6 m unter Bauwerksnull angenommen wird, die entspricht etwa 475,2 m ü. NN.

Der bislang bekannte höchste Grundwasserstand in München (HW 1940) kann für das Bauvorhaben im Grundwasserzustrom auf der Südwestseite mit 472,8 m ü. NN angenommen werden.

In der Regel wird für die Ermittlung des Höchstgrundwasserstandes auf diesen Wert ein Sicherheitszuschlag von 0,3 m hinzugerechnet, mit dem statistische Unsicherheiten berücksichtigt werden. Dieser Sicherheitszuschlag kann auch im vorliegenden Fall als ausreichend erachtet werden. Somit ergibt sich für das Bauvorhaben ein Bemessungswasserspiegel von HGW = 473,1 m ü. NN.

Die Unterkante der Fundamentplatte liegt somit 1,9 m über dem HGW.

Die Wasserdurchlässigkeit der Kiessande ist im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser von Interesse. In den Kiessanden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser prinzipiell möglich. Für die Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen nach dem ATV- Arbeitsblatt A138 sollte unter Berücksichtigung der Bestimmungsmethode, der nachgewiesenen Lagerungsdichte sowie eines Sicherheitszuschlages für den Dauerbetrieb der Anlage (Reduzierung der Durchlässigkeit während der Betriebszeit durch Feinkorneintrag) ein Bemessungs-k-Wert von  $k = 1 \times 10^{-6}$  m/s angesetzt werden.

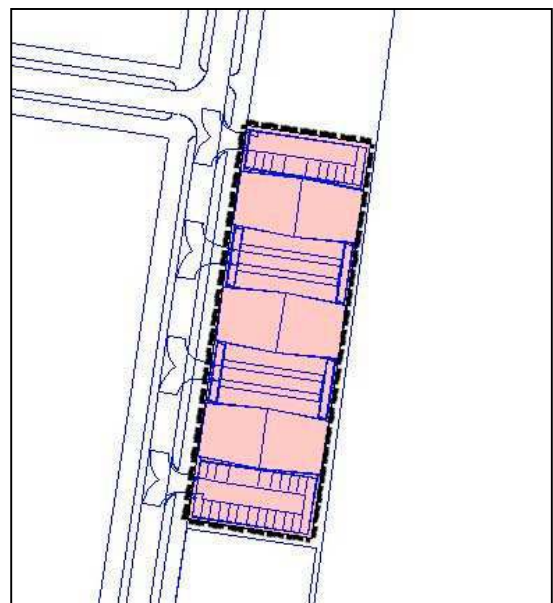
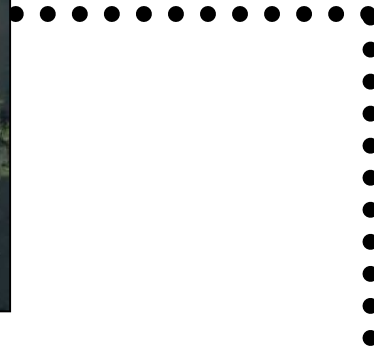
Stadt Garching  
Garching, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020

Dr. Dietmar Gruchmann  
Erster Bürgermeister

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 184 „Forschungshäuser Garching“, Stadt Garching b. München

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -

Stand 28.4.2020



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



Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Stand: April 2020

## Inhalt

|        |                                                                                                                                                                                                                  |   |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.     | Einleitung                                                                                                                                                                                                       | 1 |
| 1.1    | Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes<br>(Pos. 1a der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                                                                        | 1 |
| 1.2    | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung<br>(Pos. 1b der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                   | 2 |
| 2.     | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung<br>(Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                     | 2 |
| 2.1    | Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt                                                                                                                                                                       | 2 |
| 2.2    | Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs                                                                                                                                                                  | 4 |
| 2.3    | Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                                 | 5 |
| 2.3.1  | Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)                                                                                                                                                 | 6 |
| 2.3.2  | Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt)                                                                                                                                                    | 6 |
| 2.3.3  | Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)                                                                                                                                   | 6 |
| 2.3.4  | Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion (anlagebedingt)                                                                                                                                       | 6 |
| 2.3.5  | Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)                                                                                                                                                      | 6 |
| 2.3.6  | Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)                                                                                         | 6 |
| 2.3.7  | Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)                                                                                                                                                 | 6 |
| 2.3.8  | Erhöhung der Unfallgefahr (bau- und betriebsbedingt)                                                                                                                                                             | 6 |
| 2.3.9  | Wechselwirkungen                                                                                                                                                                                                 | 7 |
| 2.3.10 | Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete                                                                                                                                               | 7 |
| 3.     | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen                                                                                                                               | 7 |
| 4.     | Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten<br>(Pos. 3d der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                                                                                                | 8 |
| 5.     | Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung<br>(Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                                                                   | 8 |
| 6.     | Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                                                        | 8 |
| 6.1    | Verfahren und Methodik                                                                                                                                                                                           | 8 |
| 6.2    | Schwierigkeiten und Kenntnislücken                                                                                                                                                                               | 8 |
| 7.     | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)<br>(Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) | 8 |
| 8.     | Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts<br>(Pos. 3c der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                                                                           | 9 |
| 9.     | Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)                                    | 9 |

## Anhang

- Karte 1: Bestand und Bewertung
- Karte 2: Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf



## 1. Einleitung

Der Stadtrat Garching b. München hat die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 184 „Forschungshäuser Garching“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung von drei Gebäuden für insgesamt 197 Studierendenwohnungen zu schaffen. In Kooperation mit der „Forschungsgruppe Einfach Bauen“ an der Technischen Universität München sollen die Gebäude als Forschungshäuser in den einschaligen, massiven Bauweisen Leichtbeton, Holz und Mauerwerk errichtet werden. Zugleich entsteht das Projekt in Kooperation mit der Deutschen Bundesstiftung Umwelt im Rahmen des Forschungsprojektes „Realisierung und wissenschaftliche Begleitung eines Nullenergiestandards für drei Studentenwohnhäuser auf dem TUM Campus Garching in ressourcenoptimierter Bauweise“.

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes (Pos. 1a der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Der von der Florian Nagler Architekten GmbH erarbeitete Bebauungsplan soll die planerische Grundlage zur Errichtung von drei Gebäuden legen, welche in den Materialien Holz, Ziegel und Dämmbeton errichtet werden. Durch die Errichtung von Studierendenwohnungen soll der entsprechende Bedarf gedeckt werden. Zugleich sind die Gebäude Gegenstand des Forschungsprojektes „Einfach Bauen“ der Technischen Universität München. Durch die einfache Konstruktion der Gebäude sowie durch die Verwendung verschiedener Materialien sollen Erkenntnisse für zukünftige, umweltgerechte Wohnbauprojekte gewonnen werden. So sollen durch einfache Bauweisen Gebäude geschaffen werden, welche implizit wenig Heizenergie benötigen und zugleich ein angenehmes Wohnklima gewährleisten. In der Folge kann die Gebäudetechnik auf wenige robuste Systeme reduziert werden.

Zugleich schonen einfache Bauteile aus natürlichen und nachwachsenden Rohstoffen die Umwelt über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes hinweg. Im Ergebnis soll das Vorhaben einen Erkenntnisgewinn erzielen, wie Gebäude einfach gebaut und betrieben werden können. Das Forschungsvorhaben schließt somit auch ein umfangreiches Monitoring nach der eigentlichen Fertigstellung der Gebäude ein.

Das städtebauliche und grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes vereint die Zielsetzungen, Wohnraum für Studierende zu schaffen und zugleich einen Untersuchungsgegenstand für das Forschungsprojekt „Einfach Bauen“ zu generieren.

In der Folge wird als Art der Nutzung das im Flächennutzungsplan der Stadt Garching b. München bereits verankerte Sondergebiet in die verbindliche Bauleitplanung überführt, zugleich wird dessen Zweckbestimmung konkretisiert (Studierendenwohnen, Beratungsräume für Studierende, Nebenanlage). Die Art der Nutzung steht im Einklang mit dem Nutzungskanon, den das im Jahr 2015 verfasste Strukturkonzept „Masterplan Science City“ für das hier betrachtete Quartier vorsieht. Ziel des Masterplanes war die Koordination der Erweiterung des wachsenden Forschungszentrums Garching.

Um die planerische Grundlage zur Errichtung der drei Gebäude als Forschungsobjekte zu legen, werden im Bebauungsplan drei Baugrenzen festgesetzt sowie gestalterische Vorgaben getroffen. Zugleich werden einheitliche Vorgaben zum maximalen Maß der baulichen Nutzung verankert (GR: 578 m<sup>2</sup>; GF: 2312 m<sup>2</sup>; IV SD, WH 16,5, FH 19). Darüber hinaus werden Stellplätze für PKW, Fahrräder und Feuerwehrezufahrten fixiert, welche zum einen den

Anforderungen einschlägiger Regelwerke Rechnung tragen und zum anderen, z. B. durch Überdachung der Fahrradstellplätze, die Attraktivität umweltschonender Mobilität steigern. Das grünordnerische Konzept dient der Einbindung der Gebäude sowie vor allem einer inneren Durchgrünung, Minderung der Umweltauswirkungen und Gewährleistung einer hohen Aufenthaltsqualität (s. auch Begründung zum Bebauungsplan).

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage 1 zum § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Garching b. München ist das Plangebiet ebenso wie im derzeit in Neuaufstellung befindlichen Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.07.2019 (Feststellungsbeschluss) als Sondergebiet dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch das Vorhaben „Forschungshäuser Garching“ nicht veranlasst.

Für das Plangebiet sind in der amtlichen Biotopkartierung keine Biotope erfasst.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

### **2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt**

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

**Tiere, Pflanzen und Lebensräume:** Das Plangebiet ist weitgehend durch eine derzeit als Parkplatz intensiv genutzte Schotterfläche geprägt. Am östlichen Plangebietsrand befindet sich eine ca. 1,5 m hohe Bodenaufschüttung.

⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt der Schotterfläche ebenso wie der Aufschüttung eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für Arten und Lebensräume zu.

#### **Artenschutzrechtliche Aspekte**

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das intensiv genutzte Plangebiet weist keine Strukturen auf, welche artenschutzrechtlich relevant sein könnten. Demzufolge werden durch die Bebauung keine der in § 44 BNatSchG dargestellten Verbotstatbestände ausgelöst.

**Boden und Geologie:** Gemäß Geologischer Karte 1:25.000 ist das Plangebiet im Westen durch ältere bis jüngere Auenablagerungen der jüngere Postglazialterrasse geprägt, welche aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel bestehen. Im östlichen Plangebiet herrschen mittelholozäne Flussschotter der mittleren Postglazialterrasse vor, welche sich aus Kies, wechselnd sandig, steinig zusammensetzen.

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 bildeten sich auf den Schottern fast ausschließlich Pararendzinen aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) aus.

Die Bodenverhältnisse wurden durch eine geotechnische Untersuchung, durchgeführt von

der Kraft Dohmann Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik MBH, München bestätigt, wobei eben dort ergänzend ausgeführt ist, dass die Quartärkiese der Münchner Schotterebenen kein homogenes sedimentäres Schichtpaket sind, sondern während verschiedener Eis- und Warmzeiten unter wechselnden Sedimentationsbedingungen fließender und ruhender Gewässer je nach Eisvorstoß oder -rückzug durch die nach Norden abfließenden Gletscherschmelzwasser entstanden sind. „Bei den im Baufeld anstehenden Kiessanden handelt es sich um spätwürmzeitliche Schmelzwasserschotter. In den Kiessanden ist im Baufeld verstärkt mit bindigen Einschaltungen in Form von Linsen und horizontbeständigen Lagen zu rechnen. Die Schotter lagern unmittelbar den tertiären Böden der Oberen Süßwassermolasse (OSM, Münchner Flinz) auf, die in der Regel in einer Wechsellagerung von Feinsanden und meist mergeligen Schluffen und Tonen anstehen. Die Tone und Mergel sind bereichsweise zu Ton-/Mergel- und Kalkstein felsartig verfestigt. Die Tertiäroberfläche ist im Untersuchungsgebiet bei etwa 8 m unter der natürlichen Geländeoberkante zu erwarten. [...]“ (aus: Kraft Dohmann Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik MBH, München, 07.01.2020)

Gemäß der vorherrschenden Nutzung und bereits erfolgter Umgestaltungen sind die Böden im Plangebiet jedoch anthropogen überprägt bzw. vollständig beseitigt.

- ⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt den im Osten des Plangebietes noch vorhandenen, anthropogen überprägten Böden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) für das Schutzgut Boden zu. Dagegen hat das westliche Plangebiet, welches derzeit als Parkplatz genutzt wird und sich als unbewachsene Schotterfläche darstellt, eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Schutzgut Boden.

**Wasser:** Im Plangebiet sind keine Fließgewässer zu verzeichnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist von einem hohem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Gemäß o. g. Gutachten der Kraft Dohmann Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik MBH, München bilden die quartären Kiessande das obere Grundwasserstockwerk. Auch wenn im Rahmen der durchgeführten Felduntersuchungen bei maximaler Bohrendtiefe von 5 m, entsprechend ca. 470,3 mNN kein Grundwasser erkundet wurde, wird für das Bauvorhaben ein Bemessungswasserspiegel von HGW=473,1 mNN angenommen, was einem Grundwasserstand von -2,76 m entspricht.

- ⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden sind Gebiete mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand als Gebiete mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II) für den Naturhaushalt einzustufen.

**Klima und Luft:** Das Plangebiet weist weder kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen auf, noch kommt ihm eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche oder Frischluftproduktionsfläche zu.

- ⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden sind Gebiete ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen als Gebiete mit geringer Bedeutung (Kategorie I) für das Klima einzustufen.

**Landschaftsbild/Erholungseignung:** Das Landschaftsbild ist durch die Lage im Forschungscampus Garching geprägt, wobei sich das Plangebiet im Übergang von im westlichen Anschluss bereits bebauten bzw. in baulicher Umgestaltung befindlichen Flächen zu östlich angrenzenden Freiflächen, die den Wiesäckerbach umgeben und einen innerörtlichen Grünzug bilden, befindet. Das Plangebiet selbst stellt sich als intensiv genutzter geschotterter Parkplatz dar, strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume fehlen.

- ⇒ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden kommt den intensiv genutzten Flächen ohne bedeutende strukturierende Elemente eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Landschaftsbild zu. Eine besondere Eignung für die naturgebundene Erholung ist dem Plangebiet nicht beizumessen.

### Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

In der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt dem geschotterten Parkplatz ebenso wie der Aufschüttung, welche das Plangebiet im Osten begrenzt, eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für Natur und Landschaft zu.

Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

**Kultur- und Sachgüter:** Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- (z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt.

**Mensch:** Das Plangebiet hat aktuell eine Bedeutung als Parkplatzfläche für die Mitarbeiter der angrenzenden Forschungseinrichtungen.

### Fotodokumentation



Foto: © Tilmann Jarmer

Das westliche Plangebiet stellt sich aktuell als Schotterfläche dar, welche als Parkplatz genutzt wird.



Foto: © Tilmann Jarmer

Am östlichen Plangebietsrand befindet sich eine ca. 1,5 m hohe Aufschüttung, welche den Parkplatz gegenüber der östlich angrenzenden Grünflächen abgrenzt.

## 2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie des erforderlichen Ausgleichsumfangs ist eine Einstufung der Planung in Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere erforderlich.

Hierfür ist die Ausgestaltung der Bebauung, insbesondere der Versiegelungsgrad entscheidend. Im Bayerischen Leitfaden werden Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) von Flächen mit niedrigem und mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) unterschieden.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in den jeweils zutreffenden Baugebietstyp (Typ A oder Typ B) einbezogen werden.

Gemäß dem Bebauungsplanentwurf, erstellt durch die Florian Nagler Architekten GmbH, München, ist das Plangebiet unter Berücksichtigung der Überschreitungsregelung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,78 dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

### 2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind.

| Schutzgut                                                                 | Nr.           | Betrachteter Aspekt                                                                                      | Bewertung der Auswirkung<br>(Zusammenfassung) |               |                 |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|-----------------|
|                                                                           |               |                                                                                                          | baubedingt                                    | anlagebedingt | betriebsbedingt |
| <b>Tiere / Pflanzen Lebensräume</b>                                       | <b>2.3.1</b>  | Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren                                                         | ○                                             | ●             | ○               |
| <b>Fläche/ Boden</b>                                                      | <b>2.3.2</b>  | Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung                                                            | ○                                             | ●             | ○               |
| <b>Wasser</b>                                                             | <b>2.3.3</b>  | Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung                                           | ○                                             | ●             | ○               |
| <b>Klima/Luft</b>                                                         | <b>2.3.4</b>  | Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion                                               | ○                                             | ●             | ○               |
| <b>Landschaftsbild/ Erholung</b>                                          | <b>2.3.5</b>  | Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes                                                              | ○                                             | ●             | ○               |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>                                              | <b>2.3.6</b>  | Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen | -                                             | -             | -               |
| <b>Mensch</b>                                                             | <b>2.3.7</b>  | Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)                                                                    | ●                                             | ○             | ●               |
|                                                                           | <b>2.3.8</b>  | Erhöhung der Unfallgefahr                                                                                | ●                                             | ○             | ●               |
| <b>Wechselwirkungen</b>                                                   | <b>2.3.9</b>  | keine Wechselwirkungen                                                                                   | -                                             | -             | -               |
| <b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete</b> | <b>2.3.10</b> | keine Kumulierung                                                                                        | -                                             | -             | -               |

#### Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen



## **Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen**

### **2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)**

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes gehen ca. 0,31 ha Schotterflächen sowie ca. 0,09 ha Erdböschung verloren. Zugleich wird im Rahmen der geplanten, grünordnerischen Maßnahmen neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

### **2.3.2 Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt)**

Durch den Bebauungsplan werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand zusätzliche Versiegelungen durch Gebäude ermöglicht, weitere Bodenveränderungen ergeben sich durch die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen, wobei Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten mit Ausnahme der barrierefreien Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszugestalten sind. Erfolgt im Bereich der versiegelbaren Flächen ein vollständiger Bodenverlust einschließlich der damit verbundenen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion), so werden die Bodenfunktionen im Bereich der mit versickerungsfähigen Belägen auszugestaltenden Zufahrten und Stellplätze beeinträchtigt.

### **2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)**

Die Grundwasserneubildung wird durch die ermöglichte Mehrversiegelung geringfügig beeinträchtigt. Durch die Festsetzung, dass Zufahrten und Stellplätze weitgehend mit wasserdurchlässigen Belägen auszugestalten sind und da das Plankonzept umfängliche Grünflächen vorsieht, wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate gering gehalten, zumal darüber hinaus das Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück versickert werden wird.

### **2.3.4 Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion (anlagebedingt)**

Da sich die Planung weder auf Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung oder Frischluftproduktion auswirkt noch klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen betroffen sind, sind die Auswirkungen der Planung auf das Klima gering.

### **2.3.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)**

Die geplanten Gebäude werden das Landschaftsbild verändern, jedoch ist dieses durch die Nutzung als Parkplatz und ohne strukturierende Elemente deutlich vorbelastet. Zudem werden im Bebauungsplan umfangreiche Vorgaben zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung verankert, welche eine qualitätsvolle Einbindung der Baukörper und Strukturanreicherung sicherstellen.

### **2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)**

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)**

Mit der Errichtung der Gebäude werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Aufgrund der Nutzung als Studierendenwohnungen wird es zu einer gewissen Verkehrsmehrung kommen, die eine geringe Steigerung der Schallimmissionen bedingt.

### **2.3.8 Erhöhung der Unfallgefahr (bau- und betriebsbedingt)**

Eine geringfügige Erhöhung der Unfallgefahr entsteht im Übergangsbereich vom Plangebiet in den öffentlichen Straßenraum.

### 2.3.9 Wechselwirkungen

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

### 2.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.

## 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzt. Die Maßnahmen sind nachfolgend aufgeführt.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maßnahmen, die der <b>Vermeidung</b> von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme einer Fläche, welche von geringer Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume ist.</li> </ul>                                                                            |
| <b>Schutzgut Wasser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten sind mit Ausnahme der barrierefreien mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszubilden.</li> </ul>                                                                              |
| <b>Schutzgut Boden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• s. Maßnahmen, die unter dem Schutzgut Wasser genannt sind.</li> </ul>                                                                                                                                                              |
| <b>Schutzgut Klima / Luft</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Festsetzungen, die speziell dem Schutzgut Klima zugute kommen.</li> </ul>                                                                                                                                             |
| <b>Schutzgut Landschaftsbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbindung des Plangebietes in die Umgebung durch Festsetzungen zur Baugestaltung.</li> </ul>                                                                                                                            |
| <b>Grünordnerische Maßnahmen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umfängliche Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes,</li> <li>• Standplätze von Abfall- und Wertstoffbehältern sind einzugrünen,</li> <li>• Einfriedungen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.</li> </ul> |

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend berücksichtigt. Neben den tabellarisch aufgeführten Maßnahmen ist als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die Inanspruchnahme einer bereits intensiv genutzten Fläche zu sehen. Durch diese Standortwahl wird dem Anspruch von Landes-, Regional- und kommunaler Bauleitplanung, einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, Rechnung getragen.

Um die für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichbedarfs relevanten Beeinträchtigungsintensitäten feststellen zu können, werden die Gebiete, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in Kategorien eingestuft wurden (s. Punkt 2.1) mit den Gebieten, die aufgrund unterschiedlicher Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden (s. Punkt 2.2), überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität. Die auf diese Teilgebiete jeweils entfallenden Flächengrößen werden ermittelt und der Berechnung des Ausgleichbedarfs zugrunde gelegt.

Im vorliegenden Planungsfall ergibt sich eine Beeinträchtigungsintensität des Feldes A I (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad über Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft). Aufgrund des Umfangs und der Qualität der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ein Ausgleichsfaktor von 0,3 sachgerecht. Demzufolge ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von gesamt 3.994 m<sup>2</sup> ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis von 1.198 m<sup>2</sup>.

### **Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen**

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird im weiteren Verfahren benannt und dem Bebauungsplan zugeordnet.

#### **4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu prüfen. Im vorliegenden Fall lassen die Zielsetzungen der Planung zum einen Wohnraum für Studierende zu schaffen und zum anderen Gebäude zu errichten, welche in das Forschungsprojekt „Einfach Bauen“ eingebunden und zugleich ressourcenoptimiert errichtet werden können, keine grundsätzlichen Alternativen zu der vorliegenden zu.

#### **5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin gemäß der derzeit vorherrschenden Nutzungen beansprucht. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential kommt den von der Bebauung betroffenen Flächen nicht zu.

#### **6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

##### **6.1 Verfahren und Methodik**

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

##### **6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes zu schließen wären.

#### **7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen. Allerdings ist im Rahmen des Forschungsprojektes „Einfach Bauen“ ein Monitoring geplant. Zugleich ist die Planung in Kooperation mit der Deutschen Bundesstiftung Umwelt in das das Forschungsprojekt „Realisierung und wissenschaftliche Begleitung eines Nullenergiestandards für drei Studentenwohnhäuser auf dem TUM Campus Garching in ressourcenoptimierter Bauweise“ eingebunden.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Der Stadt Garching b. München hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Forschungshäuser Garching“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung von drei Gebäuden für insgesamt 197 Studierendenwohnungen zu schaffen. In Kooperation mit der „Forschungsgruppe Einfach Bauen“ an der Technischen Universität München sollen die Gebäude als Forschungshäuser in den einschaligen, massiven Bauweisen Leichtbeton, Holz und Mauerwerk errichtet werden. Zugleich entsteht das Projekt in Kooperation mit der Deutschen Bundesstiftung Umwelt im Rahmen des Forschungsprojektes „Realisierung und wissenschaftliche Begleitung eines Nullenergiestandards für drei Studentenwohnhäuser auf dem TUM Campus Garching in ressourcenoptimierter Bauweise“.

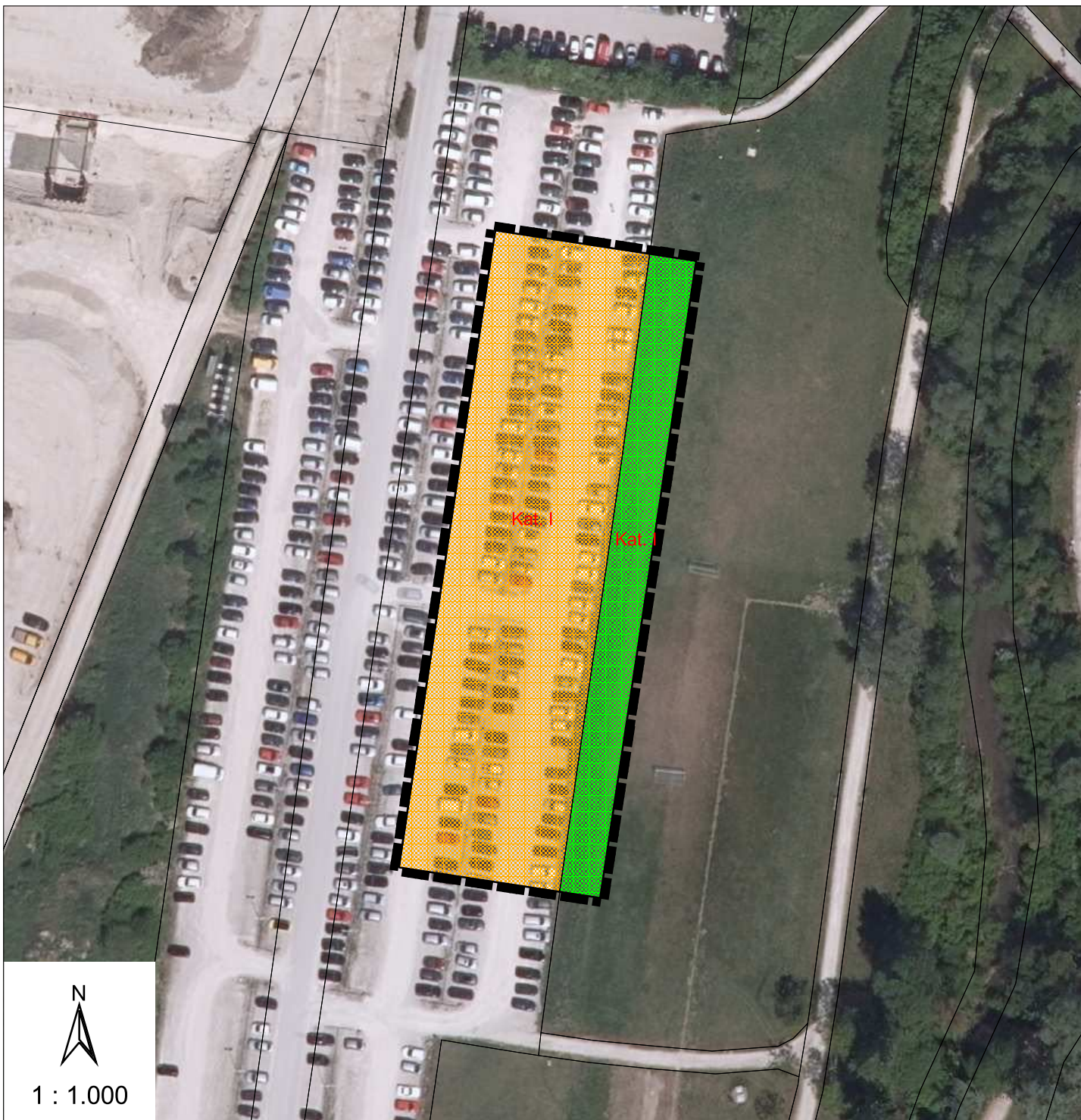
Zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Flächenverlust durch Versiegelung zu werten. Zugleich führt das Vorhaben zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Positiv im Sinne der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist die Tatsache zu werten, dass sich die geplante Bebauung auf Bereiche konzentriert, welche bereits im Bestand vorbelastet sind. Zugleich trägt das städtebauliche und grünordnerische Konzept zur weiteren Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei. Insbesondere sind hier die Maßnahmen zur Grünordnung und zur Baugestalt, welche durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt werden, zu nennen. Dennoch verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen, welche auszugleichen sind. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) mit 1.198 m<sup>2</sup> ermittelt. Dem Ausgleichserfordernis wird Rechnung getragen, indem eine entsprechend Fläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dem Bebauungsplan zugeordnet wird. Die konkrete Fläche wird im Laufe des weiteren Verfahrens benannt.

## **9. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (<http://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)
- Stadt Garching b. München: Flächennutzungsplan der Stadt Garching b. München
- Kraft Dohmann Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik MBH, München (07.01.2020): Geotechnischer Bericht und orientierende Altlastenuntersuchung zum Bauvorhaben „Neubau einer Studentenwohnanlage Hochschul- und Forschungsgelände 85748 Garching (KDGeo 351-19L)“



1 : 1.000

## Umweltprüfung

### 1. Bestand

 Parkplatz, geschottert - Kat. I

 Grünland (Böschung) - Kat. I

### 2. Bewertung

**Kat. I** Geringe Bedeutung für Natur und Landschaft

### 3. Sonstiges

 Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 184 "Forschungshäuser Garching"

## Umweltprüfung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184  
"Forschungshäuser Garching", Stadt Garching b. München

Karte 1: Bestand und Bewertung

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

Tel.: 089/32089-0  
Fax 089/32089-298  
E-Mail: [stadt@garching.de](mailto:stadt@garching.de)  
Internet: [www.garching.de](http://www.garching.de)

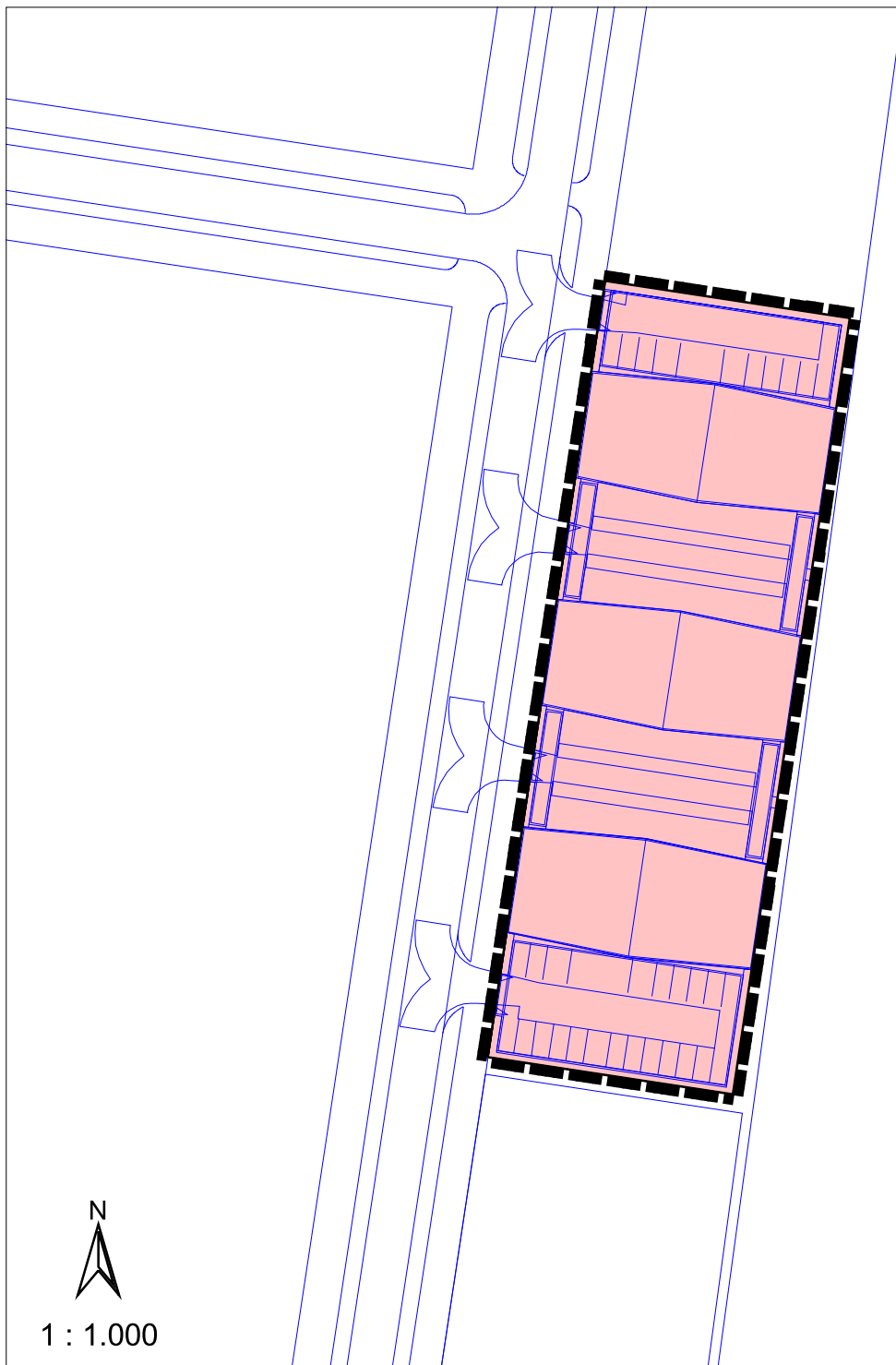
Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf

Tel.: 08179/925540  
Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)



Stand: April 2020





## Umweltprüfung

### 1. Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf

 Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad über Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft  
= Beeinträchtigungsintensität A I  
Ausgleichsbedarf:  $3.994 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.198 \text{ m}^2$

### 2. Sonstiges

 Plankonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 184 "Forschungshäuser Garching"

 Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 184 "Forschungshäuser Garching"

## Umweltprüfung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184  
"Forschungshäuser Garching", Stadt Garching b. München

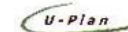
Karte 2: Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf

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

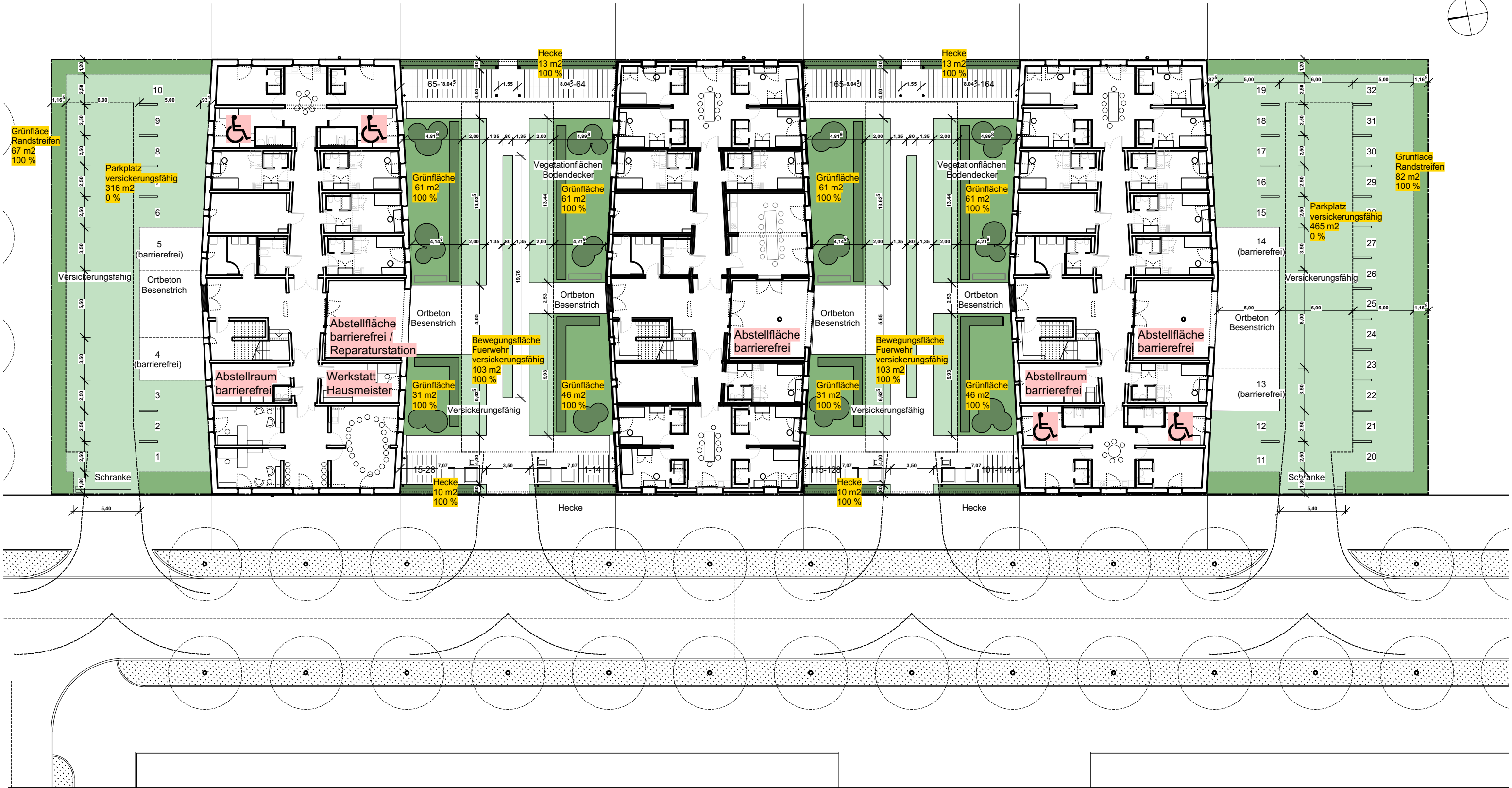
Tel.: 089/32089-0  
Fax 089/32089-298  
E-Mail: [stadt@garching.de](mailto:stadt@garching.de)  
Internet: [www.garching.de](http://www.garching.de)

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf

Tel.: 08179/925540  
Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)



Stand: April 2020



-  Befestigte Fläche, versickerungsfähig
-  Grünfläche
-  Hecke
-  Pflanzungen aus Stäuchern und Obstbäumen

Grundstücksflächen 3.994 m²  
Begrünte Fläche 799 m²  
entspricht 20 %

**Bauvorhaben**  
**Forschungshäuser Garching**  
**Studierendenwohnen**  
**Stand 28.5.2020**

**Bauherr**  
Studentenwerk München A.d.ö.R.  
Leopoldstraße 15  
80802 München  
Tel.: +49 (0)89 38 196 - 0

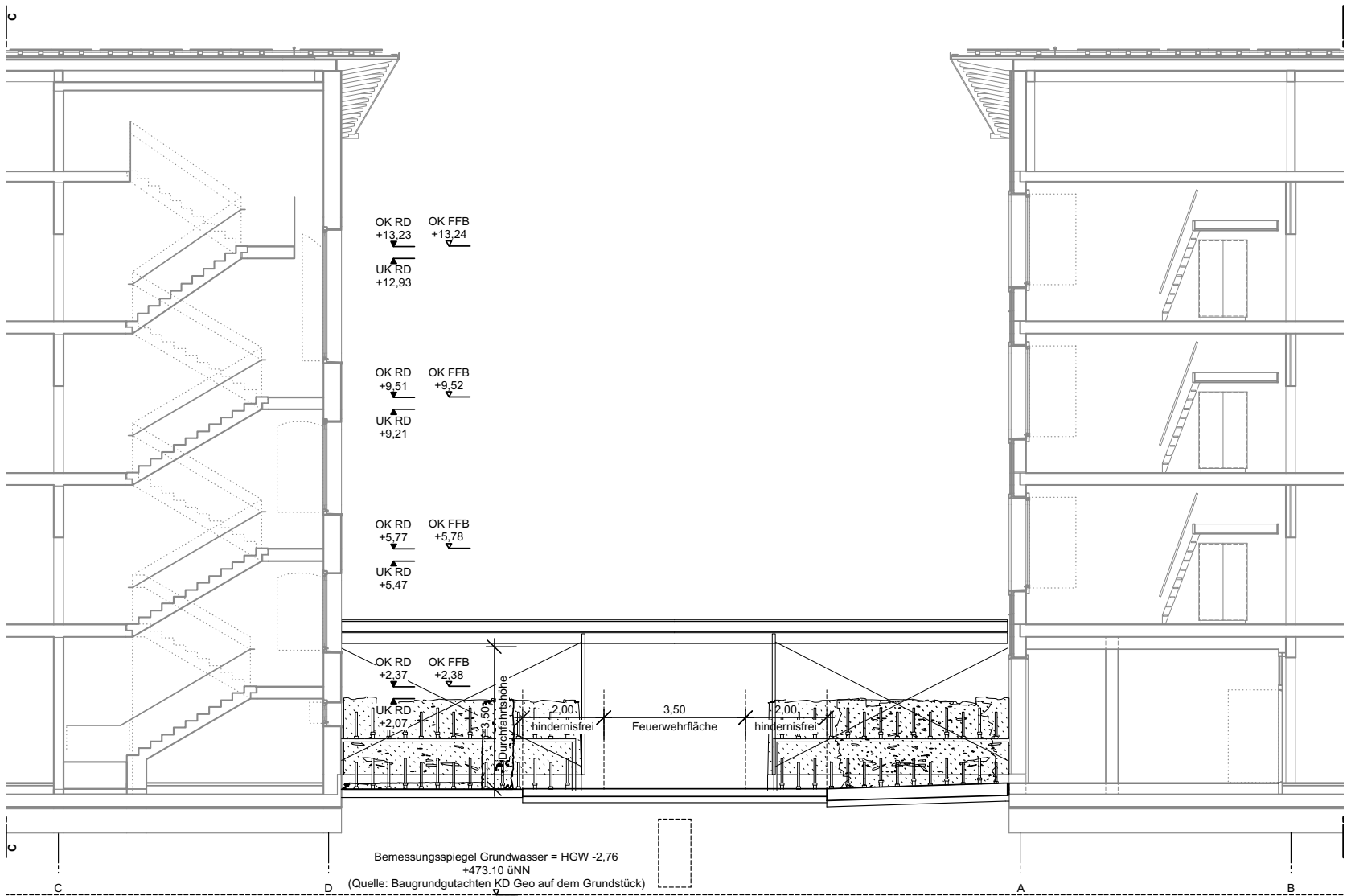
Datum/Unterschrift

**Entwurfspläne (Vorabzug)**  
**Lageplan**  
**Freianlagen**  
**Maßstab 1 : 300**

**Entwurfsverfasser**  
Florian Nagler Architekten  
Theodor-Strom-Str. 16  
81245 München  
Tel.: +49 (0)89-820 05 10

Datum/Unterschrift





**Bauvorhaben**  
**Forschungshäuser Garching**  
**Studierendenwohnen**  
**Stand 28.5.2020**

**Bauherr**  
Studentenwerk München A.d.ö.R.  
Leopoldstraße 15  
80802 München  
Tel.: +49 (0)89 38 196 - 0

Datum/Unterschrift

**Entwurfspläne (Vorabzug)**  
**Freianlagen Schnitt**  
**Innenhof Quer**  
**Maßstab 1 : 150**

**Entwurfsverfasser**  
Florian Nagler Architekten  
Theodor-Strom-Str. 16  
81245 München  
Tel.: +49 (0)89-820 05 10

Datum/Unterschrift



**Studentenwerk  
München**

Studentisches Wohnen

**Mobilitätskonzept**

**Wohnanlage**

**„Forschungshäuser Garching“**





**Studentenwerk  
München**

Studentisches Wohnen

## **Studentenwohnanlage Forschungshäuser Garching – Mobilitätskonzept**

# **Übersicht**

## **1. Allgemeines**

- 1.1 Vorstellung Studentenwerk
- 1.2 Wohnbauprojekt Forschungshäuser Garching

## **2. Ausgangssituation „Wohnheimbau“**

- 2.1 Aufgaben Studentenwerk
- 2.2 Studierende
- 2.3 Stellplatz Auslastung
- 2.4 Gesellschaftliche Veränderungen

## **3. Standort des Geplanten Wohnheims**

- 3.1 Nahversorgung
- 3.2 Aktivitäten Vorort
- 3.3 ÖPNV
- 3.4 Bike Sharing
- 3.5 Radroute

## **4. Masterplan Science City**

## **5. Maßnahmen und Anreize zur Steigerung der Mobilität**

- 5.1 Fahrradstellplätze
- 5.2 Lastenräder
- 5.3 Fahrradreparaturstationen
- 5.4 Semesterticket

## **6. PKW Stellplätze**

## Studentenwohnanlage Forschungshäuser Garching – Mobilitätskonzept

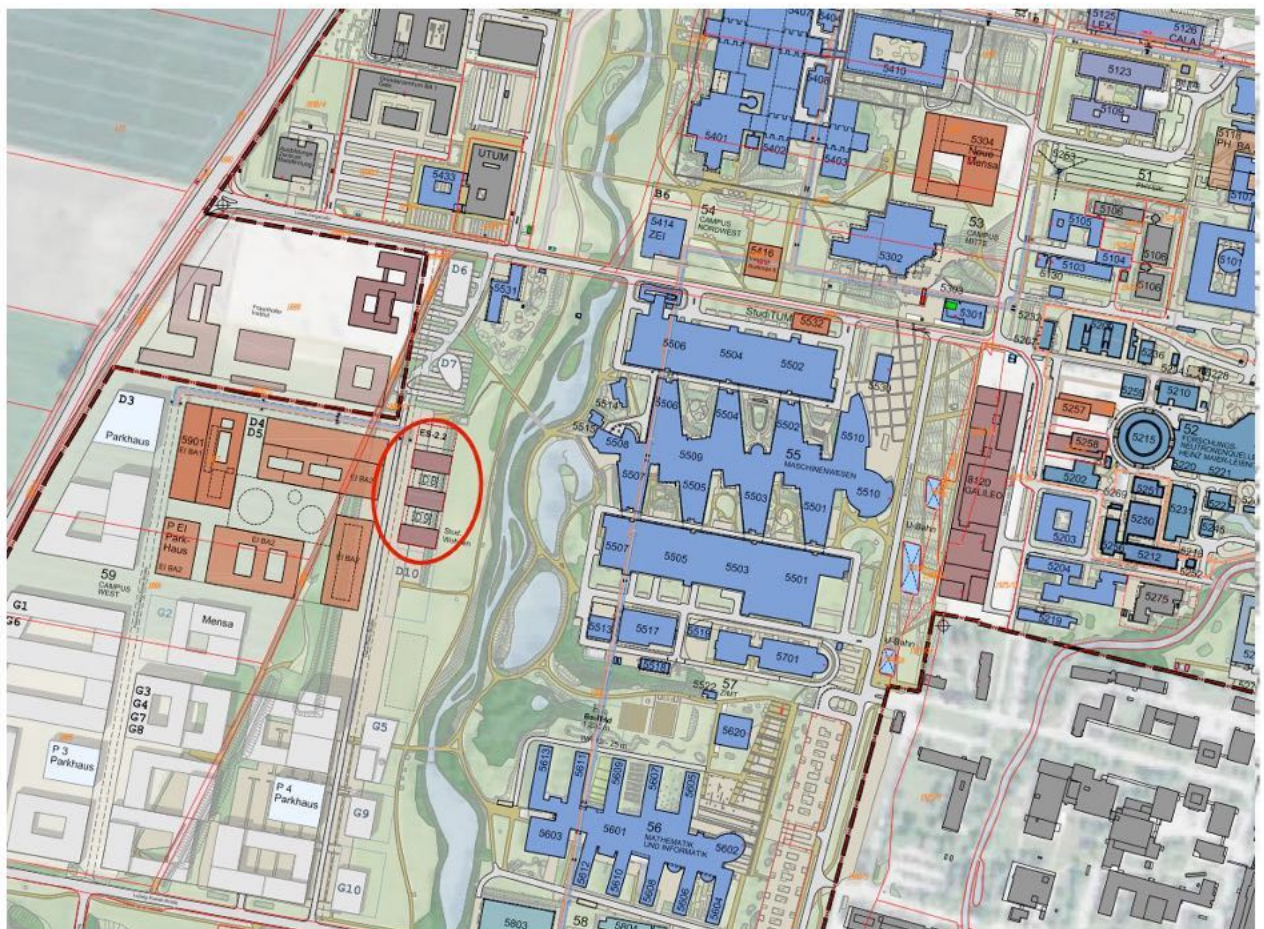
### 1. Allgemeines

#### 1.1 Vorstellung Studentenwerk

Das Studentenwerk München unterstützt Studierende in allen sozialen und wirtschaftlichen Fragen und schafft gute Rahmenbedingungen für einen erfolgreichen und zügigen Studienverlauf.

Zu den Aufgaben des Studentenwerks gehört nicht nur das Betreiben der Hochschulgastronomie oder die Beratung zur Studienfinanzierung sondern auch die Bereitstellung und der Unterhalt von geeignetem und bezahlbarem Wohnraum für Studierende.

Für die rund 128.000 Studierende (Stand 2017) in München Garching, Freising und Rosenheim konnten insgesamt fast 10.000 Wohnplätze durch das Studentenwerk München bereitgestellt werden.

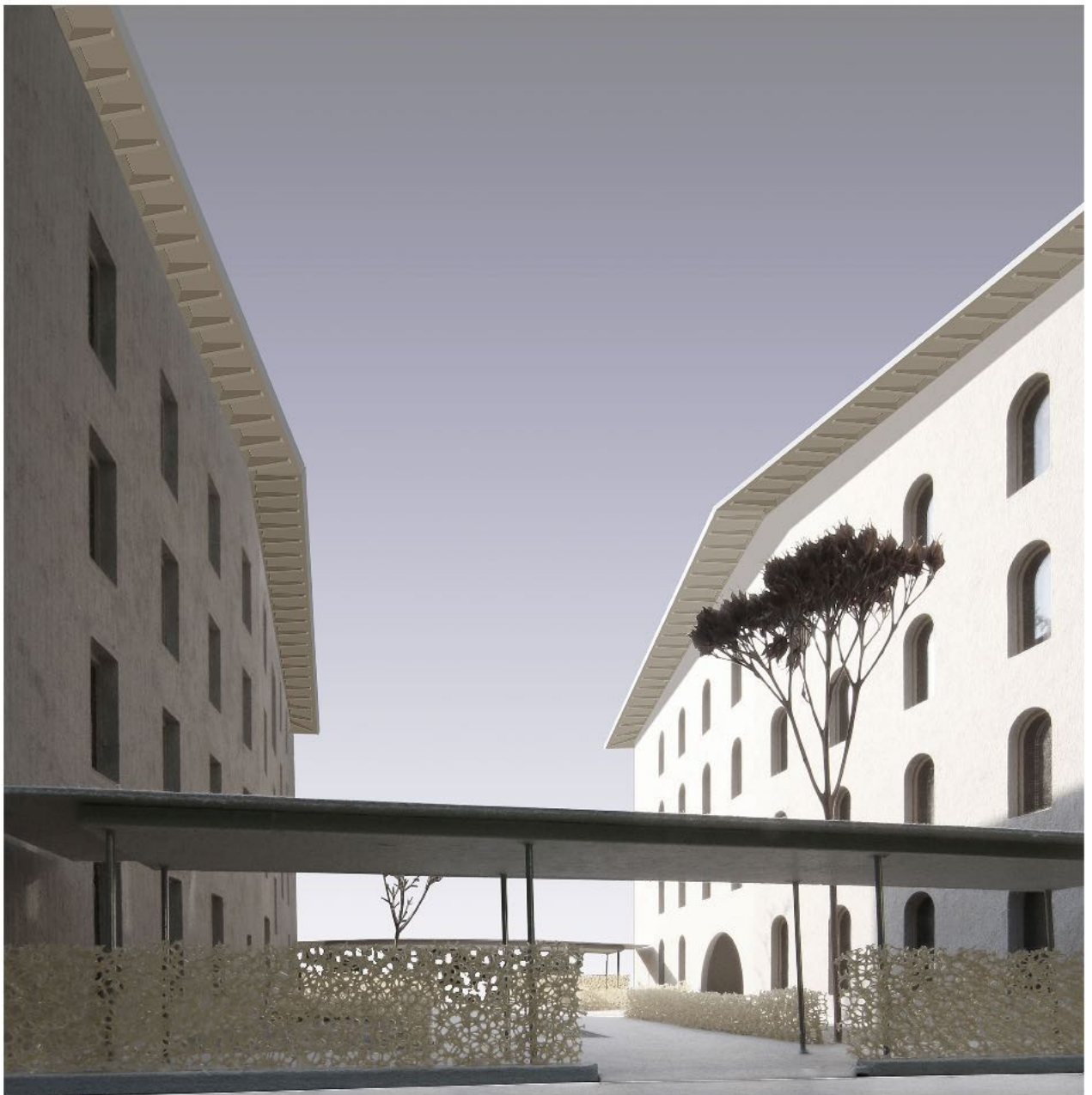




### 1.2 Wohnbauprojekt „Forschungshäuser Garching“

Auf dem Campus der TU München in Garching soll eine Studentenwohnanlage mit voraussichtlich 197 Wohnplätzen entstehen. Von den insgesamt 197 neu zu errichtenden Wohnplätzen sind 4 Apartments barrierefrei mit dem Rollstuhl nutzbar.

Die Wohnanlage besteht aus drei Gebäuden unterschiedlicher Bauweisen: Massivholz, Porenbeton und hochwärmedämmendes Mauerwerk.





**Studentenwerk  
München**

Studentisches Wohnen

## **2. Ausgangssituation „Wohnheimbau“:**

### 2.1 Aufgaben Studentenwerk

Das Studentenwerk München hat im Bereich Wohnen den Auftrag, günstigen Wohnraum für Studierende zur Verfügung zu stellen.

Dies ist im Bayerischen Hochschulgesetz (Art. 88) verankert, (Auszug):

„Aufgaben der Studentenwerke sind die wirtschaftliche Förderung und soziale Betreuung der Studierenden der staatlichen Hochschulen, insbesondere durch die Einrichtung und den Betrieb von Kinderbetreuungsstätten, den Bau und den Betrieb von Studentenwohnheimen und den Betrieb von Verpflegungseinrichtungen sowie die Bereitstellung von Einrichtungen im kulturellen und gesellschaftlichen Bereich; die Studentenwerke sollen im Rahmen ihrer Aufgaben zur Förderung der internationalen Beziehungen beitragen. Die Studentenwerke erfüllen ihre Aufgaben nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit.“

Für den Bau von Wohnheimen erhält das Studentenwerk München öffentliche Fördergelder. Unter anderem verlangen die „Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende“ Belegungsbindungen (Auszug):

„Die Wohnheimplätze dürfen für die Dauer von 25 Jahren nur bedürftigen Studierenden staatlicher oder staatlich anerkannter Hochschulen überlassen werden. Art. 14 BayWoFG findet keine Anwendung (Art. 19 Abs. 1 BayWoFG).

Der Verfügungsberechtigte ist für die ordnungsgemäße Belegung der geförderten Wohnplätze verantwortlich. Bedürftig sind Studierende, die Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) erhalten oder deren Einkommen den aus § 13 BAföG sich ergebenden Gesamtbetrag für den Bedarf von Studierenden, die nicht bei den Eltern wohnen, um nicht mehr als 10 % übersteigt.“

Das bedeutet, die Bewohner unserer Studentenwohnheime haben eher ein geringes Budget zur Verfügung und leisten sich deshalb seltener ein Auto.

### 2.2 Studierende aus dem Ausland

Hinzu kommt, dass der Ausländeranteil ca. 50% beträgt. Auch hier ist der Anteil der Autobesitzer sehr gering; sehr viele ausländische Bewohner stammen aus außereuropäischen Ländern.

### 2.3 Auslastung der Stellplätze

Im Schnitt über alle unsere Wohnanlagen waren in den letzten Jahren 31% der vorhandenen Parkplätze an Studenten vermietet bzw. mieten im Schnitt nur 7% der bei uns wohnenden Studenten einen Parkplatz (s. Anlage 1).

Auch in unseren Garchinger Wohnanlagen sind die angebotenen Parkplätze im Schnitt nur zu 12% (Wohnanlage Garching I, Jochbergweg) bzw. zu 33% (Wohnanlage Garching II, Enzianstraße) durch Studenten ausgelastet. Die überwiegende Anzahl an Parkplätzen wurde an Fremdmietern vermietet.

## 2.4 Gesellschaftliche Veränderungen

Schon 2011 zeigte die Studie „Mobilität junger Menschen im Wandel – multimodaler und weiblicher“ vom Institut für Mobilitätsforschung den deutlichen Rückgang der Nutzung von PKW bei jungen Menschen zwischen 20 und 30 Jahren.

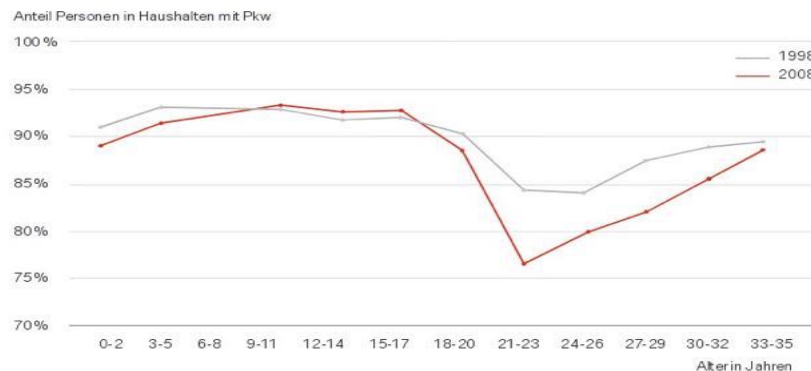
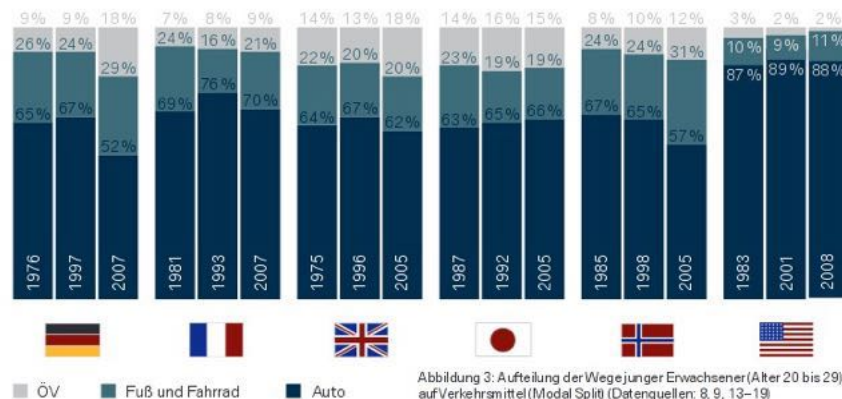


Abbildung 10: Anteil junger Menschen in Haushalten mit Pkw nach Alter (Datenquellen: 32, 33)

Zusätzlich zeigt die Studie, dass sich junge Menschen immer häufiger mit den öffentlichen Verkehrsmittel oder mit dem Fahrrad fortbewegen. Der Gebrauch von Autos nimmt insbesondere im Vergleich mit anderen Ländern, wie Frankreich Japan und der USA, in Deutschland ab.



Ein eigenes Auto zu besitzen, hat keinen hohen Stellenwert mehr, gerade bei jungen Leuten. Flexible Modelle werden geschätzt: Öffentliche Verkehrsmittel, Fernbusse, Carsharing, Fahrrad



### 3. Standort des geplanten Wohnheims:

#### 3.1 Nahversorgung

Innerhalb von 500m Entfernung befindet sich die Mensa Garching, ein Bäcker, ein Kaffee sowie Restaurants. Einkaufsmöglichkeiten (REWE, LIDL) befinden sich im Umkreis von 1,5 km.

Die Innenstadt Garching ist 2km entfernt und mit dem Rad in 10 min oder mit der U-Bahn (eine Haltestelle) gut zu erreichen.

Weiter werden Einkaufsmöglichkeiten im Rahmen der Realisierung des Projektes Galileo am U-Bahnhof Garching-Forschungszentrum entstehen. Neben einem Lebensmittelvollsortimenter und einem ergänzendem Sortiment (bspw. Drogerie) sind Ladenflächen für Dienstleistungen vorgesehen.

#### 3.2 Aktivitäten vor Ort

Der TUM Sportplatz befindet sich knapp 300m neben der Wohnanlage, Eine Bar ist ebenfalls in 500m Entfernung vorhanden. Die Isar ist ca. 1 km entfernt.

#### 3.3 ÖPNV

Sehr gute Erreichbarkeit der Haltestellen des ÖPNV von U-Bahn und Bus ist gegeben – zu Fuß und mit dem Fahrrad. Am schnellsten zu erreichen sind die Haltestellen Garching Forschungszentrum (U-Bahn) und Garching, Techn. Universität (Bus 230,292,690) . Die radiale Entfernung zu den nächsten Haltestellen beträgt 500m bzw. 250m.



### 3.4 Bike Sharing

MVG Rad betreibt drei Radstationen am Forschungszentrum Garching:

#### Ihr neuer Begleiter: das MVG Rad!

- Kann an **jeder Station** über die App »MVG more« ausgeliehen und wieder abgegeben werden.
- Einheitliches Mietradsystem für Stadt und Landkreis München.
- Ob vom Landkreis nach München, oder umgekehrt. Das MVG Rad kennt keine Grenzen.
- Umweltfreundlich, flexibel und schnell.
- Reinigung & Wartung inklusive.

#### 17 Radstationen

| Stationsname                       | Standort                |
|------------------------------------|-------------------------|
| <b>Garching:</b>                   |                         |
| Maibaumplatz                       | U-Bahnhof               |
| Prof.-Angermair-Ring               | Mühlfeldweg             |
| Untere Strassacker                 | Freisinger Landstraße   |
| Maier-Leibnitz-Straße              | Schleißheimer Straße    |
| Garching See                       | Am See                  |
| Parking Ost                        | Parking                 |
| Parking West                       | Parking                 |
| <b>Garching-Hochbrück:</b>         |                         |
| U-Bahnhof (P+R)                    | U-Bahnhof               |
| Lilienthalstraße                   | Lilienthalstraße        |
| Voithstraße                        | Voithstraße             |
| Carl-von-Linde-Straße              | Carl-von-Linde-Straße   |
| Jahnstraße                         | Jahnstraße              |
| Dieselstraße                       | Dieselstraße            |
| Graf-Zeppelin-Platz                | Daimlerstraße           |
| <b>Garching Forschungszentrum:</b> |                         |
| U-Bahnhof                          | Boltzmannstraße         |
| Lichtenbergstraße                  | Lichtenbergstraße       |
| Campus West                        | Friedrich-L.-Bauer-Str. |

mvg.de/rad

„Aktuell arbeitet die MVG an einem Konzept zur Erweiterung des Stationsnetzes im Münchner Stadtgebiet. Vor allem die Stadtbezirke außerhalb des Rückgabegebiets (Gebiet, innerhalb dessen die Nutzung von MVG Rad auch unabhängig von Stationen erfolgen kann) sollen dann Stationen bekommen, um MVG Rad in der ganzen Stadt attraktiv und nutzbar zu machen und um die Nutzung von MVG Rad zwischen Stadt und Umland zu ermöglichen. Seit Herbst 2018 werden nämlich erste MVG Rad Stationen im Landkreis München errichtet. Bis Sommer 2019 sollen dann in 21 Kommunen des Landkreises München insgesamt ca. 160 Stationen errichtet und in Betrieb genommen werden.“ (Email: Herr Zimmermann, SWM – Abteilung Mobilitätsmanagement)

Update: Die MVG-Mietradstationen sind in Betrieb. Im Hochschul- und Forschungszentrum ist das Ausleihen sowie die Rückgaben frei möglich.

In Garching und Garching-Hochbrück hingegen nur an den MVG-Mietradstationen. Das MVG-Mietradsystem hat in Garching eine hohe Akzeptanz erfahren.



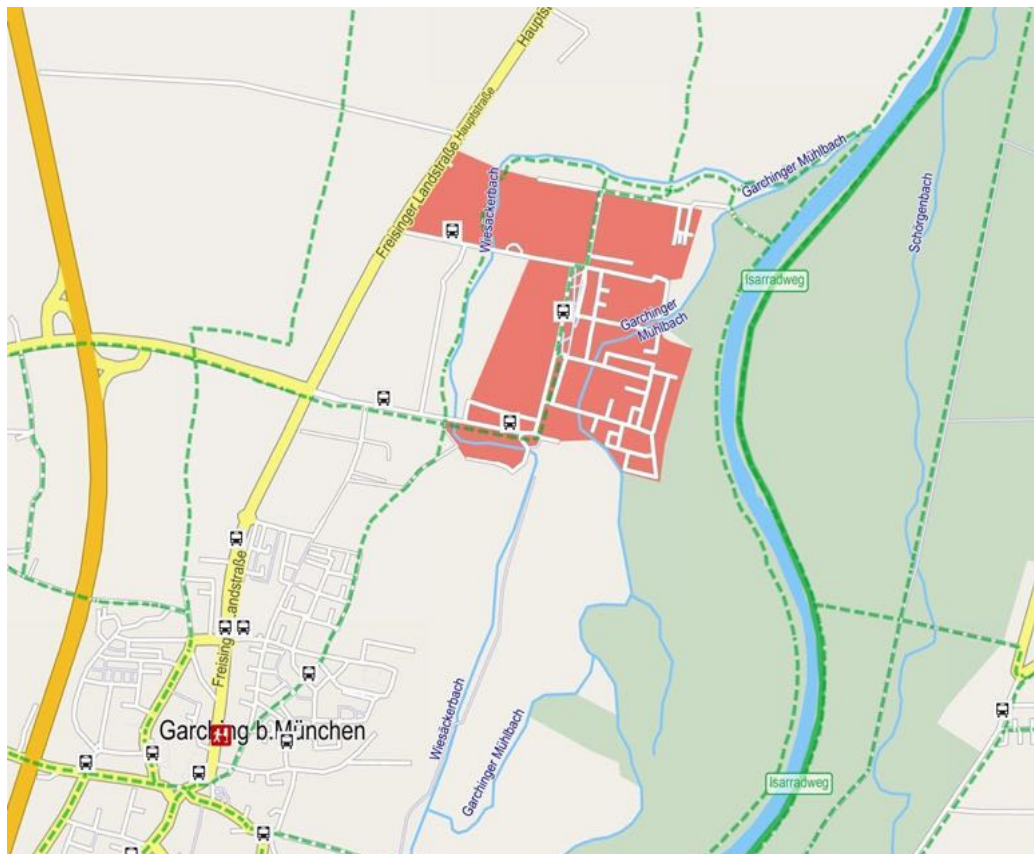


**Studentenwerk  
München**

Studentisches Wohnen

### 3.5 Radroute

Eine der Routenvorschläge des ‚Bayernetz für Radler‘ verläuft direkt an dem Grundstück vorbei, mit direkter Verbindung in die Innenstadt Garching sowie zur Isar.

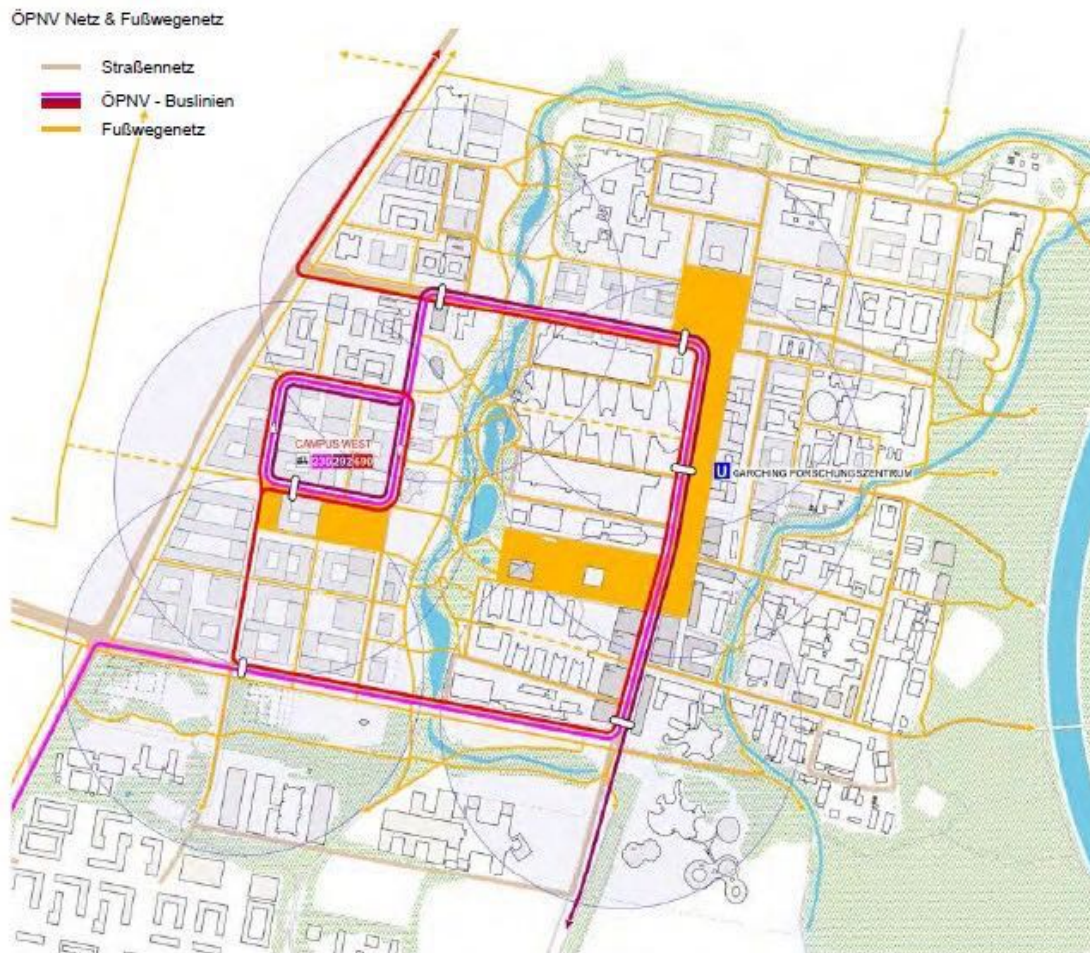


## **4. Masterplan Science City**

Laut Stellplatzsatzung der Stadt Garching gehen abweichende Bestimmungen aus dem Strukturkonzept Science City der Stellplatzsatzung vor. Daher werden nachfolgend relevante Auszüge aus dem Masterplan Science City aufgeführt:

Die Science City wird durch ein qualifiziertes, durch Ausbau eng vermaschtes Netz für den Langsamverkehr erschlossen und an die Nachbarstrukturen angeschlossen.

Das Angebot des Öffentlichen Verkehrs wird durch die Verlegung der Endhaltestellen in den westlichen Campusbereich (bereits in der ersten Ausbauphase möglich) in Nutzbarkeit, Betriebs- und Verkehrssicherheit erheblich verbessert.



Mit Ausnahme weniger betriebsnotwendiger Stellplätze **werden alle Außenparkplätze im Zuge des Umbaus aufgehoben**, die Stellflächen in den, den Wissenschafts-quartieren zugeordneten dezentralen Parkhäusern zusammengezogen.

**Die Realisierung von großen Parkflächen im Freien ist allgemein zu vermeiden** und nur als Zwischennutzung in einer Transformationslogik gestattet. Im Endzustand ist ca. 10% des Parkplatzbedarfes im Freien untergebracht.

Das Parken von Mitarbeitern und Studenten sowie vom Großteil der Besucher ist in einem System von **dezentralen Parkhäusern** mit Kapazitäten zwischen 500 und 700 PP untergebracht.

Die Mobilität innerhalb des Campus wird durch Aufwertung der Verbindungen des Langsamverkehrs sowie der Bereitstellung eines Bike-Sharing-Systems erheblich verbessert.



**Studentenwerk  
München**

Studentisches Wohnen

## **5. Maßnahmen als Anreize zur Steigerung der Mobilität**

Das Studentenwerk München wird weitere Angebote für die Bewohner konzipieren, um die Mobilität noch mehr zu erleichtern. Dies wird in verschiedenen Kompensationsmaßnahmen dargestellt, damit der Stellplatzschlüssel sinnvoll reduziert werden kann und die Mobilität akzeptabel funktioniert.

### 5.1 Fahrradstellplätze

Erhöhung der Anzahl der Fahrradstellplätze:  
gefordert gemäß Stellplatzsatzung Stadt Garching: 1 Stellplatz / Wohnplatz:

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| geforderte überdachte Fahrradstellplätze | 198 |
| geplant im EG, überdacht (Außenbereich)  | 200 |

Summe  
(geplante Fahrradstellplätze beträgt > 100 % der geforderten Anzahl)

### 5.2 Lastenräder

Im Abstellraum (EG) werden 2 Lastenräder oder Lastenanhänger zur Verfügung gestellt.

### 5.3 Fahrradreparaturstationen

Das Studentenwerk München wird eine Fahrrad-Reparatur-Station vorsehen. Diese wird im Innenbereich oder im überdachten Außenbereich (EG) an zentraler Stelle untergebracht. Hier wird angeregt, dass dieser Bereich über die Studentische Selbstversorgung abgedeckt wird. Oftmals werden hierfür Tutoren ernannt, die sich um die Werkstatt kümmern. Zusätzlich soll ein Automat aufgebaut werden, an dem jeder Student Ersatzteile für sein Fahrrad erwerben kann. Es wird zusätzlich eine Ladestation für Fahrrad-Akkus angeboten.







**Studentenwerk  
München**

Studentisches Wohnen

#### 5.4 Semesterticket

Für Studierende der Münchner (und Weihenstephaner) Hochschulen wurde das jeweils ein halbes Jahr gültige Semesterticket eingeführt, das eine kostengünstige Nutzung des MVV- Gesamtnetzes ermöglicht.





**Studentenwerk  
München**

Studentisches Wohnen

## **6 PKW-Stellplätze**

Für die komplette Wohnanlage mit insgesamt 197 Wohnplätzen, sollen 32 PKW-Stellplatz oberirdisch auf dem Grundstück hergestellt werden. Davon werden 4 Stellplätze rollstuhlgerecht ausgeführt. Es sollen fünf Ladestationen für Elektromobilität mit Lademanagement errichtet werden, sowie übrigen Parkplätze für den späteren Ausbau erschlossen werden.

Nach intensiver Untersuchung des Grundstücks mit Gebäudebestand können die 32 Stellplätze sinnvoll im nördlichen und südlichen Teil des Grundstücks nachgewiesen werden.

Sollte es Studenten geben die einen Tiefgaragen-Stellplatz benötigen stehen ihnen eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen in unserer Wohnanlage Garching I, Jochbergweg oder Garching II, Enzianstraße zur Verfügung. Diese Wohnanlagen sind über die öffentlichen Verkehrsmittel innerhalb von 11 bzw. 16 Minuten zu erreichen.

Das Studentenwerk verpflichtet sich zur Umsetzung des Konzepts und zur Vorhaltung 5.1 bis 5.3.

## Stellplatznachweis (zum Bauantrag)

Anhang 1  
Vorabzug  
Stand 28.4.2020

### **Bauvorhaben**

Forschungshäuser Garching

### **Stellplatznachweis**

#### Erforderliche Anzahl Stellplätze **PKW** nach Stellplatzsatzung Garching

|                                                                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Anlage 1 (Richtzahlenliste), Zeile 2.2 Studentenwohnheime, 1 Stpl. / 5 Betten:<br>197 Betten / 5 pro Bett<br>davon barrierefrei: <b>4 Stpl.</b> | 39,4      |
| Anlage 1 (Richtzahlenliste), Zeile 3.1 Büro- und Verwaltungsräume, 1 Stpl. / 40 m <sup>2</sup> NF:<br>115 m <sup>2</sup> / 40 m <sup>2</sup>    | 2,875     |
| Reduktion um 25 % durch Mobilitätskonzept (siehe Anlage)                                                                                        | -10,569   |
| <u>Summe notwendige PKW-Stellplätze Forschungshäuser (31,706 mathem. gerundet)</u>                                                              | <u>32</u> |
| <u>Summe neu errichtete PKW-Stellplätze Forschungshäuser)</u>                                                                                   | <u>33</u> |

#### Erforderliche Anzahl Stellplätze **Fahrrad** nach Stellplatzsatzung Garching

|                                                                                                                                              |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Anlage 1 (Richtzahlenliste), Zeile 2.2 Studentenwohnheime, 1 Stpl. / 1 Bett:<br>197 Betten                                                   | 197        |
| Anlage 1 (Richtzahlenliste), Zeile 3.1 Büro- und Verwaltungsräume, 1 Stpl. / 90 m <sup>2</sup> NF:<br>115 m <sup>2</sup> / 90 m <sup>2</sup> | 1,278      |
| <u>Summe notwendige Fahrrad-Stellplätze Forschungshäuser (198,278 mathem. gerundet)</u>                                                      | <u>198</u> |



Studentenwerk München / Postfach 40 18 25 / 80718 München

Stadt Garching b. München  
Geschäftsbereich Bauen und Umwelt  
Rathausplatz 3  
85748 Garching b. München

Studentisches Wohnen

**Alexander Uehlein**

**Abteilungsleiter**

Leopoldstraße 15

80802 München

U3/U6 Giselastraße

Telefon +49 89 38196-273/-168

Telefax +49 89 38196-137

[alexander.uehlein@stwm.de](mailto:alexander.uehlein@stwm.de)

Datum 11.05.2020

ae

## **Studentenwohnheim als Forschungshäuser auf dem Campus Garching Stellungnahme zu dem Bedarf an barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohneinheiten**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Studentenwerk München ist Eigentümer und Betreiber von rund 11.000 Wohnplätzen in 31 Wohnanlagen. Davon stehen 47 Zimmer für Studierende mit Beeinträchtigung zur Verfügung. Aktuell sind elf Wohnplätze, dies entspricht knapp ¼ der vorhandenen barrierefreien Apartments, an Studierende mit Behinderung vermietet. In der Stadt Garching betreibt das Studentenwerk zwei Wohnanlagen, am Jochbergweg und an der Enzianstraße, mit insgesamt 222 Wohnplätzen. Am Jochbergweg bestehen zwei barrierefreie Wohnplätze, wobei nur ein Apartment an einen Studierenden mit Behinderung vermietet ist.

Die restlichen Zimmer werden aufgrund der geringen Nachfrage an Studierende ohne Beeinträchtigung vermietet (Fehlbelegung).

Ein an einer angeschlossenen Hochschule des Studentenwerks München Studierender muss sich für einen Wohnheimplatz des Studentenwerks bewerben. Bei Studierenden mit Beeinträchtigung muss zusätzlich ein Härtefallantrag, unter Angabe der besonderen Anforderungen an das Studentenzimmer, gestellt werden.

Liegt nachweislich (Attest) eine Beeinträchtigung vor, so wird dem Antrag umgehend statt gegeben. Unter Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse der Studierenden wird ein geeignetes Apartment ausgewählt. Bei Bedarf kann auch ein zusätzliches Zimmer für eine betreuende Person gestellt werden. Die Wartezeit für ein barrierefreies Zimmer liegt – ab Eingang des Härtefallantrags bis zum Einzug des betroffenen Studierenden – in der Regel bei rund einem Monat. Sollte das benötigte Apartment durch einen anderen Studierenden ohne Beeinträchtigung fehlbelegt sein, wird das Zimmer innerhalb dieser Zeit frei gezogen. Der betroffene Mieter erhält ein anderes Zimmer.

Pro Jahr bewerben sich ca. zwei Studierende, die auf einen rollstuhlgerechten Wohnplatz angewiesen sind. Die Bewerbung erfolgt in der Regel 6 – 12 Monate im Voraus.

Anstalt des öffentlichen Rechts  
Umsatzsteuernr. 143/241/70562  
USt-IdNr.: DE129524106  
HypoVereinsbank München  
IBAN DE56 7002 0270 0000 2078 77  
BIC HYVEDEMMXXX





Das Studentenwerk München wird mit seinem Angebot an barrierefreien und rollstuhlgerechten Zimmern bereits heute dem Bedarf gerecht. Aufgrund des höheren Flächenbedarfs bei diesen Wohnformen würden dadurch allgemein weniger Standardzimmer für Studierende gebaut werden können, dieser Wohnraum wird jedoch dringend benötigt.

Deshalb bietet das Studentenwerk München bei den Forschungshäusern zusätzlich vier rollstuhlgerechte Apartments an, da dieses Angebot durch das beschriebene Betreiberkonzept ausreichend ist.

Freundliche Grüße

Alexander Uehlein  
Abteilungsleiter Studentisches Wohnen