

Vorlage Nr.: 2-BV/188/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 28.12.2020
Verfasser: Dietrich Carmen

Bebauungsplan Nr. 183 "Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM"; Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Freigabe für das weitere Verfahren

Beratungsfolge:

Datum Gremium

19.01.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 einstimmig beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 183 „nördliches Büro -und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ zu fassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist, das für die Realisierung des geplanten Lehr- und Forschungsgebäude von Siemens in Kooperation mit der TUM notwendige Baurecht zu schaffen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 einstimmig beschlossen, den auf Grundlage der vorgelegten Planungsüberlegungen erstellten Bebauungsplanentwurf Nr. 183 „nördliches Büro -und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ für das weitere Verfahren freizugeben und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, den Städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 04.11.2020 mit 07.12.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 27.10.2020 mit 07.12.2020.

In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

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

A) Stellungnahme von Bürgern

Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

1.Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 07.10.2020 (Anlage 1)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme.

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme, dass das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten ist, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 07.11.2020 (Anlage 2a)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.:

Die Anregung wird aufgenommen und der geplante Baukörper nachrichtlich als Hinweis in die Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

Zu 2.:

Die Anregung wird aufgenommen und die geplanten Interimsstellplätze für den 1. Bauabschnitt nachrichtlich als Hinweis auf der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereichs mit dargestellt und in der Begründung erläutert. Da der 2. Bauabschnitt voraussichtlich kurz nach der Fertigstellung des 1. Bauabschnittes folgen soll und um unabhängig von der Errichtung des nördlich geplanten Parkhauses zu sein, werden die Interimsstellplätze nicht im Bereich des 2. Bauabschnitts hergestellt, sondern östlich der Friedlich-Ludwig-Bauer-Straße im Bereich des Baufeldes G2 nachgewiesen und sofern das nördliche Parkhaus noch nicht errichtet sein sollte, hergestellt. Die Stellplätze sind dann dinglich zu sichern.

Der Stellplatznachweis wird in der Begründung ergänzt.

Zu 3.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Präambel von Seite 3. der Begründung vor „B. Festsetzung durch Planzeichen und Text“ auf die Planzeichnung verschoben.

Zu 4.:

Die Anregungen werden aufgenommen und der Zusatz „hier z.B.“ unter B.2.1 gestrichen. Auch wird eine Festsetzung zu dem für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche dienenden Bauland mit einem eigenen Planzeichen und Größenangabe im Bebauungsplan getroffen.

Zu 5.:

Die unter B.2.1 mit 0,8 festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,73 auch mit den gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Flächen eingehalten. Die Begründung wird um eine entsprechende Erläuterung ergänzt.

Zu 6.:

Die Anregung wird aufgenommen und anstelle der Hinterkante des noch zu erstellenden Fußweges an der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße die Höhe 476,00 NHN als Bezugspunkt für die Höhenlage festgesetzt. Diese Höhe entspricht der geplante OK FFB im Erdgeschoss und liegt ca. 25 cm über der geplanten Straße zur Gewährleistung der Rückstauenebene zum Kanal in der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße.

Zu 7.:

Die Anregung wird aufgenommen und die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt. Das ursprünglich mit der im Masterplan dargestellten sog. „Kontourpräsenzlinie“ intendierte Ziel einer durchgängigen Gebäudeflucht südlich der Baufelder D 3, D4 und D5 bis zu den Wiesäckerbachauen kann auch so rechtssicher umgesetzt werden.

Zu 8.:

Die Anregungen werden aufgenommen und für die Innenhöfe das Maß der Abstandfläche abweichend geregelt. Die Abstandflächen können im Bereich der Innenhöfe bis zur OK des 1. Obergeschosses mit dem für den gesamten Bereich des Hochschul- und Forschungsgelände geltenden und im Bebauungsplan festgesetzten, jedoch gegenüber den derzeit geltenden Regelungen der BayBO reduzierten Maß der Tiefe der Abstandflächen und von 0,4H eingehalten werden. Da dieses reduzierte Maß der Tiefe der Abstandflächen mit 0,4 H bereits seit Jahren in der Musterbauordnung sowie in einigen Bauordnungen anderer Bundesländer wie beispielweise Hamburg und Hessen gilt, als auch die ab 01. Februar 2021 in Kraft tretende Novellierung der Bayerischen Bauordnung dieses reduzierte Maß allgemeingültig vorschreibt, ist für die an die Innenhöfe angrenzenden Aufenthaltsräume bis ins 1. Obergeschoss grundsätzlich von einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung auszugehen. Zusätzlich zur natürlichen Belüftung durch Fenster werden diese Räume, wie auch alle anderen Räume des Gebäudes durch eine zentrale Lüftungsanlage auch bei geschlossenen Fenstern ausreichend belüftet. Nur im Erdgeschoss, wo jedoch keine Aufenthaltsräume mit dauerndem Aufenthalt an die Innenhöfe angrenzen, können die Abstandflächen nicht eingehalten werden. Da auch die Anforderungen an den Brandschutz durch den Einbau einer Sprinkleranlage eingehalten werden können, bestehen keine Bedenken wegen einer Reduzierung der Abstandflächen in diesem Bereich.

Die Formulierung unter B.3.3 wird in „Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandflächen 0,4 H, mindestens 3 m“ geändert.

Zu 9.:

Die Anregung wird aufgenommen und die bisherigen Festsetzungen unter B.6 (6.1 und 6.2) zur Niederschlagswasserbeseitigung werden als Hinweis unter C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen verschoben.

Zu 10.:

Die Anregung wird aufgenommen und unter den Festsetzungen ergänzt, dass die Vorhaben- und Erschließungspläne Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind. Die Pläne werden um die notwendigen Angaben ergänzt.

Zu 11.:

Die Anregung wird aufgenommen und ein Hinweis unter C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen auf die orientierende Altlastenuntersuchung und deren Ergebnis aufgenommen.

Zu 12.:

Die Anregung wird aufgenommen. Es wird bei den Verfahrensvermerken zwischen e) und f) noch ein Unterschriftsfeld mit Datumsangabe für die Ausfertigung vorgesehen.

Zu 13.:

Die Anregung wurde aufgenommen und der Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans überprüft. Der Begriff „Grundstücksgrenze gem. Bebauungsplan“ ist nicht richtig, da diese die durch Baulinie und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen darstellte. Der Begriff wird klarstellend auf „Baugrenzen gemäß Bebauungsplan“ korrigiert.

Zu 14.:

Es ist richtig, dass die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans in der Begründung falsch angegeben wurde. Das Datum wird auf den 05.05.2020 korrigiert.

Zu 15.:

Die Anregung wurde überprüft, die Angaben wurden in der Begründung und Anlage aufeinander abgestimmt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den 1. Bauabschnitt reduziert wurde, haben sich die Baufläche auf 4.978 m² und der Ausgleichsflächenbedarf auf 2.240 m² verringert. Die

als Vermeidungsmaßnahme genannte Dachbegrünung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Zu 16.:

Die Anregung wird aufgenommen. Der Umweltbericht wird überprüft und um fehlende Angaben ergänzt.

3. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Fachstelle Grünordnung, Schreiben vom 27.11.2020 (Anlage 2b)**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden aufgenommen. Die genannten Empfehlungen für die durchwurzelbaren Räume, für die Schutzvorkehrungen sowie die Maßgaben zu Erhalt, Pflege und Ausfall der Bäume werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

4. Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft, Schreiben vom 12.11.2020 (Anlage 2c)**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Bereich, in dem die Kaulquappen der Wechselkröte nachgewiesen wurden, befindet sich außerhalb des Planbereichs im Abstand von ca. 200 m weiter östlich, angrenzend an die geplante Hans-Piloty-Straße. Hier wurden entsprechend der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme V2 der Aktualisierung der naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung von PAN - Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH vom 11.05.2020 die neu entstandenen Pfützen im Bereich der Oberbodenmieten durch Lehmabdichtungen erweitert und als Zwischenlösung erhalten. Zudem ist als CEF-Maßnahme die Anlage von insgesamt drei Laichgewässer für Wechselkröten durch die TUM geplant. Ein Laichgewässer in der Nähe der vorgefundenen Pfützen östlich der künftigen Hans-Piloty-Straße im Bereich der Wiesäckerbachauen und zwei nördlich der Kläranlage im Bereich einer bereits hergestellten Ausgleichsfläche. Hierzu wurden bereits konkrete Planungen vom 07.10.2020 durch PAN erstellt und sollen zur nächsten Laichperiode umgesetzt werden.

Ein Normenkonflikt des vorliegenden Bebauungsplans mit § 44 BNatSchG ist daher nicht zu befürchten.

Bezüglich der Wiesenbrüter - zwei Feldlerchen Brutpaare und ein Rebhuhn Brutpaar - konnte mittlerweile eine Fläche durch die TUM gesichert werden, so dass die CEF-Maßnahme auf einer 30.000 m² großen Teilfläche der Grundstücke FL.-Nrn. 2020 und 2021, Gemarkung Garching, im Bereich des Ausgleichflächenpools der TUM umgesetzt werden können.

Auch konnten mittlerweile Ausgleichsflächen durch die TUM gesichert werden. Die Ausgleichsflächen sollen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, im Ausgleichflächenpool der TUM umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen werden derzeit durch das Büro PAN erarbeitet und mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft abgestimmt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der TUM.

5. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, staatliche Abfallrecht und Altlasten, Schreiben vom 06.12.2020 (Anlage 2d)**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Einschätzung, dass vom über 300 m entfernten Heizkraftwerk keine unzulässigen Lärmeinwirkungen zu befürchten sind, wird zur Kenntnis genommen und geteilt. Der Hinweis auf die Emissionen der 20 m entfernt verlaufenden Freisinger Landstraße und der Verweis auf die Einhaltung der Maßgaben der allgemein geltenden DIN 4109 werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 07.12.2020 (Anlage 3)**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Ausführungen zum durch die Planung verursachten Verlust landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsflächen als Existenzgrundlage von landwirtschaftlichen Betrieben, der Hinweis auf die Einführung von Ökowerkpunkten sowie die Aufforderung zur frühzeitigen Abstimmung mit dem Ortsobmann werden zur Kenntnis genommen.

Mittlerweile konnten Ausgleichsflächen durch die TUM gesichert werden. Die Ausgleichsflächen sollen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, im Ausgleichsflächenpool der TUM umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen werden derzeit durch das Büro PAN erarbeitet und mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft abgestimmt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den 1. Bauabschnitt reduziert wurde, haben sich die Baufläche auf 4.978 m² und der Ausgleichsflächenbedarf auf 2.240 m² verringert.

7. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 25.11.2020 (Anlage 4)**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**Zu 1.1.:**

Die vorgebrachten Ausführungen zur Niederschlagsbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Mittlerweile sind erste Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt, die ergeben haben, dass unter Beachtung der einschlägigen Maßgaben eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser in den Freiflächen im Bereich zwischen Grünstreifen entlang der Freisinger Landstraße und westlich des Gebäudes in einer Kombination aus Muldenversickerung und Rigole zur Versickerung zu bringen. Im Außenanlagenplan sind diese Flächen dargestellt. Das auf den Stellplätzen entlang der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße anfallende Niederschlagswasser wird in den angrenzenden Freiflächen über Mulden bzw. Rigolen versickert.

Zur Sicherstellung der Kontaminationsfreiheit werden im Zuge des derzeit im Rahmen der archäologischen Untersuchungen durchgeführten Oberbodenabtrags auch die vorhandenen Belastungen mit Schwermetallen weiter untersucht. Die Arbeiten werden entsprechend den unter 1.3 genannten Hinweisen durch ein fachkundiges Büro begleitet. Das Material wird dabei gemäß den vorliegenden Vorkenntnissen und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmalen haufwerkweise

separiert und entsprechend den Vorgaben der LAGA beprobt und analysiert. Entsprechen den Ergebnissen wird das Material gemäß den geltenden Regeln eingestuft und verwertet. Dabei werden nach Beendigung der Maßnahme Beweissicherungsproben an der Aushubsohle und der Böschung genommen und der Erfolg angezeigt und in einem Erläuterungsbericht dargestellt.

Zu 1.2.:

Die Hinweise zu Grund- und Schichtwasser sowie Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Grundwasser als auch auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie Bauwasserhaltung werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen.

Zu 1.3.:

Im Zuge des derzeit im Rahmen der archäologischen Untersuchungen durchgeführten Oberbodenabtrags werden auch die vorhandenen Belastungen mit Schwermetallen weiter untersucht. Die Arbeiten werden entsprechend den unter 1.3 genannten Hinweisen durch ein fachkundiges Büro begleitet. Das Material wird dabei gemäß den vorliegenden Vorkenntnissen und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmalen haufwerksweise separiert und entsprechend den Vorgaben der LAGA beprobt und analysiert. Entsprechen den Ergebnissen wird das Material gemäß den geltenden Regeln eingestuft und verwertet. Dabei werden nach Beendigung der Maßnahme Beweissicherungsproben an der Aushubsohle und der Böschung genommen und der Erfolg angezeigt und in einem Erläuterungsbericht dargestellt.

Dennoch wird vorsichtshalber ein entsprechender Hinweis auf die vorhandenen Altlasten und den Umgang mit diesen unter die Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 1.4.:

Der Hinweis auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die entsprechende Verordnung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der geplanten Lehr- und Büroähnlichen Nutzung im IT Bereich des Gebäudes ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht geplant.

Zu 1.5.:

Der Hinweis auf Starkregenereignisse wird zur Kenntnis genommen. Die Oberkante des Erdgeschossbodens wurde ca. 25 cm über dem Niveau der geplanten Friedrich-Ludwig-Bauer Straße gewählt. Bei der Planung des Kellers wurden potentielle Starkregenereignisse beachtet. Es ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Beeinträchtigung Dritter bei wild abfließendem Wasser kommt.

8. Staatliches Bauamt München 2, Schreiben vom 04.12.2020 (Anlage 5)**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**Zu 1.:**

Die gegebenen Hinweise auf bestehende Medienleitungen, die Anlage von Suchgräben, die Notwendigkeit eines Aufmaßes neu verlegter Medien im Standard nach BRF '99 und deren Übergabe an die TUM sowie die Notwendigkeit der durchgängigen Aufrechterhaltung des Betriebs der benötigten Sparten werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergereicht.

Ebenso werden die Maßgaben für zukünftige Versorgungsleitungen des Freistaates Bayern, der TUM sowie der Stadtwerke München auf den Freiflächen der Erbpachtflächen zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergereicht.

Die Hinweise und Maßgaben sind vertraglich zwischen Vorhabenträger und Freistaat, TUM und Stadtwerke München zu regeln.

Zu 2.:

Die Geh- und Fußwegverbindungen gemäß Masterplan Seite 68/69 liegen außerhalb des Pachtgrundstücks. Eine gesonderte Sicherung ist daher nicht erforderlich.

Zu 3.:

Der Hinweis zur Übergabe eines aktuellen Lageplans nach Fertigstellung des Bauvorhabens an die TUM wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Information weitergegeben.

9. BUND Naturschutz, Ortsgruppe Garching, Schreiben vom 30.11.2020 (Anlage 6)**Sachvortrag:**

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**Zu ruhender Verkehr:**

Der ruhende Verkehr für das Vorhaben wird mit Ausnahme von Behinderten- und Besucherstellplätze, die direkt vor dem Gebäude entlang der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße errichtet werden, ausschließlich im nördlich des Vorhabens geplanten Parkhaus D 3 untergebracht. Da eine Errichtung des Parkhauses bis zur Inbetriebnahme des Gebäudes nicht gewährleistet werden kann, werden oberirdische Interims-Stellplätze auf den Flächen östlich der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße im Bereich des Baufeldes G2 nachgewiesen und - sofern das nördliche Parkhaus noch nicht errichtet sein sollte - hergestellt.

Auch ist geplant, den Planbereich über eine im Campus West zentral gelegene Haltestelle für die im Hochschul- und Forschungsgelände verkehrenden Buslinien an die U-Bahnhaltestelle Garching – Forschungszentrum mit Ihrer Haltestelle an der Boltzmannstraße anzubinden. Die genaue Lage der Bushaltestelle wird derzeit mit dem MVV abgestimmt. Ein potentieller Standort ist der Bereich südlich des Vorhabens an der Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße. Als Alternativstandort wird eine Haltestelle auf selber Höhe ca. 200 m weiter östlich an der Hans-Piloty-Straße geprüft.

Zudem ist ein Ausbau des Fahrradstationsnetzes des MVV geplant. Neben den Erdgeschossbereichen des nördlich geplanten Parkhauses D 3 und des östlich geplanten Parkhauses EI bieten sich hierzu dezentrale Standorte über den Campus West verstreut nahe den Eingängen der geplanten Gebäude an. Diese Lösungen werden im Zuge des Ausbaus des Campus West geprüft und weiterverfolgt.

Zur Verbesserung der Anbindung des Planbereichs für Radfahrer und Fußgänger werden im Zuge des Ausbaus des Campus West in Richtung Garching neben der Errichtung der östlich am Vorhaben vorbeiführenden Friedrich-Ludwig-Bauer-Straße mit von der Fahrbahn durch Grün- und Versickerungstreifen getrennten Fußwegen zusätzlich entlang der Freisinger Landstraße ein mindestens 2,5 m breiter Fuß- und Radweg errichtet werden. Zusätzlich werden hier Flächen für den Ausbau als Fahrradschnellweg mit einer Breite von 6 m vorgesehen. Im 20 breiten Grünstreifen zwischen Freisinger Landstraße und Campus West ist die Errichtung eines in den Grünstreifen eingebundenen Fußweges von der Nordgrenze des zukünftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 171 "Kommunikationszone" bis zur Lichtenbergstraße geplant. Von diesen Fuß- und Radwegverbindungen führt die südlich am Vorhaben vorbeiführende Promenade, eine zentrale Grünachse mit Fuß- und Radweg, von der Freisinger Landstraße über die Wiesäckerbachauen bis zum zentralen Bereich des Hochschul- und Forschungsgeländes mit U-Bahnstation an der Boltzmannstraße.

Zu den Ausgleichsflächen:

Die Anregung wird aufgenommen. Die Ausgleichsflächen sollen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1987 und 1988, beide Gemarkung Garching, zwischen Garchinger Mühlbach und Giesen im Ausgleichsflächenpool der TUM umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen werden derzeit durch das Büro PAN erarbeitet und mit dem Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft abgestimmt. Ziel ist es, einen Biotopverbund im Zusammenhang

mit den angrenzenden Flächen herzustellen. Die Sicherung der Flächen und die Umsetzung der Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu Klimafolgenanpassung und Energieversorgung:

Zur Klimafolgenanpassung und Energieversorgung sind von Seiten des Vorhabenträgers folgende Maßnahmen geplant:

Zur Feinstaubbindung, Pufferung von Regenwasser mit verzögertem Abfluss sowie Reduzierung der Wärmeabstrahlung ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird großflächig über die belebte Oberbodenzone in einer Mulde westlich des Gebäudes zur Versickerung gebracht. Eine Fassadenbegrünung ist aufgrund der transparenten EG-Flächen nicht geplant. Jedoch werden die Wärmeverluste durch hochgedämmte Fassaden reduziert. Die Glasflächen werden in den Obergeschossen auf die zur Belichtung erforderlichen Flächen reduziert. Zudem wird zur Reduzierung des solaren Eintrags ein außenliegender Sonnenschutz angebracht. Hierdurch werden die Vorgaben nach GEG (Gebäudeenergiegesetz) deutliche unterschritten.

Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz der Energiewende Garching
Zusätzlich wird effiziente Gebäudetechnik wie eingesetzt:

- Wärmerückgewinnung bei Lüftung,
- die Außenluft für Lüftung wird über Erdkanäle (Erdwärmetauscher) vortemperiert,
- die Heiz- und Kühlsysteme werden weitest möglich über Niedertemperatursysteme (Betonkernaktivierung) betrieben,
- Nutzung der Abwärme aus Serverraum mittels reversibler Wärmepumpe sowie
- Steuerung der LED-Beleuchtung über Präsenz- und Tageslicht Sensorik.

Die Dachflächen werden aufgrund der Erfordernisse für Antennen und Technik nur in untergeordnetem Umfang für Photovoltaikanalgen, die der Forschung dienen, genutzt.

10. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 11.11.2020 (Anlage 7)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1. :

Die gegebenen Hinweise auf des sich außerhalb des Planbereichs befindliche Leerrohrs für Fernmeldekabel, die notwendige Beteiligung bei Arbeiten oder Pflanzungen im Nahbereich von 2,5 m, die erneute Beteiligung im Zuge der Festlegung der Ausgleichsflächen sowie die Bitte zur Übersendung einer Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden zur Kenntnis genommen, im Weiteren befolgt und als Zustimmung zur Planung gewertet.

11. SWM Infrastruktur, Schreiben vom 12.11.2020 (Anlage 8)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände erhoben werden, das Plangebiet mit Hinweis auf die geschlossene Zweckvereinbarung vom 20.09.2016 und den durch Satzung bestehenden Anschlusszwang durch eine noch zu verlegende Hauptwasserleitung wasserversorgungsmäßig erschlossen werden kann, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

12. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd, Schreiben vom 26.11.2020 (Anlage 9)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Aussage, dass sich innerhalb des Planungsgebietes keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke München, aber außerhalb des Planungsgebietes Erdgas- und Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke München befinden, wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

13. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 28.10.2020 (Anlage 10)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anbauverbotszone wird im Bebauungsplan dargestellt.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht vorgesehen.

Es wird der Hinweis aufgenommen, dass evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für von der Staatsstraße ausgehende Emissionen von Baulastträger der Staatsstraße nicht übernommen werden.

Sämtliche bauliche Maßnahmen an der Staatsstraße werden mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt und werden im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Straßenbauverwaltung und der Stadt Garching rechtsgestalterisch geregelt.

14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 26.11.2020 (Anlage 11)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

"Für jegliche Bodeneingriffe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, die über den Umgriff der archäologischen Untersuchungen Az. M-2017-1454-2_0 sowie den Geltungsbereich des Bescheides Az. 4.1-0043/17/D vom 03.07.2017 hinausreichen, ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist."

Aus städtebaulichen Gründen werden geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorgenommen.

C.) Sonstiges

Werbeanlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden noch Werbeanlagen im Bebauungsplan geregelt. Die Werbeanlagen richten sich nach dem "TUM Corporate Design - Styleguide Technische Universität München". In den Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen und der "TUM Corporate Design - Styleguide Technische Universität München" als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen.

Geantwortet, aber keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben:

- Gemeinde Ismaning, Schreiben vom 26.11.2020
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.11.2020
- GTT GmbH, Schreiben vom 28.10.2020
- bayernets, Schreiben vom 28.10.2020
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 04.12.2020
- Telefonica, Schreiben vom 03.12.2020
- Schreiben Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 07.12.2020

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 183 „Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ entsprechend zu würdigen und den so geänderten und ergänzten Bebauungsplan für die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Auslegung darf erst erfolgen, wenn der Städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Stellungnahmen 1 mit 11