

Stadt Garching

bei München



V O R E N T W U R F

Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

in der Fassung vom 22.11.2007

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Flächennutzungsplan	5
1 Beschreibung des Planbereichs	5
1.1 Lage	5
1.2 Größe	5
1.3 Einwohner	5
1.4 Siedlungsgeschichte - Städtebau	5
1.5 Landschaftsstruktur, Topographie	6
1.6 Geologie, Böden und Grundwasser	7
1.7 Klima	7
1.8 Technische Infrastruktur	8
1.8.1 Verkehr	8
1.8.2 ÖPNV	8
1.8.3 Wasser- und Gasversorgung	8
1.8.4 Stromversorgung.....	8
1.8.5 Abwasserbeseitigung.....	8
2 Anlass der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und Ziele der Planung 9	
3 Planerische Rahmenbedingungen	9
3.1 Landesentwicklungsprogramm	9
3.2 Regionalplan	10
3.3 Naturschutzrecht	10
3.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	10
3.5 Denkmalschutz	11
3.6 Altlasten	11
4 Planungskonzept	11
4.1 Bevölkerung und Wohnen	12
4.1.1 Fachliche Grundlagen	12
4.1.2 Ermittlung des Wohnraum- und Baulandbedarfs.....	13
4.1.3 Konzept.....	14
4.2 Arbeit und Gewerbe	19
4.2.1 Fachliche Grundlagen	19
4.2.2 Zukünftige Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes Garching.....	21
4.2.3 Gewerbegebiet Hochbrück.....	21
4.2.4 Ehemaliges Bundeswehrgelände	23
4.2.5 Dirnismaning-Nord / Schleißheimer Kanal	23
4.2.6 Dirnismaning-Dorfkern	24
4.2.7 Dirnismaning-Süd.....	24
4.2.8 Stadtzentrum Garching	24
4.3 Wissenschaft und Forschung	24
4.3.1 Fachliche Grundlagen	24
4.3.2 Konzept.....	25
4.4 Verkehr	28
4.4.1 Fachliche Grundlagen	28
4.4.2 Gesamtverkehrskonzept	29

4.5 Einzelhandel.....	34
4.5.1 Fachliche Grundlagen	34
4.5.2 Konzept.....	34
4.6 Freizeit und Erholung.....	36
4.6.1 Fachliche Grundlagen	36
4.6.2 Konzept.....	36
4.7 Soziale und Technische Infrastruktur.....	40
4.7.1 Fachliche Grundlagen	40
4.7.2 Konzept.....	41
5 Landschaftsplan	46
5.1 Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Landschaftsplanung.....	46
5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung	47
5.2.1 Landschaftsstruktur, Topographie.....	47
5.2.2 Geologie, Böden und Grundwasser	47
5.2.3 Lebensräume und Schutzgebiete.....	48
5.2.4 Fließ- und Stillgewässer	49
5.2.5 Land- und Forstwirtschaft.....	49
5.2.6 Erholungseignung	50
5.3 Planung/Flächenausweisung	50
5.3.1 Landschaftsplanerisches Leitbild	50
5.3.2 Schutzgebiete	51
5.3.3 Flächen für Natur- und Landschaftspflege	51
5.3.4 Grünflächen.....	52
5.3.5 Fließgewässer.....	52
5.3.6 Flächen für Land- und Forstwirtschaft.....	53
5.4 Daten zur Landschaftsplanung	53
6 Umweltbericht.....	53
6.1 Einleitung	54
6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	54
6.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung.....	54
6.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes.....	55
6.2.1 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	56
6.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	59
6.3 Zusätzliche Angaben.....	59
6.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	59
6.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	60
6.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	60
7 Städtebauliche Statistik	60
8 Verfahrensvermerke	61

Anlagen:

- Anlage 1** Stadtentwicklungsprozess II mit Stadtentwicklungskonzept Universitätsstadt Garching B. München - Abschlussbericht vom 29. 06. 2006 von Dragomir Stadtplanung, München
- Anlage 2** „Historischen Recherche Garching“ der Boden- und Deponiesanierungs GmbH von 1994
- Anlage 3** Ausgleichsflächenkonzept für das Ökokonto der Stadt Garching bei München vom Mai 2006 von Umwelt Management GbR
- Anlage 4** Gewässerentwicklungsplan Stadt Garching bei München vom Oktober 2006 von Umwelt Management GbR - Entwurf¹
- Anlage 5** Lärminderungsplanung der Stadt Garching b. München – Teil 1 Lärmbelastung, Entwurf, Bericht Nr. ACB-0507-4017/10 vom 29.Juni 2007 von ACCON GmbH Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Greifenberg
- Anlage 6** Ermittlung der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung im Bereich der Stadt Garching vom 01.06.2007 von ACCON GmbH Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Greifenberg
- Anlage 7** Ausgleichsflächen 26.10.2007 von gsu Gesellschaft für Stadtplanung und Urbanistik, Augsburg, und LAE Planungs GmbH, Pöcking

¹ Da der Gewässerentwicklungsplan erst im Entwurf vorliegt und hierzu noch Abstimmungen sowie die abschließende Beschlussfassung ausstehen, können die darin getroffenen Aussagen nur bedingt und vorbehaltlich eventueller Änderungen als Grundlage für den Flächennutzungsplan herangezogen werden.

Begründung zum Flächennutzungsplan

in der Fassung vom 22.11.2007

1 Beschreibung des Planbereichs

1.1 Lage

Die Stadt Garching befindet sich im Landkreis München, ca. 14 km nördlich der Münchner Innenstadt. Die Gemarkung der Stadt erstreckt sich zwischen der Isar im Osten, der Autobahn A 99 im Süden und der Ingolstädter Landstraße (B 13) im Westen. Die nördliche Stadtgrenze wird durch die Grenze zwischen den Landkreisen München und Freising gebildet.

1.2 Größe

Die Gemarkung der Stadt Garching umfasst eine Fläche von ca. 2.800 ha. Davon sind derzeit ca. 800 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche.

1.3 Einwohner

Die Stadt Garching hat nach amtlichen Zahlen des Bayerischen Statistischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ca. 15.400 Einwohner.

1.4 Siedlungsgeschichte - Städtebau

Die Stadt Garching besteht aus den Stadtteilen Garching, Hochschul- und Forschungsgelände, Hochbrück und Dirnismaning.

Stadtteil Garching

Garching war bis ins zwanzigste Jahrhundert ein Bauerndorf. Der ehemals dörfliche Charakter Garchings ist im Umfeld der Kirche St. Katharina noch deutlich erkennbar.

Die Entwicklung Garchings zur Stadt begann nach dem Zweiten Weltkrieg mit dem Zuzug von Flüchtlingen und Heimatvertriebenen. Aufgrund der Nähe zu München, der guten Verkehrsverbindungen und der Ansiedlung der wissenschaftlichen Einrichtungen verzeichnete Garching ein kontinuierliches Einwohnerwachstum.

Die bauliche Erweiterung vollzog sich nördlich, westlich und südlich des Stadtkerns. Der Bereich östlich des Hüterweges wurde aufgrund seines landschaftlichen Reizes und ökologischen Wertes von einer Bebauung freigehalten.

In den achtziger und neunziger Jahren wurde das Stadtzentrum durch den Neubau von Rathaus und Bürgerhaus sowie durch die Anlage einer Fußgängerzone attraktiver gestaltet.

Mit der Eröffnung des U-Bahnhofs Garching-Mitte im Herbst 2006 wurde die Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln deutlich verbessert.

Stadtteil Hochschul- und Forschungsgelände

Das Hochschul- und Forschungsgelände mit den Fakultäten der Technischen Universität München, vier Max-Planck-Instituten, einem Forschungszentrum von General Electrics sowie weiteren wissenschaftlichen Einrichtungen bilden einen eigenständigen Stadtteil, der mit den übrigen Stadtteilen derzeit räumlich nicht verbunden ist.

Der Stadtteil dient bislang ausschließlich Forschung und Lehre. Es gibt weder eine Wohnbevölkerung noch ausreichende Infrastruktureinrichtungen wie Gastronomie, Einzelhandel und Sportflächen.

Stadtteil Hochbrück

Die Siedlung Hochbrück hat sich nach dem Zweiten Weltkrieg aus einem Flüchtlingslager entwickelt. Inzwischen leben dort ca. 1.700 Einwohner.

Die Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Im Osten des Ortsteils befinden sich auch Geschosswohnungsbauten von einfacher baulicher Ausführung.

Die Siedlung Hochbrück wird nach Süden vom Schleißheimer Kanal begrenzt. Der Schleißheimer Kanal stellt ein großes Potenzial für die Naherholung der Siedlung und die Beschäftigten des Gewerbegebiets Hochbrück dar.

Im Norden und Osten wird die Siedlung vom Gewerbegebiet Hochbrück umschlossen. Es ist in den sechziger Jahren entstanden und weist gestalterische und funktionale Defizite auf. Etwa 14 ha Gewerbeflächen sind unbebaut oder liegen brach.

Auf einer östlich an das Gewerbegebiet anschließenden 18 ha großen, unbebauten Fläche soll in den nächsten Jahren der sog. „Vielberth-Business-Park“ entstehen. Es ist die Realisierung von 240.000 qm Geschossfläche vorgesehen. Es sollen bis zu 6.000 neue Arbeitsplätze entstehen.

Zum Stadtteil Hochbrück gehören außerdem eine Splittersiedlung und eine frühere Bundeswehrekaserne an der Ingolstädter Landstraße sowie das Gelände der Olympia-Schießanlage.

Stadtteil Dirnismaning

Bei dem Stadtteil Dirnismaning (ca. 150 Einwohner) handelt es sich um ein Dorf, das südlich des Stadtteils Garching an der Münchener Straße gelegen ist.

1.5 Landschaftsstruktur, Topographie

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Naturräume:

- den ebenen Terrassen der Münchener Schotterebene im Westen
- der unteren Isaraue im Osten

deren Abgrenzung durch eine z.T. verschliffene Geländestufe östlich des Verlaufs der B11 noch ersichtlich ist.

Das Gebiet ist augenscheinlich eben, es fällt von ca. 490 m ü. NN im Süden unmerklich auf ca. 476 m ü. NN im Norden.

Diese Teilräume sind gekennzeichnet durch:

- intensive gewerbliche Nutzung im Nordwesten (Hochbrück)
- die Kernstadt Garching
- Heideflächen und Kieferwäldchen im Südwesten (Fröttmaninger Heide) und Norden (Mallertshofer Heide)
- den östlich verlaufenden Isar-Auwaldgürtel und den Waldrand – Stadtrandzone
- der visuellen städtebaulich-strukturellen und ökologischen Zerschneidungslinie der Autobahn A9

die weiten, offenen Agrarflächen im Norden

Raumbezogene Merkmale

Kennzeichnend sind sowohl großflächige offene und ausgeräumte Landschaften mit starker baulicher Ausprägung und massivem Zerschneidungseffekt der A9, als auch hochwertige Naturräume wie die Heidelandschaften und der Isar-Auwald mit hoher Erholungs- und Stadtrandattraktivität.

1.6 Geologie, Böden und Grundwasser

Die Schotter der Würmeiszeit lagern in einer Mächtigkeit von 5 – 8 m auf einer wasserundurchlässigen tertiären Flinzschicht.

Ebenföchigkeit des Geländes, Qualität der Kiese und verkehrliche Anbindung ergaben somit allerbeste Voraussetzungen für großflächige Bebauungen und Kiesausbeute.

Die stark kalkhaltigen Braunerdeauflagen (Pasarendzine) der Schotterterrassen sind flachgründig und mager. Zur Ertragssteigerung wurde auf landwirtschaftliche Flächen vormals Klärschlamm ausgebracht, was zu Schwermetallkontaminierungen führte, welche nur langfristig abgebaut werden.

Östlich der B11 und im Bereich der Isaraue sind die landwirtschaftlichen Böden mächtiger, feinkörniger und höherer Bodenertragsklasse.

Die obere Schicht des Grundwassers verläuft auf der Flinzschicht und steht im Zusammenhang mit Kapillarität/Wasserdurchlässigkeit der Schotterauflage; d.h. trockene Jahre wirken sich unmittelbar aus.

Generell ist eine bedenkliche Reduzierung einhergehend mit der Absenkung wegen der Isareintiefung festzustellen.

1.7 Klima

Das Gemeindegebiet gehört großklimatisch zum Alpenvorland. Entsprechend sind die Stauwirkung der Alpenkette und die für das Alpenvorland typischen Föhnwinde charakteristische klimatische Einflüsse im Gebiet. Zusätzlich ist das Gebiet durch eine besondere Spätfrostgefährdung gekennzeichnet. Starke Spätfröste können bis Mitte Mai auftreten. Hinsichtlich der Vegetationszusammensetzung ist insbesondere diese Spätfrostgefährdung ein maßgeblicher Standortfaktor.

Nachfolgend die wichtigsten klimatischen Kennwerte:

- mittlere Jahrestemperatur: 8 °C
- mittlere Jahresniederschlagsmenge: 750 – 850 mm (von Süden nach Norden abnehmend)
- häufigste Windrichtungen: Südwest, West, Nordwest, Nordost (in der Reihenfolge der Nennung)

1.8 Technische Infrastruktur

1.8.1 Verkehr

Garching verfügt über zwei direkte Autobahnanschlüsse an die A9 München-Nürnberg-Berlin. Über das nahegelegene Autobahnkreuz München-Nord gelangt man auf die A8 Richtung Augsburg-Stuttgart oder Salzburg. Die A92 stellt die Verbindung zum FJS-Flughafen und weiter nach Landshut-Deggendorf dar. Garching selbst ist durch die B11 und B 471 direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden, Hochbrück über die B 13 und die B 471.

1.8.2 ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr in Garching basiert auf der U-Bahnlinie U6 mit Haltestellen in Hochbrück, dem Stadtzentrum und dem Hochschul- und Forschungszentrum und den Buslinien des MVV.

Linie	zwischen	und
219A	Garching-Hochbrück	Unterschleißheim
230	Isamning	Garching-Forschungszentrum
290	Garching-Hochbrück	U-Bahnhof Garching
293	Garching-Hochbrück	U-Bahnhof Garching Dirnismaning
292	Garching-Hochbrück	Oberschleißheim – Sonnenstraße
294	München, Am Hart	Hochbrück – Garching-Hochbrück
690	Garching-Forschungszentrum	Neufahrn – Eching Ost
695	Garching-Hochbrück	Eching Süd – Kirchdorf a.d.Amper

1.8.3 Wasser- und Gasversorgung

Die Wasserversorgung in Garching erfolgt mit Ausnahme des Hochschul- und Forschungszentrum durch die Stadtwerke München GmbH. Das Hochschul- und Forschungszentrum wird durch den Wasserzweckverband Freising-Süd versorgt.

Die Gasversorgung in Garching wird über das Netz der Stadtwerke München Stadtwerke München GmbH gewährleistet.

1.8.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt in Garching durch das Netz der E.ON Bayern AG.

1.8.5 Abwasserbeseitigung

Die Stadt Garching betreibt die Abwasserbeseitigung als Eigenbetrieb (Stadtwerke Garching). Fast das ganze bebaute Gebiet ist mit einem

Schmutzwasserkanal an die Kläranlage in der Nordostecke des Stadtgebietes angeschlossen. Regenwasser versickert im Untergrund.

Kläranlage

Die Kläranlage Garching, betrieben durch die Stadtwerke Garching, nimmt die Abwässer des Stadtgebietes, der Stadtteile Hochbrück und Dirnismaning sowie des Hochschul- und Forschungsgeländes auf. Das Einzugsgebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Kläranlage ist auf die rechnerisch ermittelte Belastung bis zum Jahr 2010 ausgelegt. Für den Fall, dass die Belastung über die angenommenen 31.000 Einwohnergleichwerte steigen sollte, sind Erweiterungsflächen vorgesehen und sämtliche Bauwerke so angelegt worden, dass eine Erweiterung auf 50.000 Einwohnergleichwerte möglich ist.

2 Anlass der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und Ziele der Planung

Die Universitätsstadt Garching gehört zu den wirtschaftlichen Wachstumspolen in der Region München. Für die Zukunft ist eine weitere dynamische Entwicklung der Stadt zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 1980 und ist in weiten Teilen überholt. Daher initiierte die Stadt Garching einen Stadtentwicklungsprozess, in dem Perspektiven für die Stadtentwicklung bis zum Jahr 2020 aufgezeigt werden sollen.

Im Sinne einer integrierten Planung ging es beim Stadtentwicklungsprozess nicht nur um die bauliche Entwicklung, sondern auch um die Entwicklung von Arbeitsplätzen und Gewerbe, Forschung und Wissenschaft, Verkehr, Natur und Landschaft, Freizeit und Erholung, technischer und sozialer Infrastruktur. Ziel war es, alle für die Stadtentwicklung wichtigen Belange zu berücksichtigen und auf einander abzustimmen.

Der Stadtentwicklungsprozess ist in soweit nun abgeschlossen - der Abschlussbericht vom 29.06.2006 liegt vor und die Ergebnisse sollen zur Vorbereitung der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung in Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Garching umgesetzt werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Garching ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP 2006) als „Siedlungsschwerpunkt im Großen Verdichtungsraum München“ ausgewiesen. Gemäß LEP 2006 sollen Siedlungsschwerpunkte die zentralörtlichen Versorgungsaufgaben in allen Stadt- und Umlandbereichen übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen.

3.2 Regionalplan

Die Flächen südlich des Schleißheimer Kanals, nördlich des Gewerbegebiets Hochbrück und östlich des Wiesäckerbachs befinden sich in den Regionalen Grünstreifen „Grüngürtel München-Nord“ und „Isartal“. Nach der Zielsetzung des Regionalplans sollen die Regionalen Grünstreifen von einer Bebauung freigehalten werden. Trenngrün soll das Zusammenwachsen von Garching mit den angrenzenden Ortschaften Oberschleißheim und Dietersheim verhindern.

Der Regionalplan stellt außerdem Bereiche dar, die für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Dabei handelt es sich um die drei Ortsteile Garching, Hochbrück und das Hochschul- und Forschungsgelände, die dazwischen liegenden Flächen sowie mögliche Abrundungsflächen an den Ortsrändern

Die allgemeinen Ziele der Regionalplanung sind bei der Planung zu beachten.

3.3 Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Bindungen

Als Landschaftsschutzgebiete sind die „Isarauen“ und der „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching b. München, Ober- und Unterschleißheim“ gemäß Art. 10 BayNatSchG unter Schutz gestellt. Das Mallertshofer Holz mit Heiden ist als Naturschutzgebiet gemäß Art. 7 BayNatSchG mit Verordnung vom 20. Oktober 1995 geschützt.

Als FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) gemeldet sind die Isarauen, das Mallertshofer Holz mit Heiden und die Fröttmaninger Heide. Die FFH-Gebiete stellen besondere Schutzgebiete von europäischem Rang dar und bilden zusammen mit den Vogelschutzgebieten das Europäische Naturschutzprojekt „NATURA 2000“, das Arten und Lebensräume innerhalb der EU in einem Länder übergreifenden Biotopverbundnetz schützen und damit die biologische Vielfalt dauerhaft erhalten soll.

In den zahlreichen Biotopen v.a. in den Isarauen und auf den Heideflächen sind große Anteile an geschützten Feucht- und Trockenflächen nach Art. 13 d BayNatSchG vorhanden. Diese Flächen dürfen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden. Aufgrund der Vielzahl und Kleinflächigkeit sind diese Flächen nicht eigens dargestellt.

Garching ist Mitglied im 1990 gegründeten Heideflächenverein, der das Ziel verfolgt, die charakteristische Heidelandschaft im Münchner Norden zu sichern und zu entwickeln. Diesem Ziel haben sich die Mitglieder verpflichtet. Das entwickelte Leitbild hat einen für die Mitglieder bindenden Charakter.

3.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Stadt Garching verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 18.05.1979, der vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München gefertigt wurde. In den Flächennutzungsplan ist der Landschaftsplan vom 01.09.19978 vom Büro Prof. Kagerer eingearbeitet. Der Flächennutzungsplan wurde mit Stand vom 01.12.2003 um Biotope, LSG-, BSG-, NSG und Bannwaldgrenzen sowie Altlastenverdachtsflächen aktualisiert. Der Flächennutzungsplan wurde bereits mehrfach geändert. Derzeit liegt die 36. Flächennutzungsplanänderung vor.

3.5 Denkmalschutz

Im Gebiet der Stadt Garching gibt es mehrere Baudenkmäler. Hier ist insbesondere der Scheißheimer Kanal zu nennen. Als Teil eines barocken Kanalsystems, das mehrere Schlösser im Münchener Norden miteinander verbindet, steht er einschließlich seiner Uferdämme auf voller Länge unter Denkmalschutz. Weitere Baudenkmäler der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind:

- Boltzmannstraße, Forschungs- und Versuchsreaktor für Atomenergie mit Ringlabor,
- Freisinger Landstraße 15, Wohn- und Geschäftshaus,
- Freisinger Landstraße 3, ehemaliger Gasthof zur Post,
- Freisinger Landstraße 4, ehemaliges Nebengebäude des ehemaligen Gasthofes zur Post,
- Freisinger Landstraße 5, Nebengebäude des ehemaligen Gasthofes zur Post,
- Münchner Straße 10, Gasthof Neuwirt,
- Münchner Straße 13, Kath. Kirche St. Katharina,
- Münchner Straße 39, Herrschaftsvilla,
- Münchner Straße 52, Wasserturm der Gemeinde,
- Münchner Straße 92, Kanalschlößl.

Darüber hinaus weist das Gemarkungsgebiet von Garching eine Vielzahl von Bodendenkmälern auf, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

3.6 Altlasten

Entsprechend den Ergebnissen der „Historischen Recherche Garching“ der Boden- und Deponiesanierungs GmbH von 1994 sind in Garching Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Dabei handelt es sich vornehmlich um verfüllte Kiesgruben, Klärschlammdeponien sowie Flächen, auf die Klärschlamm aufgebracht wurde.

Die Verdachtsflächen sind im Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend dargestellt.

4 Planungskonzept

Der Flächennutzungsplan baut auf den bereits vorliegenden Fachplanungen auf. Diese sind im Einzelnen:

- Flächennutzungsplan vom 18.05.1979, aktualisiert mit Stand vom 01.12.2003 mit der 36. Flächennutzungsplanänderung, vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München,
- Ausgleichsflächenkonzept für das Ökokonto der Stadt Garching bei München vom Mai 2006 von Umwelt Management GbR,

- Entwurf des Gewässerentwicklungsplans² Stadt Garching bei München vom Oktober 2006 von Umwelt Management GbR,
- Heideflächenkonzept 1995 von Burkhardt/Valentin.

Darüber hinaus sollen die im Stadtentwicklungsprozess II erarbeiteten und im Stadtentwicklungskonzept Universitätsstadt Garching B. München - Abschlussbericht vom 10. Mai 2006 von Dragomir Stadtplanung, München, dargelegten Planungen und Ziele im Flächennutzungsplan umgesetzt werden. In diesem Sinne dient das Stadtentwicklungskonzept als Vorgabe die im Rahmen des Flächennutzungsplanes mit den Fachplanungen abzustimmen ist. Bei Widersprüchen zwischen Stadtentwicklungskonzept und den Fachplanung wurde den Aussagen der Fachplanung Vorrang gegeben.

Die Gebietsausweisungen wurden, soweit keine Änderungen - wie nachfolgende erläutert - geplant sind, aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 18.05.1979, aktualisiert mit Stand vom 01.12.2003 mit der 36. Flächennutzungsplanänderung, übernommen.

4.1 Bevölkerung und Wohnen

4.1.1 Fachliche Grundlagen

Einwohner

Die Stadt Garching b. München hat heute ca. 15.400 Einwohner. Gemäß den im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses angestellten Prognosen soll die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 auf 21.000 Einwohner ansteigen.

Wohnungsbestand

Im Jahre 2003, das Jahr auf deren Basis die Prognosen des Stadtentwicklungsprozess aufbaut, gab es 6.454 Wohnungen in Wohngebäuden. Davon befanden sich 2.103 Wohnungen (32,6%) in Ein- bis Zweifamilienhäusern, 4.351 Wohnungen (67,4%) in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen, d.h. in Mehrfamilienhäusern. Die Anteile von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern am Gebäudebestand haben sich in den vergangenen Jahren praktisch nicht verändert.

Wohnflächenausstattung (Wohnfläche je Einwohner)

Von 1993 bis 2003 stieg die Wohnflächenausstattung in Garching 34 qm / Einwohner (Wohnfläche je Einwohner) von 31 qm auf 35 qm. (Landkreis München: Zunahme von 38 qm auf 42 qm; Region 14: Zunahme von 37 auf 40 qm, Freistaat Bayern: Zunahme vom 38 auf 43 qm)

Bei der Zunahme der Wohnfläche je Einwohner handelt es sich um einen Trend, der seit Jahrzehnten bundesweit beobachtet werden kann. Er ist im Wesentlichen auf die stetig abnehmende Haushaltsgröße zurückzuführen. Für die Zukunft ist mit einer weiteren Zunahme der Wohnflächenausstattung zu rechnen. Diese muss bei der Ermittlung des künftigen Bauflächenbedarfs berücksichtigt werden.

² Da der Gewässerentwicklungsplan erst im Entwurf vorliegt und hierzu noch Abstimmungen sowie die abschließende Beschlussfassung ausstehen, können die darin getroffenen Aussagen nur bedingt und vorbehaltlich eventueller Änderungen als Grundlage für den Flächennutzungsplan herangezogen werden.

Laufende Planungen

Die Bebauungspläne, welche derzeit von der Stadt Garching aufgestellt werden, ermöglichen die Realisierung von rund 1.200 zusätzlichen Wohneinheiten für etwa 2.700 Einwohner. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Bebauung des Bereichs Professor-Angermair-Ring / Angerlweg / Mühlfeldweg. Für diesen Bereich liegt ein Strukturkonzept vor, welches schrittweise in Bebauungspläne umgesetzt wird. Ferner befinden sich zwei Bebauungspläne im Stadtteil Hochbrück (Seiler 3 und Voith) sowie ein Bebauungsplan im Stadtteil Dirnismaning (Bebauungsplan Nr. 90a) in Aufstellung.

Nachverdichtungspotenziale

In einigen rechtswirksamen Bebauungsplänen bestehen Nachverdichtungsmöglichkeiten, weil das festgesetzte Baurecht noch nicht vollständig ausgeschöpft worden ist. Dies trifft z. B. auf folgende Bereiche zu:

- verschiedene Bebauungspläne in Garching-Ost;
- Bebauungsplan Nr. 111 „Ortsmitte Garching“.

Neben den Bebauungsplänen ermöglicht § 34 BauGB eine gewisse Nachverdichtung des baulichen Bestandes. Der Umfang dieses Nachverdichtungspotenzials ist nur schwer abschätzbar. Ebenso schwierig ist einzuschätzen, in welchem Umfang dieses Nachverdichtungspotenzial tatsächlich ausgeschöpft wird, da dies von den Verwertungsabsichten der jeweiligen Grundeigentümer abhängt.

Daher werden Nachverdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB nur für solche Baugebiete quantitativ berücksichtigt, wo sie nicht nur auf einzelnen Grundstücken, sondern auf der Mehrzahl der Grundstücke gegeben sind. Dies trifft auf folgende Bereiche zu:

- Autobahnsiedlung;
- Wasserturmsiedlung.

Insgesamt ergibt sich ein Nachverdichtungspotenzial von ca. 350 Wohneinheiten. Dies entspricht etwa 1.000 Einwohnern.

4.1.2 Ermittlung des Wohnraum- und Baulandbedarfs

Bei der Berechnung des künftigen Wohnungsbedarfs wurde von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die Wohnfläche je Einwohner wächst von 35 qm im Jahr 2003 auf 40 qm im Jahr 2020. Dies entspricht einer Zunahme um 14,3%. Dementsprechend muss die Wohnfläche in Garching um 14,3% bis zum Jahr 2020 vergrößert werden, nur um die Einwohnerzahl von ca. 15.400 zu halten. Näherungsweise wird davon ausgegangen, dass die Zunahme der Wohnfläche um 14,3% dem Wohnungsbedarf von 14,3% der Einwohner im Jahre 2003 entspricht, also dem Wohnungsbedarf von etwa 3.000 Einwohnern.
- Gemäß unterstellter Prognose soll die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 auf 21.000 anwachsen. Dadurch ergibt sich ein Wohnungs-Neubedarf für

5.600 Einwohner. Insgesamt müssen somit bis zum Jahr 2020 Wohnungen entsprechend dem Bedarf von etwa 8.600 Einwohnern geschaffen werden.

Einwohner 2003	15.400
Einwohner 2020	21.000
Neubedarf in Einwohnern	5.600
Wohnfläche / Einwohner 2003 in qm	35
Wohnfläche / Einwohner 2020 in qm	40
Zunahme 2002-2020 in %	14,3%
Einwohner 2020	21.000
Auflockerungsbedarf in Einwohnern	3.000
Wohnraumbedarf (Neubedarf + Auflockerungsbedarf)	8.600

Im unbeplanten Innenbereich kann auf Grundlage von § 34 BauGB Wohnraum für etwa 1.000 Einwohner geschaffen werden. Im Rahmen der laufenden Bauleitplanung werden außerdem Wohnungen für etwa 2.700 Einwohner entstehen. Somit müssen bis zum Jahr 2020 Wohnungen für etwa 4.900 Einwohner zusätzlich geschaffen werden, um das angestrebte Einwohnerwachstum auf 21.000 Einwohner mit Wohnraum zu versorgen.

Wohnraumbedarf bis 2020 in Einwohnern	8.600
abzügl. Einwohnerpotenzial der Gebiete gem. § 34 BauGB	-1.000
abzügl. Einwohnerpotenzial der laufenden Bauleitplanung	-2.700
Bedarf für Neuausweisungen in Einwohnern	4.900

4.1.3 Konzept

Vorschläge für neue Wohngebiete

Die neuen Wohnbauflächen sollen überwiegend im Hauptort, d.h. im Stadtteil Garching ausgewiesen werden. So können die meisten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Bürgerhaus etc.) und die Einzelhandelseinrichtungen von den neuen Baugebieten fußläufig erreicht werden.

Ein großer Teil der benötigten Wohnbauflächen wird in der sog. Kommunikationszone zwischen Hauptort und Hochschul- und Forschungsgelände nachgewiesen, um eine Verknüpfung Garchings mit dem Hochschul- und Forschungsgelände zu erreichen. Eine kleinere Wohnbaufläche wird westlich des Brunnenwegs und südlich des Riemerfelds ausgewiesen.

Eine gewisse bauliche Entwicklung ist auch im Stadtteil Hochbrück vorgesehen. Durch einen maßvollen Einwohnerzuwachs wird die vorhandene Infrastruktur (Grundschule, Kindergarten) im Bestand gesichert.

Für den Stadtteil Dirnismaning stellte die Stadt Garching den Bebauungsplan Nr. 90a auf. Dieser sieht eine Abrundung und Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung um etwa 50 Einfamilienhäuser vor. Eine weitere Entwicklung des Stadtteils Dirnismaning ist nicht vorgesehen.

Flächen, die sich langfristig für eine Bebauung eignen

Darüber hinaus bestehen für eine langfristige Entwicklung weitere Flächen, die im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen werden, sondern als Reserveflächen angesehen werden. Dies gilt insbesondere für folgende Flächen:

- Bereich östlich der Siedlung Hochbrück bis zur U-Bahn-Trasse;
- Bereich zwischen der Ortsrandbebauung am Riemerfeld und der U-Bahn-Trasse.

Sofern nach dem Jahr 2020 ein entsprechender Baulandbedarf bestehen sollte, ist die Bebauung dieser Flächen erneut zu prüfen. Vor dem Jahr 2020 sollte darauf geachtet werden, dass man sich die Erschließung dieser Flächen nicht verbaut.

Vorgeschlagene Baudichten

Für Geschosswohnungsbau eignen sich insbesondere die neuen Wohngebiete im Stadtzentrum (z.B. Professor-Angermair-Ring, Bauhofgelände) sowie im Bereich der Kommunikationszone.

Die Gebiete für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser werden überwiegend an den Stadträndern geplant. Die geringe Höhe der Häuser erleichtert den Übergang zwischen Bebauung und Landschaft.

Geschosswohnungsbau, Einfamilien- und Reihenhäuser unterscheiden sich hinsichtlich des Flächenbedarfs. So werden bei einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern mehr qm Bruttobauland benötigt, um Wohnraum für einen Einwohner zu schaffen, als bei einer Bebauung mit Geschosswohnungsbau.

Bei den Berechnungen wird näherungsweise von folgenden Flächenbedarfen für die einzelnen Bebauungsformen ausgegangen:

	EFH	RH	GWB
Geschossfläche / Wohneinheit	160 qm	140 qm	100 qm
Anteil an Nicht-Wohnnutzungen	-	-	10%
Geschossfläche / Wohneinheit gesamt	160 qm	140 qm	110 qm
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,40	0,70	1,00
Nettobauland / Wohneinheit	400 qm	200 qm	110 qm
Erschließungsanteil	15%	15%	15%
Erschließungsfläche / Wohneinheit	60 qm	30 qm	17 qm
Einwohner / Wohneinheit	3,2	3,2	2,0
Öffentliche Grünfläche / Einwohner	17 qm	17 qm	17 qm
Öffentliche Grünfläche / Wohneinheit	54 qm	54 qm	34 qm
Bruttobauland / Wohneinheit	514 qm	284 qm	161 qm
Bruttobauland / Wohneinheit (gerundet)	510 qm	290 qm	160 qm
Wohneinheiten / ha	20	34	63
Einwohner / ha	63	110	125

EFH = Ein- und Zweifamilienhäuser RH = Reihenhäuser GWB = Geschosswohnungsbau

Ferner wird davon ausgegangen, dass Gebiete mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zu etwa 50% mit Einfamilien- und Doppelhäusern und zu weiteren 50% mit Reihenhäusern bebaut werden.

Bei etwa 70% der Wohneinheiten, die bis 2020 entstehen werden (laufende Planungen und vorgeschlagene Neuausweisungen), handelt es sich um Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. 30% der Wohneinheiten soll in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern realisiert werden.

Bereiche für seniorenrechtliches Wohnen

Wegen der Nähe zu bestehenden Einrichtungen für Senioren und zur Stadtmitte ist der Bereich westlich des Mühlfeldweges für diese Wohnart besonders gut geeignet.

Bereiche für studentisches Wohnen

Derzeit gibt es vier Wohnanlagen für Studierende mit zusammen 400 Wohnheimplätzen. Somit stehen für nur etwa 5% der Studierenden des Hochschul- und Forschungsgelände Wohnheimplätze in Garching bereit.

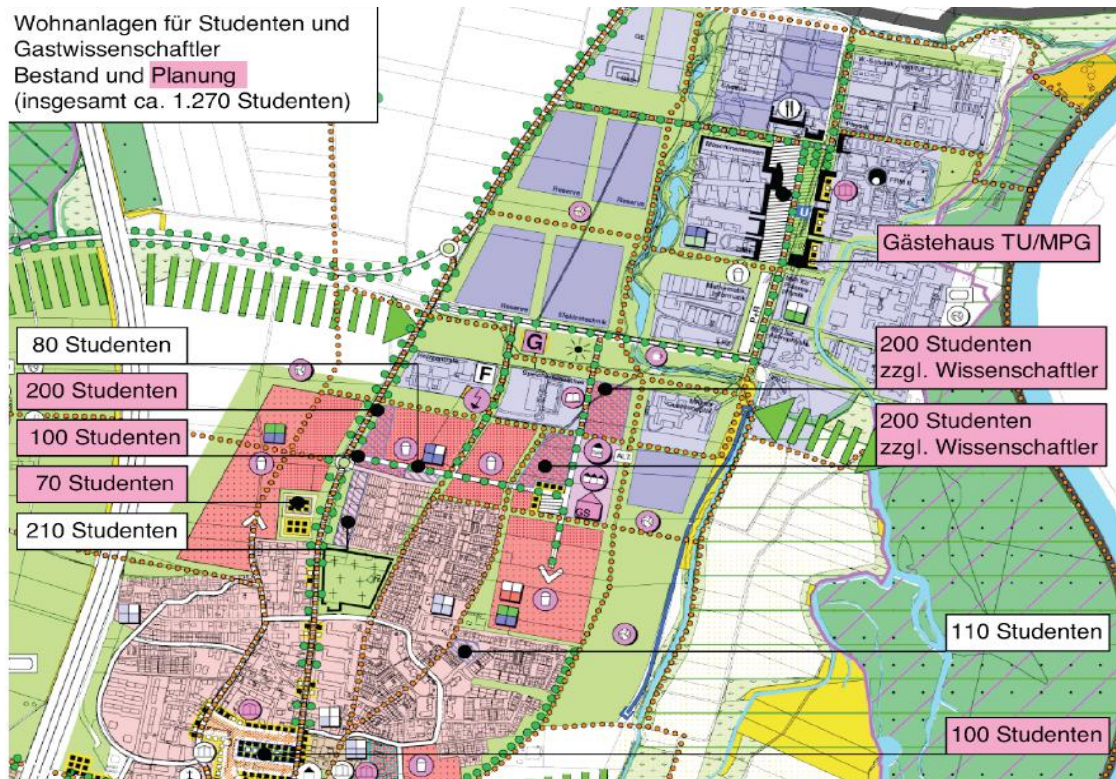
Diese Zahl reicht nicht aus, um ein aktives studentisches Leben entstehen zu lassen, wie es gewünscht wird. Daher soll aus Sicht der Stadt Garching die Zahl der Studentenwohnungen bis zum Jahr 2020 auf mindestens 800 – 1.000 erhöht werden.

Es existieren bereits konkrete Planungen für Studentenwohnheime an der Freisinger Landstraße, am Professor-Angermair-Ring und an der Schleißheimer Straße. Ferner stellt die Stadt Garching im Bereich „Untere Strassäcker“ den Bebauungsplan Nr. 120B auf, in dessen Geltungsbereich Studentenwohnungen entstehen sollen.

Der Flächennutzungsplan sieht weitere Standorte für Studentenwohnanlagen im Stadtzentrum auf der Fläche des sog. Postgutes sowie im Bereich der sog. „Kommunikationszone“ zwischen Garching und dem Hochschul- und Forschungsgelände vor.

- Die „Kommunikationszone“ eignet sich aufgrund ihrer Nähe zum Hochschul- und Forschungsgelände besonders für studentisches Wohnen. Außerdem ist die Kommunikationszone durch Fuß- und Radwege gut mit dem Stadtzentrum verbunden.
- Die Postgutfläche sollte aufgrund ihrer zentralen Lage einer gemischten Nutzung zugeführt werden: Läden im Erdgeschoss, im 1. OG Büros und Arztpraxen, darüber Wohnungen. Da nur wenige Freiflächen zur Verfügung stehen und durch die Einzelhandelsnutzung ggf. Störungen auftreten, erscheint das Grundstück für familiengerechtes und seniorenrechtliches Wohnen weniger geeignet. Hingegen ist studentisches Wohnen durchaus vorstellbar, weil Studierende erfahrungsgemäß Wohnungen in urbanen Bereichen bevorzugen und gegenüber Störungen unempfindlicher sind.

Insgesamt sieht der Flächennutzungsplan die Errichtung von mindestens 1.270 Studentenwohnungen in Garching vor.



Damit wäre für etwa 13% der voraussichtlich im Jahre 2020 in Garching Studierenden Wohnraum am Ort vorhanden.

Die Studentenwohnungen sind auf wenige Standorte konzentriert, um hier „kritische“ (nicht messbare) Größen zu schaffen, die Voraussetzung für das überlebensfähige Entstehen ergänzender Einrichtungen wie Cafes, „Kneipen“, Aufenthalts- und Freizeitznutzungen sind. Außerdem kann damit unterschiedlichen Lebensformen der Studierenden und der Bewohner der Wohngebiete Rechnung getragen und das Konfliktpotenzial geringer gehalten werden.

Gleichzeitig sind diese Standorte in ein langfristiges Konzept für die Entwicklung der Wohnbauflächen eingebunden. Damit soll dem Ziel entsprochen werden, Synergien bei den ergänzenden Nutzungen für die Studenten und Wohngebiete zu erreichen und das studentische / universitäre Leben in Garching Schritt für Schritt zur Selbstverständlichkeit werden zu lassen.

Wohnungen für Professoren, Dozenten, Gastwissenschaftler

Zu unterscheiden ist hier zwischen einem langfristigen, potenziell dauerhaften Aufenthalt in Garching bei Festanstellungen, und dem auf z.B. ein Semester beschränkten Kurzaufenthalt von Dozenten und Wissenschaftlern.

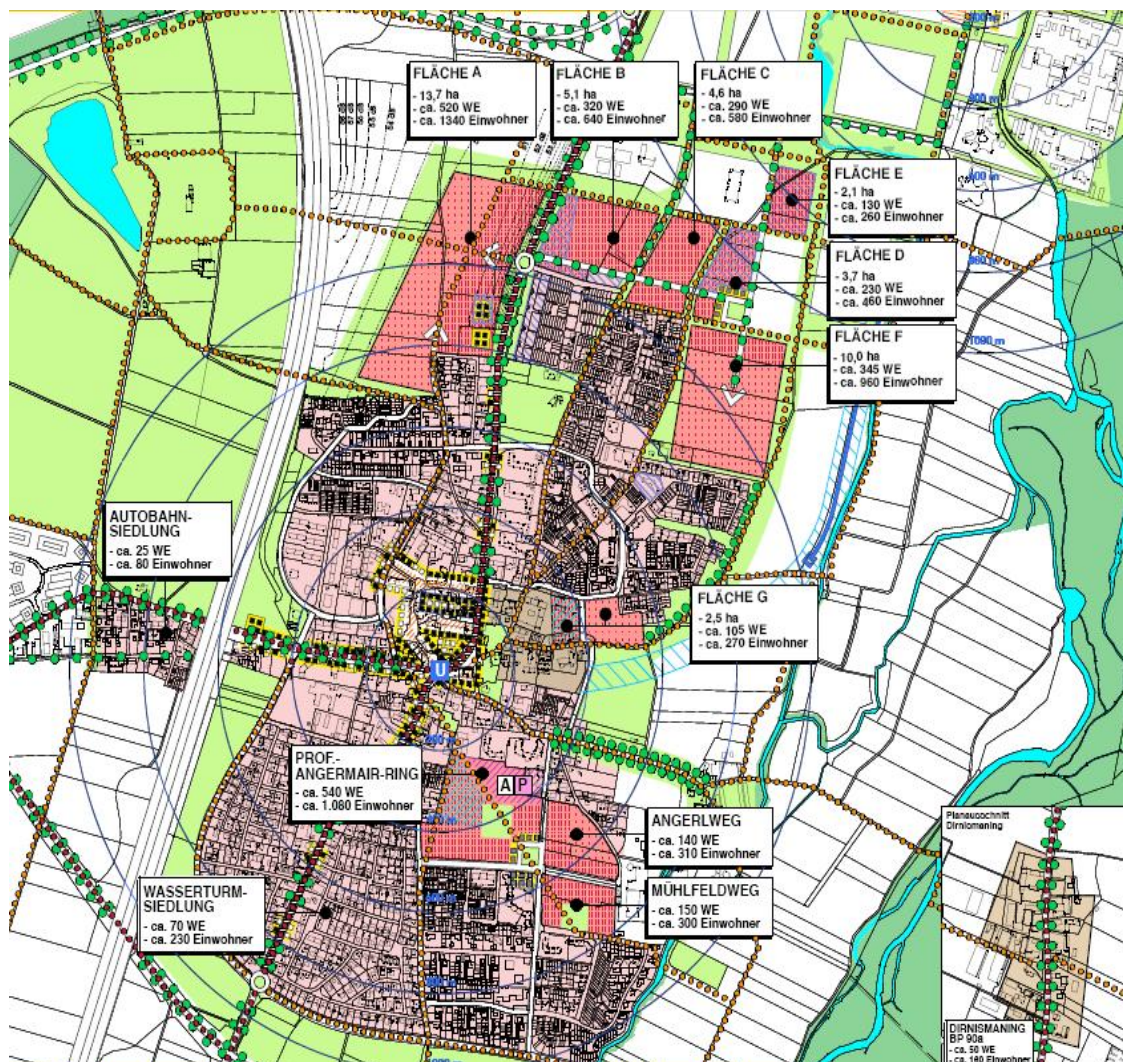
Letztere werden eher einen Standort in der Nähe der Hochschul- und Forschungseinrichtungen anstreben, wofür sich gerade auch der Bereich der Kommunikationszone anbietet, in beschränktem Umfang aber auch ein Standort in der „Zentralen Mitte“ (siehe hierzu auch 4.3) des Hochschul- und Forschungsgeländes, wie er seitens der TU München und der Max-Planck-Gesellschaft beabsichtigt ist.

Garching kann und soll auch für die langfristig Beschäftigten der wissenschaftlichen Einrichtungen attraktive Wohnstandorte anbieten, um diese stärker als bisher an die Stadt zu binden. Besonders attraktiv erscheinen Wohnstandorte am Ostrand des nördlichen Ortsteiles von Garching, für die im Flächennutzungsplan geeignete Flächen ausgewiesen werden.

Splittersiedlungen

Die Splittersiedlung zwischen Schleißheimer Kanal und B471 soll zu einem Mischgebiet mit Schwerpunkt Handwerk weiterentwickelt werden. Dadurch können sowohl die vorhandenen Wohngebäude als auch die genehmigten Gewerbebetriebe erhalten bleiben. Störende Gewerbebetriebe wie z.B. Altfahradhändler sollten mittelfristig abgesiedelt und durch Handwerksbetriebe und Wohnnutzung ersetzt werden. Die Wohnbebauung östlich der B11 wird im Flächennutzungsplan entsprechend dem Bestand dargestellt. Das Gebiet soll aufgewertet und zu einer attraktiven Ortseingangssituation weiterentwickelt werden. Die Ausweitung des Gebiets oder das Zusammenwachsen mit Garching oder Dirnismaning sind aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

Entwicklung-Wohnen



Planungs- stand	Gebiet	Fläche				Wohneinheiten				Einwohner			
		GWB	RH	EFH	Gesam	GWB	RH	EFH	Gesam	GWB	RH	EFH	Gesam
	Professor-Angermeier-Ring					540			540	1.080			1.080
	Angerweg					115		25	140	230		80	310
	Mühlfeldweg	2,4			2,4	150			150	300			300
	Enzianweg					85	60	15	160	170	190	50	410
	Sailer III						60	5	65		190	15	205
	Voith					100			100	200			200
	Dirnismaring							50	50			160	160
Laufende Planungen						990	120	95	1.205	1.980	380	305	2.665
						82%	10%	8%	100%	74%	14%	11%	100%
	Wasserturmsiedlung						70		70		230		230
	Garching Ost							150	150			480	480
	Ortsmitte Garching(BP 111)					80	25		105	160	80		240
	Autobahnsiedlung							25	25			80	80
						80	95	175	350	160	310	560	1.030
Nachverdichtungspotenziale						23%	27%	50%	100%	16%	30%	54%	100%
	Fläche A	4,3	4,7	4,7	13,7	270	160	90	520	540	510	290	1.340
	Fläche B	5,1			5,1	320			320	640			640
	Fläche C	4,6			4,6	290			290	580			580
	Fläche D	3,7			3,7	230			230	460			460
	Fläche E	2,1			2,1	130			130	260			260
	Fläche F	2,0	4,0	4,0	10,0	125	140	80	345	250	450	260	960
	Fläche G	0,9	0,8	0,8	2,5	60	30	15	105	120	100	50	270
	Fläche H		2,4	2,4	4,8		80	50	130		260	160	420
	Fläche I	1,5			1,5	100			100	200			200
Neuausweisungen		24,2	11,9	11,9	48,0	1.525	410	235	2.170	3.050	1.320	760	
		50%	25%	25%	100%	70%	19%	11%	100%	59%	26%	15%	100%
Gesamtsumme						2.595	625	505	3.725	5.190	2.010	1.625	8.825
						70%	17%	14%	100%	59%	23%	18%	100%
Bedarf													8.600

GWB = Geschosswohnungsbau RH = Reihenhaushaus EFH = Einfamilienhaus Alle Zahlen sind gerundet.

4.2 Arbeit und Gewerbe

4.2.1 Fachliche Grundlagen

Im Jahre 2006 betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Garching 11.822

Die Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe beträgt in Garching rd. 2.651. Die Zahl entspricht damit etwa der von 1984. Der Anteil an der Gesamtbeschäftigtenzahl ist mit 25% unter der Bayerns, was den fortgeschrittenen Strukturwandel zur Dienstleistungsgesellschaft dokumentiert. In Bayern beträgt der Anteil insgesamt 39%.

Die Zahl der Beschäftigten im Wirtschaftssektor Handel und Verkehr stieg seit 1984 von 2.150 auf 3.832; das ist eine Zunahme um 78% (Bayern +61%). Der Anteil an allen Beschäftigten beträgt 32% (Bayern 22%).

Die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungssektor ist seit 1984 von 2.450 auf 5.319 gestiegen; dies ist eine Zunahme um 117% (Bayern +55%). Nachbarkommunen wie Ismaning (+620%) und Unterföhring (+819%) verzeichnen noch deutlich höhere Zuwächse als Garching.

Gewerbegebiete

Der größte Gewerbebestandort ist das Gewerbegebiet Hochbrück mit etwa 8.000 Arbeitsplätzen. Es handelt sich um ein klassisches Gewerbegebiet mit Schwerpunkten in den Bereichen Produktion und Logistik.

Östlich des Gewerbegebiets Hochbrück liegt der „Business-Campus Garching“, der sich momentan im Bau befindet. Der Business-Campus soll sich zu einem hochwertigen Wirtschaftsstandort mit einem großen Anteil an Büroarbeitsplätzen, aber auch mit Flächen für klassisches Gewerbe und Produktion, entwickeln. Außerdem sind Einzelhandelsflächen von insgesamt 1.200 qm bis max. 2.000 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Insgesamt wird mit bis zu 6.000 Arbeitsplätzen gerechnet.

Im Stadtteil Dirnismaning hat sich durch die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen zu Gewerbebetrieben ein gewerblicher Schwerpunkt herausgebildet. Der Bebauungsplan Nr. 90a setzt zusätzliche Gewerbeflächen am Westrand des Stadtteiles fest.

Weitere Gewerbebetriebe befinden sich in einer Splittersiedlung zwischen dem Schleißheimer Kanal und der B 471. Diese Gewerbebetriebe sind nur zum Teil genehmigt.

Auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände östlich der B 13 hat sich in den letzten Jahren Kleingewerbe niedergelassen, welches vorhandene Gebäude nutzt, die zwischenvermietet worden sind. Dieses Gebiet soll für Kleingewerbe und Handwerkerhöfe als Alternative zu dem Gewerbegebiet in Hochbrück weiterentwickelt werden. In diesem Bereich hat sich auch der Sportplatz des FC Hochbrück etabliert, der dort weiterhin Bestand haben soll.

Harmonisierungsgebot

Bei dem sog. „Harmonisierungsgebot“ handelt es sich um einen Grundsatz der Landesplanung, der unter der Nummer B VI 2.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 zu finden ist:

„Im großen Verdichtungsraum München ist anzustreben, gewerbliche Siedlungsflächen nur auszuweisen, wenn in der Gemeinde gleichzeitig und auf der selben Planungsebene (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan) Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen werden, die ausreichend Wohnraum für den mit den neuen gewerblichen Siedlungsflächen zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ermöglichen. Ein Ausgleich kann im Einvernehmen mit den Nachbargemeinden oder mit den Gemeinden des jeweiligen Nahbereichs stattfinden.“

In der Regel muss je geplantem Arbeitsplatz Wohnbauland für zwei zusätzliche Einwohner geschaffen werden.

Gemäß dem Leitbild der Stadt Garching soll die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 auf 21.000 ansteigen. Dieser Einwohnerzuwachs wurde bei der Bauleitplanung für den Business-Campus angerechnet. Der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen sind daher enge Grenzen gesetzt.

Verdichtungspotenziale

Der größte Gewerbebestandort, das Gewerbegebiet Hochbrück, ist flächendeckend mit rechtswirksamen Bebauungsplänen überplant. Diese

setzen im Regelfall eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bis 1,6 und eine maximale Wandhöhe von 10 bis 15 m fest. Das reale Nutzungsmaß liegt auf den meisten Grundstücken unter diesen Werten.

4.2.2 Zukünftige Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes Garching / Branchenmix

Im Sinne einer deutlichen Profilierung des Wirtschaftsstandortes Garchings ist die weitere Stärkung des Bereichs „Automotive“ in Garching wünschenswert, zumal es zahlreiche Synergieeffekte mit den Standorten der Automobilindustrie im Münchner Norden gibt.

Augrund der sehr guten Anbindung Garchings an das Autobahnnetz wird auch der Logistikbereich von Bedeutung bleiben. Es wird jedoch darauf hingewirkt werden, dass sich in Garching nur noch Betriebe der arbeitsplatzintensiveren wertschöpfenden Logistik niederlassen.

Um das Potenzial von Synergieeffekten mit den wissenschaftlichen Einrichtungen auszuschöpfen, wird sich die Stadt Garching verstärkt um die Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen Forschung und Entwicklung sowie aus den Hightech-Branchen bemühen. Diese Unternehmen suchen die Nähe zu wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen, benötigen jedoch auch geeignete, hochwertige Gewerbeflächen. Hierfür besonders geeignete Standorte sind der Business-Campus und die Flächen westlich der Daimlerstraße im Gewerbegebiet Hochbrück.

Ein weiterer Schwerpunkt der städtischen Wirtschaftsförderung ist die Förderung von Handwerk und Mittelstand, da diese einen unverzichtbaren Bestandteil eines krisensicheren Branchenmixes bilden.

4.2.3 Gewerbegebiet Hochbrück

Branchen / Betriebsformen

je nach Teilbereich:

- hochwertiges Gewerbe
(z.B. Büro, Dienstleistungen, Planung und Beratung, Forschung, Entwicklung, High-Tech-Produktion)
- klassisches Gewerbe
(z.B. Hauptverwaltungen, Beratungen, Service, nicht störende Produktion, Handwerk, wertschöpfende Logistik)

entlang der Schleißheimer Straße:

- Handelsbetriebe ohne innenstadtrelevantes Sortiment
(z.B. Heimwerkerbedarf, Möbel- und Küchenmärkte, Sanitär und Fließhandel, Kfz-Zubehör etc.)
- an den wichtigsten Kreuzungen und nur im Erdgeschoss:
kleinteilige und ausschließlich gebietsbezogene Nahversorgung (z.B. Convenience-Artikel, Backwaren, Zeitschriften, etc.)

Räumliche Nutzungsschwerpunkte

Für das Gewerbegebiet Hochbrück liegen flächendeckend rechtswirksame Bebauungspläne vor. Die Bebauungspläne ähneln sich sehr stark in der festgesetzten Dichte und den zulässigen Nutzungen. Die temporär genutzten

Flächen als Stellplätze für BMW und die Kartbahn im Nordwesten des Gewerbegebietes sollen langfristig in das Gewerbegebiet verlagert und die Flächen rückgebaut werden.

Aus folgenden Gründen ist geplant, das Gewerbegebiet künftig stärker zu gliedern:

- Aufgrund der Nähe zum Hochschul- und Forschungsgelände sollen die Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, dass sich in Garching verstärkt Betriebe aus dem Bereich Forschung- und Entwicklung (F+E), Hightech und artverwandte Produktion niederlassen. Um räumliche Synergien zwischen den F+E-Betrieben zu ermöglichen, sollten diese nicht auf das gesamte Gewerbegebiet verteilt, sondern räumlich konzentriert werden.
- F+E-Betriebe benötigen ein hochwertigeres Umfeld als klassische Gewerbebetriebe. Dieses ist in weiten Teilen des Gewerbegebietes Hochbrück nicht vorhanden. Deshalb werden Bereiche ausgewiesen, die gezielt einer städtebaulichen Aufwertung zugeführt werden sollen.
- Unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsvermeidung ist es sinnvoll, im fußläufigen Einzugsbereich der U-Bahn und der Bushaltestellen eine höhere Arbeitsplatzdichte zuzulassen als dort, wo keine Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln möglich ist.
- Zudem ist es städtebaulich wünschenswert, Betriebe und Einrichtungen mit starkem Publikumsverkehr an der Schleißheimer Straße zu bündeln und so zu einer Belebung dieses wichtigen Straßenzuges beizutragen.

Bei der zukünftigen Entwicklung des Gewerbegebietes Hochbrück ist von folgenden Nutzungsschwerpunkten auszugehen:

Bereiche für hochwertiges Gewerbe

Das Umfeld des U-Bahnhofs Hochbrück weist innerhalb des Gewerbegebietes die größte Lagegunst auf und bildet den städtebaulichen Übergang zum Stadtteil Garching. Hochwertige Gewerbenutzungen sollten in diesem Bereich konzentriert werden. Der im Bau befindliche Business-Campus entspricht bereits dieser Zielsetzung.

Wünschenswert ist insbesondere die Ansiedlung von Betrieben aus den Bereichen Forschung, Entwicklung und Hightech. An der Schleißheimer, der Daimler- und der Zeppelinstraße ist außerdem ein größerer Anteil von Büroarbeitsplätzen (insbesondere in den Bereichen Dienstleistung, Planung, Beratung) vorstellbar.

Bereiche für klassisches Gewerbe

Es wird vorgeschlagen, die Betriebe mit der größten Arbeitsplatzdichte (Hauptverwaltungen, Beratung, Service) entlang der Schleißheimer Straße anzusiedeln, Betriebe mit einer mittleren Arbeitsplatzdichte (Handwerk, nicht störende Produktion, veredelte Logistik) in den dahinter liegenden Bereichen und Betriebe mit einer geringen Arbeitsplatzdichte (Vertrieb, klassische Logistik) am nördlichen und westlichen Rand des Gewerbegebiets von Hochbrück.

Die Folge ist eine Verdichtung entlang der städtebaulich wichtigen Schleißheimer Straße und im Umkehrschluss eine Auflockerung der Bereiche, die sich außerhalb der Einzugsbereiche des ÖPNV und/oder im Übergang zur Landschaft befinden

Die Abstufung der Nutzungsintensität (höchste Arbeitsplatzdichte an der Schleißheimer Straße, abnehmende Arbeitsplatzdichte mit zunehmender Entfernung von der Schleißheimer Straße) sollte auch bei den einzelnen Gewerbegrundstücken zur Anwendung kommen, die sich an der Schleißheimer Straße befinden. So sollten Büro- und Verwaltungstrakte zur Schleißheimer Straße orientiert werden, um den Straßenraum mit ansprechenden Fassaden räumlich zu fassen. Lager- und Produktionshallen und andere introvertierte Gebäude sollten dagegen vorzugsweise in den Blockinnenbereichen entstehen.

Schleißheimer Straße

Die Schleißheimer Straße soll in ihrer Funktion als Hauptachse des Gewerbegebietes gestärkt werden.

Handel in Hochbrück

Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevantem Sortiment schwächen den Einzelhandel im Garchinger Stadtzentrum und sollten daher in den Gewerbegebieten nicht zugelassen und in den entsprechenden Bebauungsplänen ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung von Handelsbetrieben ohne innenstadtrelevantes Sortiment (hierzu zählen z.B. Baumärkte, Möbel- und Küchenmärkte, Sanitär- und Fließhandel etc.) ist an der Schleißheimer Straße städtebaulich vertretbar. Zudem sollten diese Betriebe in ihrer Größe begrenzt werden.

Um die Attraktivität des Gewerbegebiets zu steigern, sollte außerdem die Entstehung von kleinteiligen Nahversorgungseinrichtungen für die Beschäftigten gefördert werden. Als Standorte hierfür eignen sich insbesondere die Kreuzungsbereiche der Schleißheimer Straße mit der Mallertshofer, der Lilienthal- und der Daimlerstraße.

4.2.4 Ehemaliges Bundeswehrgelände

Laut Regionalplan befindet sich das Bundeswehrgelände in einem regionalen Grünzug und grenzt im Osten an das FFH-Gebiet. Die ungenehmigten Gewerbenutzungen als Folgenutzung der von der Bundeswehr aufgegebenen Flächen sollen in ein Gewerbegebiet mit Handwerkerhöfen übergeführt und weiterentwickelt werden. Demnach wird dieser Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ausgenommen ist der Bereich des Sanitätszentrums, der auf lange Sicht von der Bundeswehr genutzt werden wird.

4.2.5 Dirnismaning-Nord / Schleißheimer Kanal

Das ungeordnete Gebiet an der B 11 soll in eine geregelte Nutzung überführt werden. Die Bebauung sollte sich zukünftig auf den Bereich an der Straße beschränken, die rückwärtigen Bereiche könnten dadurch entsiegelt und wieder in Gärten umgewandelt werden.

Das Gebiet erscheint besonders geeignet für die Unterbringung kleinerer Handwerksbetriebe, bei denen sich die Wohnungen der Betriebsinhaber und Betriebseinrichtungen auf einem Grundstück befinden.

4.2.6 Dirnismaning-Dorfkern

Die Gewerbegebiete im Dorfkerne von Dirnismaning wurden aus der laufenden Bauleitplanung übernommen.

In Dirnismaning sollten sich vor allem nicht störendes, also wohnverträgliches Gewerbe und nicht störende Handwerksbetriebe niederlassen.

4.2.7 Dirnismaning-Süd

Auf dem Gelände des ehemaligen Schweinemastbetriebs am Schleißheimer Kanal haben sich mehrere kleinere Firmen aus unterschiedlichen Branchen angesiedelt. Das Gewerbegebiet hat bislang einen eher informellen Charakter, der erhalten werden sollte.

Das Gebiet eignet sich vor allem für die Ansiedlung von „Nischennutzungen“, also von Gewerbebetrieben, für welche die Anmietung regulärer Büro- oder Gewerbeflächen zu teuer ist. Hierzu gehören z.B. kleinere Betriebe des Kunsthandwerks. Auch für freie Berufe und Künstlerateliers könnten Flächen angeboten werden.

Bei der weiteren Entwicklung des Gebietes ist auf die landschaftlichen Qualitäten im Umfeld zu achten. Eine Öffnung des Gebietes zum Schleißheimer Kanal, die Neuordnung der Stellplätze und der Erhalt des Baumbestandes sind anzustreben.

Auf dem Gelände befindet sich bereits ein gut frequentierter Gastronomiebetrieb. Hier ist Potenzial für weitere gastronomische Entwicklung vorhanden. So ist im östlichen Bereich des Grundstücks eine Gartenwirtschaft vorstellbar, die ihre Attraktivität aus dem alten Baumbestand, dem Bezug zum Schleißheimer Kanal und der Lage am kanalbegleitenden Fuß- und Radweg beziehen kann.

4.2.8 Stadtzentrum Garching

Das Stadtzentrum von Garching weist einen sehr großen Wohnanteil und einen relativ geringen Anteil von Büronutzungen auf. Zukünftig sollten im Stadtzentrum Wohnen und Arbeiten stärker gemischt werden. Dadurch können Wohnen und Arbeiten wieder näher zusammengebracht werden. Eine größere Anzahl von Arbeitsplätzen trägt auch zu einer stärkeren Belebung des Stadtzentrums untertags bei.

4.3 Wissenschaft und Forschung

4.3.1 Fachliche Grundlagen

In Garching befinden sich der technisch-naturwissenschaftliche Hauptstandort der Technischen Universität München (TUM), mehrere Labore und Lehrstühle der Ludwig-Maximilians-Universität (LMU), vier Institute der Max-Planck-Gesellschaft (MPG), die Zentrale der Europäischen Südsternwarte (ESO) sowie weitere Forschungsinstitute und wissenschaftliche Einrichtungen.

Das Hochschul- und Forschungsgelände wird kontinuierlich weiter ausgebaut. Nach derzeitigem Wissenstand wird die Zahl der Studierenden mittelfristig

etwa 10.000 und die Zahl der Beschäftigten der wissenschaftlichen Einrichtungen auf etwa 7.800 ansteigen.

Dabei sehen die Planungen der TU München vor, dass auch die Fakultät für Elektrotechnik nach Garching verlagert wird.

Das wichtigste Projekt ist gegenwärtig der Ausbau der sog. „Zentralen Mitte“ des Hochschul- und Forschungsgeländes. Dabei handelt es sich um das Umfeld des U-Bahnhofs Garching-Forschungszentrum, der im Oktober 2006 eröffnet wird.

Der Ausbau der „Zentralen Mitte“ umfasst unter anderem folgende

Einzelprojekte:

- eine attraktive, repräsentativ gestaltete Freifläche, welche die Funktion einer Mitte des Hochschul- und Forschungsgeländes übernehmen soll; diese Freifläche wurde bereits zur Eröffnung des U-Bahnhofs fertig gestellt.
- das sog. „House of Excellence“; es soll östlich der Mensa entstehen und ein Informationszentrum sowie Räumlichkeiten für Tagungen und Ausstellungen umfassen;
- ein gemeinsames Gästehaus der TU München und der Max-Planck-Gesellschaft;
- ein zentraler Dienstleistungsbereich mit Audimax, weiteren Hör- und Seminarsälen, Apartments für Gastwissenschaftlicher, Räume für Ausstellungen und Veranstaltungen und dergleichen; nach den Vorstellungen des Freistaates Bayern soll dieses in Form einer Public-Private-Partnership errichtet werden.

Diese neue „Zentrale Mitte“ dient nicht nur der Schaffung eines breiten Angebotes an öffentlichen und privaten Einrichtungen, sondern kann und soll auch die Voraussetzung schaffen für eine funktionale Verflechtung des Campus mit dem Stadtteil Garching und dem Gewerbegebiet Hochbrück. So soll das geplante Audimax zu einem erheblichen Anteil für außeruniversitäre Veranstaltungen genutzt werden können: Tagungen und Kongresse sind hier denkbar, kulturelle und der Unterhaltung dienende Veranstaltungen für alle Bürger Garchings, usw.

Das Leibnitz-Rechenzentrum wurde bereits eröffnet.

Weitere aktuelle Projekte sind die Erweiterung des Europäischen Südsternwarte (ESO) und des Max-Planck-Institutes für Quantenoptik.

4.3.2 Konzept

Ziel ist es, das Hochschul- und Forschungsgelände funktional stärker mit dem Garchinger Stadtzentrum zu verflechten.

Dem Ziel einer baulichen Verbindung zwischen dem Hochschul- und Forschungsgelände und der Stadt wird durch ein neues Nutzungs- und Baukonzept für die sog. „Kommunikationszone“ Rechnung getragen, die sich zwischen dem Hochschul- und Forschungsgelände und dem Stadtteil Garching befindet.

Für eine bessere funktionale Verflechtung sollen zum einen auf dem Hochschul- und Forschungsgelände Einrichtungen angesiedelt werden, die

aufgrund ihrer Attraktivität auch von der Garchinger Bevölkerung aufgesucht werden. Zum anderen sollen verstärkt Wissenschaftler und Studierende dafür gewonnen werden, ihren Wohnsitz in Garching zu nehmen. Daher werden Vorschläge unterbreitet, wo Wohnanlagen für die genannten Zielgruppen entstehen könnten.

Bebauung der Kommunikationszone

Derzeit schottet sich das Hochschul- und Forschungsgelände nach Süden durch abweisende bzw. wenig publikumsintensive Nutzungen ab. Zwischen dem Hochschul- und Forschungsgelände und Garching befindet sich ein unbebauter Ackerstreifen. In diesem Zwischenbereich verläuft außerdem eine 110-kV-Freileitung. Diese Nutzungen haben eine eher trennende Wirkung.

Das Bebauungskonzept für die Kommunikationszone sieht vor, diese räumlichen Zäsuren zwischen Hochschul- und Forschungszentrum und Garching so weit wie möglich zu überwinden. Die Wohnbebauung wird an das Hochschul- und Forschungsgelände herangeführt. Dies setzt die Verkabelung der Freileitung sowie die Verkleinerung und Einhausung des Umspannwerks am Römerhofweg voraus.

Die trennenden Einrichtungen am Südrand werden städtebaulich integriert. Ziel ist die möglichst enge Verzahnung des Hochschul- und Forschungsgeländes mit den angrenzenden Wohngebieten.

Südlich der Heizzentrale der Technischen Universität, wo dies aus Schallschutzgründen nicht möglich ist, wird eine öffentliche Grünfläche als 70 m breite Pufferzone angelegt.

Als Mittelpunkt der Kommunikationszone, etwas südlich der Speicherbibliothek, wird ein kleines Zentrum mit Läden für den täglichen Bedarf und einer Grundschule vorgesehen. Außerdem sollen dort Sport- und Freizeiteinrichtungen entstehen (evtl. in Verbindung mit der Grundschule), die sowohl von den Studierenden und Beschäftigten des Hochschul- und Forschungsgeländes als auch von den Bewohnern Garchings genutzt werden können.

Zur Verknüpfung des Hochschul- und Forschungsgeländes mit der Stadt greift das Konzept die vorhandenen Fuß- und Radwege auf: den Römerhofweg, den Schranerweg und den Hüterweg.

Um die Wegebeziehungen zu stärken und zu beleben, sollen an diesen publikumsintensive Nutzungen angeordnet werden: Ein Lesesaal östlich der Speicherbibliothek, Kindertagesstätten am Schranerweg sowie zusätzliche kulturelle Nutzungen (z.B. ein Haus der Begegnung mit Heimatmuseum) auf dem Grundstück des Römerhofs.

Für die Verkehrserschließung der Kommunikationszone ist eine neue Sammelstraße erforderlich, die an drei Stellen an das übergeordnete Straßennetz angebunden wird.

Im Westen wird die Sammelstraße an den vorhandenen Kreisverkehr an der Kreuzung Freisinger Landstraße / Untere Strassäcker angebunden. Von dort aus verläuft sie nördlich parallel zur Straße „Untere Strassäcker“ nach Osten.

Eine weitere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist in der Achse des Römerhofwegs vorgesehen. Dieser ist zwischen der Ludwig-Prandtl-Straße und der Speicherbibliothek bereits jetzt ausreichend ausgebaut. Zwischen der Speicherbibliothek und der geplanten Sammelstraße ist ein weiterer Ausbau erforderlich.

Die dritte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz befindet sich östlich der Speicherbibliothek.

Für den motorisierten Individualverkehr gibt es nur eine Verbindung zwischen der Kommunikationszone und dem Garchinger Stadtzentrum, nämlich über die Freisinger Landstraße. Weitere Verbindungen sind nicht vorgesehen, um eine Belastung der bestehenden Wohngebiete nordöstlich des Stadtzentrums durch Schleichverkehr auszuschließen.

Verbesserung der Infrastrukturausstattung auf dem Campus

Um die Versorgung des Hochschul- und Forschungsgeländes zu verbessern, ist ein attraktives und bedarfsorientiertes Angebot an Dienstleistungs- und Einkaufseinrichtungen erforderlich, das im Rahmen des Ausbaus der „Zentralen Mitte“ geschaffen werden soll.

Einkaufseinrichtungen sind auf den spezifischen Bedarf des Hochschul- und Forschungsgeländes auszurichten, gängige Einkaufseinrichtungen wie großflächige „Vollsortimenter“ mit einem weit größeren Einzugsbereich sind hier fehl am Platze. Aufgrund des akademischen Umfeldes ist insbesondere ein „Bookstore“ / eine Buchhandlung, ggf. mit ergänzenden Dienstleistungen wünschenswert, ebenso eine Computerladen.

Wichtig für die Verbesserung der Kommunikation ist ein breites und vielfältiges Angebot an gastronomischen Einrichtungen. Diese können die Funktion von informellen „Treffpunkten“ für Wissenschaftler, Studierende und Bürger Garchings übernehmen.

Bislang verlassen die Studierenden das Hochschul- und Forschungsgelände am späten Nachmittag, weil es danach keine Versorgungsmöglichkeiten mehr gibt. Die Einrichtung einer Abendmensa ist daher vordringlich für die Belebung des Hochschul- und Forschungsgeländes in den Abendstunden.

Vielfalt des studentischen und universitären Lebens

Eine grobe Analyse der größeren Studentenwohnanlagen in München zeigt, dass die Standorte für studentisches Wohnen und studentisches Leben sich nicht decken. Das Stadtentwicklungskonzept kann für studentisches und universitäres Leben in Garching zwar die Voraussetzungen schaffen, ein Entstehen aber nicht garantieren. Dieses ist in erheblichem Maße von Zufällen abhängig: von Kneipenwirten und Ladenbesitzern, die gezielt und gekonnt auf studentische / universitäre Bedürfnisse eingehen; von Personen oder Personengruppen, die die Initiative ergreifen, ergänzende Einrichtungen anzubieten wie Kleinkunsttheater, Musikbühnen etc. Und es ist die Toleranz der Garchinger Bürger für diese Änderungen gefordert.

Von großer Bedeutung ist – wenn man die Studierenden und Wissenschaftlicher mehr an Garching binden will – darüber hinaus ein attraktives und auf kurzen Wegen erreichbares Freizeitsportangebot, das den speziellen Bedürfnissen dieser Gruppierungen gerecht wird. Hierfür können im

großen Rahmen die Voraussetzungen geschaffen werden mit dem Freizeit- und Sportpark um den Garchinger See sowie weiteren in der Kommunikationszone vorstellbaren Nutzungen wie Dreifachturnhalle und Hallenschwimmbad.

In allen Fällen sollte die Chance genutzt werden, universitäre Einrichtungen auch außerhalb des Hochschul- und Forschungsgeländes unterzubringen. So bietet es sich z.B. an, der Speicherbibliothek einen Lesesaal anzugliedern, der den Studierenden den Weg nach München (in die teilweise überfüllten Lesesäle) ersparen würde. Dieser sollte erkennbar und extrovertiert – z.B. zum Straßenraum und den Studentenwohnungen hin – angeordnet werden, um so sichtbar zum universitären Leben in Garching beizutragen.

Als Nutzung bietet sich eine Hochschulbibliothek an, die fakultätsübergreifend und daher von allgemeinem Interesse ist, beispielsweise eine Bibliothek des Studentenwerks. Um die Belebung des Hochschul- und Forschungsgeländes am Abend zu fördern, sollte der Lesesaal auch zu späterer Stunde geöffnet sein. Wie sich bei der Bayerischen Staatsbibliothek zeigt, wird dieses Angebot in der Regel gut angenommen.

4.4 Verkehr

4.4.1 Fachliche Grundlagen

Die Datenlage bezüglich der bestehenden Verkehrsbelastungen beruht auf den Ergebnissen verschiedener Zählungen und Datenquellen aus den Jahren 2000 bis 2005.

Danach ist die Ortsdurchfahrt der B 11 im Bereich der Ortsmitte in Höhe Maibaumplatz mit 14.000, in Höhe Neuwirt mit 13.900 und nördlich des Auwegs mit 14.400 Kfz/Tag belastet.

Die ebenfalls als kritisch erkannte Belastung der B 471 beträgt in der Ortsdurchfahrt Hochbrück zwischen etwa 16.000 und 19.000 Kfz/Tag. An der Kreuzung mit der B 11 sind die höchsten Bundesstraßenbelastungen in Garching überhaupt zu verzeichnen mit ca. 20.000 bis 24.000 Kfz/Tag im Verlauf der B 471.

Die Belastung der A 9 in Höhe Garchings hat mittlerweile eine Höhe von ca. 150.000 Kfz/Tag erreicht.

Die Belastungszahlen spiegeln die Situation vor dem Ausbau der A9 auf 8 Fahrstreifen wieder.

Vor allem mit den genannten Überlastungserscheinungen sind die verkehrlichen Hauptprobleme in Garching verbunden.

Die verkehrlichen Mängel in Garching konzentrieren sich auf die starken Immissionsbelastungen sowie Stau- und Leistungsfähigkeitsprobleme im Zuge der Ortsdurchfahrten von B 11 und B 471, wie auch auf Schwachpunkte im Verkehrswegenetz und auf Schleichverkehre durch Wohnstraßen.

Ein erster Schritt hin zu einer verkehrlichen Entlastung von Garching zeichnet sich infolge des genannten Ausbaus der A 9 ab.

Daneben wurde der Bau des ersten Abschnitts der Westumfahrung zwischen der Anschlussstelle Nord und der Zeppelinstraße als geplante

Gemeindeverbindungsstraße fertiggestellt. Zur Ertüchtigung der B 471 ist zunächst ein überwiegend 4-streifiger Ausbau der B 471 zwischen Zeppelinstraße und B 11 vom Straßenbauamt München vorgesehen.

Die ÖPNV-Bedienung wird als weitgehend zufrieden stellend beurteilt – vor allem aufgrund der Eröffnung der U6-Verlängerung im Oktober 2006.

Im Fuß- und Radwegenetz bestehen Mängel aufgrund von fehlenden Verbindungen und Netzzusammenhängen, vor allem die Radwegebeziehungen zwischen Forschungsgelände und Ortsmitte werden im heutigen Bestand als unzureichend bewertet.

4.4.2 Gesamtverkehrskonzept

Das Gesamtverkehrskonzept versucht eine verkehrsträgerübergreifende integrierte Planung umzusetzen. Mit dem Ziel einer Verkehrsreduzierung und insgesamt stadtverträglicher Verkehrsgestaltung beruht die Konzeption auf wesentliche, aufeinander abgestimmte Aussagen zum überörtlichen wie örtlichen motorisierten Individualverkehr (MIV), zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und zum Bedarf von wichtigen Fuß- und Radwegeachsen.

Weiterverfolgung und Fortsetzung der Westumfahrung im Zuge der B 11

Beschlusslage ist die vorgesehene Weiterführung der Westumfahrung der Gemeindeverbindungsstraße (GVS) nach Süden als Westumfahrung von Garching mit höhenfreier Querung der B 471 und Anschluss an die B 11 südlich von Dirnismaning (optional Anbindung an das Stadionerschließungssystem / A 99). Das Verkehrsgutachten für die Fortsetzung der Westumfahrung soll auf der Basis neuer Zählungen vom Mai 2006 aktualisiert werden.

In Planung befindlicher 4-streifiger Ausbau der B 471 im kritischen Abschnitt

Die B 471 soll auch in längerfristiger Hinsicht nicht abgestuft und entsprechend ihrer Bündelungsfunktion tangentialer Verkehrsströme aus dem regionalen Umfeld ausgebaut werden. Derzeit werden vom Straßenbauamt die Planungen zum 4-streifigen Ausbau der B 471 zwischen Zeppelinstraße und B 11 betrieben. Die dabei untersuchte höhenfreie Anbindung der GVS an die B 471 ist mittlerweile aus der Ausbauplanung für die B 471 ausgeschieden und soll nunmehr im Zusammenhang mit der südlichen Fortführung weiterbetrieben werden. Für den Kreuzungspunkt B 471 / B 11 wurde eine Reihe unterschiedlichster Varianten vorgestellt. Aus Garchinger Sicht wird eine höhengleiche Versatzlösung bevorzugt, die den Gedanken der Brechung des Durchgangsverkehrs unterstützt, mit vergleichsweise geringem Grundverbrauch auskommt und eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Der Ausbaubedarf für die B 471 im Bereich Garching ergibt sich zweifellos aus den regelmäßigen Verkehrsstörungen der zwischen B13 und Ismaning hoch belasteten und stauanfälligen B 471. Die Verbesserung der Leistungsfähigkeit der B 471, zunächst zwischen Zeppelinstraße und B 11, war darüber hinaus – entsprechend dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens – Voraussetzung des Straßenbauamts für die Genehmigung des Business-Campus. Gleichwohl ist zu fragen, ob der genannte Ausbau etwaige spätere weitere Ausbaumaßnahmen östlicherseits, etwa einen 4-spurigen Ausbau der

B 471 von der B 11 bis Ismaning nach sich ziehen könnte mit dem Ziel, die B 471 in das Flughafen-Erschließungssystem einzubeziehen.

Ausbauplanungen im Raum

Von besonderer Bedeutung im Zusammenhang mit dieser Frage sind weitere Ausbauvorhaben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren zur Verbesserung der straßenverkehrlichen Erschließung des Flughafens München im Rahmen des 2003 aufgelegten Aktionsprogramms, wie etwa die geplante „Isarparallele“ B 388a. Fraglos besteht eine gewisse Gefahr, dass sich dadurch vor allem bei Störungen auf den Autobahnen A 9 / A 92 Ausweichverkehre auf die zukünftige Parallelachse B 388 – B 388a über die B 471 verlegen könnten. Dem steht andererseits der weitere leistungssteigernde Ausbau der Autobahnen (weiterer Spurenausbau, „Flyover“ am AK Neufahrn) gegenüber. Der B 471-Ausbau ist dagegen nicht Bestandteil des Aktionsprogramms. Auch müssen Entlastungseffekte infolge der „Isarparallele“ auf dem Abschnitt der B 471 zwischen A9 und Ismaning berücksichtigt werden, da Verkehren von Münchener Stadtteilen und Umlandgemeinden östlich der Isar zum Flughafen zukünftig eine östlich zur A 9 liegende Parallelroute angeboten wird.

Spange zwischen GVS und B 13 als offen zu haltende Option

Neu ins Spiel gebracht wird eine weitere Möglichkeit einer Ableitung der aus dem nördlichen Umland in Richtung LHM zielenden Verkehre in Form einer Verbesserung des Umsetzens von der B11 über die GVS zur B 13. Die B 13 ist bekanntlich südlich der A 92 4-spurig ausgebaut und führt relativ zentral zu den Industriegebieten des Münchener Nordens. An der AS M-Neuherberg besteht darüber hinaus eine Verknüpfung mit der A 99. Der Kreuzungspunkt B 13 / St 2053 ist stauanfällig und müsste leistungsfähiger ausgebaut werden. Im Bereich Hochbrück wären in diesem Zusammenhang 3 Varianten zu prüfen:

- (1) Ertüchtigung der B 471 zwischen Zeppelinstraße und B13 unter besonderer Berücksichtigung der Verkehrserleichterung für die gewünschte Verbindungsfunktion.
- (2) Verlängerung der Dieselstraße nach Westen mit Anschluss an die B 13.
- (3) Neue, anbaufreie Verbindungsstraße zwischen GVS und B 13 nördlich von Hochbrück.

Von den drei zur Diskussion gestellten prinzipiellen Lösungsmöglichkeiten erscheint als denkbare Alternative zur südlichen Fortsetzung der GVS (im Zuge der B 11) die Variante 3 (anbaufreie, zügig geführte Verbindungsspange zur B 13) konzeptionell am schlüssigsten.

Die genannte weitere Entlastungsmöglichkeit Garchings in Verbindung mit der GVS ist in erster Linie als Option im Sinne einer Freihaltung von Handlungsspielräumen gedacht. Priorität bei der Weiterverfolgung der Westumfahrung sollte zunächst allerdings das vom Stadtrat beschlossene Ziel einer Umfahrung von Garching im Zuge der B 11 haben.

Neben den verkehrlichen Gesichtspunkten spielen auch die stadt- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkte bei der Bewertung der einzelnen Varianten zur Stärkung der Ost-West-Verbindung (B 471) eine Rolle.

Verkehrliche Ziele für Hochbrück

Die verkehrlichen Belastungen der B 471 in Hochbrück resultieren überwiegend aus dem Ziel-/Quellverkehr dieses großen und sich dynamisch entwickelnden Gewerbegebiets. Neben den Verbindungsfunktionen übernimmt die B 471 in der Ortsdurchfahrt von Hochbrück deshalb in hohem Maße auch Erschließungsfunktionen. Die Attraktivität Hochbrücks als Gewerbestandort hängt nicht zuletzt von einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit ab. Eine Entlastung neuralgischer Knotenpunkte der B 471 im Bereich Hochbrück durch eine zusätzliche Anbindung an die B 13 (z. B. durch die Verlängerung der Dieselstraße – Variante 2) erscheint deshalb durchaus ebenfalls sinnvoll. Für eine geordnete Entwicklung spielt daneben eine Verbesserung der städtebaulichen Integration der B 471 im Bereich Hochbrück eine wichtige Rolle.

Stadt- und landschaftsplanerische Ziele

Die Ertüchtigung der Schleißheimer Straße durch Ausbau und Aufwertung wird vor den anderen Varianten aus folgenden Gründen der Vorzug gegeben:

- städtebauliche Aufwertung des Gewerbegebiets Hochbrück,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Nicht-Verbauen einer guten Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete nördlich von Garching-Hochbrück,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen z.B. durch Verlärmung,
- Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen der wertvollen Naturschutzgebiete (z.B. Mallertshofer Holz) und anderer wertvoller Flächen für den Arten-und Naturschutz.

Grundsätzlich sollte die Ertüchtigung der Schleißheimer Straße (Variante 1) als „Rückgrat“ des Gewerbegebietes dabei im Vordergrund der weiteren planerischen Überlegungen stehen. Bei Untersuchungen sollten v.a. die Schwachpunkte unter die Lupe genommen und angegangen werden: die Anbindung an die B 13, der Kreuzungsbereich mit der neuen Umgehungsstraße sowie die Knotenpunkte im weiteren Verlauf bis zur Autobahn.

Erst wenn diese Knotenpunkte ertüchtigt werden, stellt sich die Frage, ob ein vierspuriger Ausbau in Hochbrück sinnvoll und notwendig ist, da ein Ausbau nur dann Sinn macht, wenn die folgenden Knotenpunkte leistungsfähig genug sind, den Verkehr zügig abfließen zu lassen. Gerade die Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet (B 13) stellt momentan die größte Schwachstelle dar.

Von den beiden Varianten V2 und V3 wird Variante 2 wegen des geringeren Eingriffs in Natur und Landschaft und in die Erholungsnutzung zunächst der Vorzug gegeben. Jedoch sollten beide Varianten offen gehalten werden, auch für den Fall, dass der zweite Teil der Westumfahrung nicht realisiert wird und bei steigendem Verkehrsaufkommen ein „Überlauf“ notwendig wäre.

Konzeptgedanke

Korrespondierend zum überörtlichen Teil des Verkehrskonzepts sind auch die Elemente des innerörtlichen Verkehrskonzepts durchgehend im Sinne einer Verkehrsminderung angelegt. Während sich das Hauptaugenmerk beim

überörtlichen Verkehrssystem auf die Sicherstellung der Akzeptanz von Umfahrungsmöglichkeiten durch ausreichende Verbindungsqualitäten und Leistungsfähigkeiten für den MIV richtet, liegt der Fokus beim innerörtlichen System auf der Fernhaltung unerwünschter Schleichverkehre, der umfeldangepassten Geschwindigkeitsdämpfung und dem maximalen Ausbau von Angeboten für den Fußgänger- und Radverkehr sowie der Sicherung hoher Bedienungsstandards beim ÖPNV als attraktive Alternativen zum MIV.

Städtebauliche Integration der B 11 - Ortsdurchfahrt

Besondere Bedeutung im Erschließungskonzept kommt der B11 Ortsdurchfahrt und der Schleißheimer Straße als heutige und zukünftige innerörtliche Erschließungsmagistralen in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung zu. Beginnend jeweils mit Kreisverkehrsplätzen als „Auftakt“ sollen sie langfristig im Sinne einer städtebaulichen Integration mit Aufenthaltsqualität und Geschwindigkeitsdämpfung umgebaut werden. Entlastet von störendem Durchgangsverkehr bilden sie das Rückgrat für den innerörtlichen notwendigen Verkehrsaustausch und bieten in den angelagerten Seitenräumen und Fußgängerzonen ein attraktives Umfeld für Geschäfte, einladende Orte für Kommunikation und städtisches Leben. Die jetzt als Bundesstraße klassifizierte B 11 kann dann zur Ortsstraße abgestuft werden.

Untergeordnete Wohnstraßen

Die unterste Ebene des innerörtlichen Erschließungssystems bilden die untergeordneten Wohnstraßen in den T30-Zonen ohne Sammelfunktion, die teilweise als Verkehrsberuhigte Bereiche (Zeichen 325/326) gestaltet und ausgeschildert sind. Die Verkehrsberuhigten Bereiche haben sich für Wohnerschließungssysteme mit kurzen Stichstraßen oder Schlaufen bewährt und werden auch für die geplanten Wohnquartiere zur Feinerschließung empfohlen.

Wohnsammelstraßen

Die nächst höhere Kategorie sind die Wohnsammelstraßen, die in der Regel auch in das System der T-30-Zone einbezogen sind bzw. einbezogen werden können. In den neu geplanten Wohnquartieren sollte bei den zukünftigen Wohnsammelstraßen auf eine ausreichende Straßenraumdimensionierung (z. B. nach dem Muster des Riemerfeldrings) geachtet werden. Ein ergänzendes „Außenerschließungssystem“ wird nicht für erforderlich gehalten und wäre auch kaum mit der städtebaulichen Gesamtkonzeption der angestrebten Einbeziehung der ostseitigen Landschaftsräume in die Siedlungsstruktur in Einklang zu bringen.

Innerörtliche Verkehrsstraßen

Zur Kategorie der innerörtlichen Verkehrsstraßen (30 / 50 km/h) zählen Erschließungsstraßen in Gebieten mit gewerblichen bzw. artverwandten Nutzungen und anbaufreie Streckenabschnitte des innerörtlichen Straßennetzes mit Bedeutung für die motorisierte Erschließung.

Um dem übergeordneten Verkehrsminderungsgedanken gerecht zu werden, sollte sich das Hauptaugenmerk bei der verbesserten Erreichbarkeit der Ortsmitte auf MIV-Alternativen richten.

Das Gesamtverkehrskonzept enthält Vorschläge zur Sicherung wichtiger, ortsbezogener Fuß- und Radwegeachsen, die eine möglichst umwegfreie und attraktive nichtmotorisierte Erreichbarkeit der Ortsmitte sowohl aus dem Siedlungsbestand wie auch vor allem aus den neu geplanten Baugebietserweiterungen gewährleisten sollen. Die Fuß- und Radwegeanbindung des Hochschul- und Forschungsgeländes ist zwischen Freisinger Landstraße und Wiesäckerbach mit 5 Parallelrouten berücksichtigt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Abgestimmt auf die Eröffnung der U-Bahnlinie im Oktober 2006 hat der MVV ein Buslinienkonzept für Garching erstellt, dem der Stadtrat zugestimmt hat. Nach den Leitlinien zur Nahverkehrsplanung in Bayern beträgt der Richtwert für die Luftlinien-Einzugsbereiche in Ober- und Mittelzentren bei U/S-Bahnen 600 m und 300 m bei Buslinien. Danach ergibt sich ein weitgehend zufrieden stellender Abdeckungsgrad. Dirnismaning wird allerdings nur im Stundentakt bedient, die Wohngebiete an der Münchener Straße werden zusätzlich über die Regionalbuslinie 230 an die Ortsmitte angebunden. Für Hochbrück ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

Die direkte Erreichbarkeit des Hochschul- und Forschungsgeländes mit Regionalbuslinien wurde nach Inbetriebnahme der U-Bahn eingeschränkt. Wie auch im Gutachten zur Nahverkehrsplanung des MVV empfohlen, sollte die Regionalbuslinie 230 nach Ismaning weiterhin das Hochschul- und Forschungsgelände direkt anfahren.

Das wichtige Ziel einer U-Bahnverlängerung (z. B. mit Anschluss an die S 1 in Neufahrn) wird in den Gesamtverkehrsplan übernommen.

Die Anforderungen an ein zukunftsfähiges Verkehrssystem gehen insbesondere in Ballungsräumen mit starker Entwicklungsdynamik über den Ausbau der bestehenden Verkehrsstrukturen hinaus. Nur im Zusammenspiel der verschiedenen Verkehrsträger können die steigenden Mobilitätsbedürfnisse mit der langfristigen Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen in Einklang gebracht werden.

Durch eine umweltverträgliche Begrenzung des Verkehrsaufwands und der Verkehrsbelastungen in der Gesamtbilanz und die stärkere Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche, ressourcensparende Verkehrsmittel kann dies erreicht werden.

Der bedarfsgerechten Optimierung der Verkehrsträger-Schnittstellen kommt dabei besondere Bedeutung zu. In Garching eignen sich vor allem die Standorte der U-Bahnhöfe für die effiziente Vernetzung der Verkehrsmittel, insbesondere durch die Errichtung bzw. den Ausbau witterungsgeschützter Bike+Ride-Anlagen, ein vielfältiges, attraktives Angebot zuführender Fuß- und Radwegeachsen sowie günstige Zuordnung von Bushaltestellen und Taxiständen.

Durch kundenfreundliche Gestaltung dieser Verknüpfungspunkte und Ausbau zu Service-, Dienstleistungs- und Informationszentren kann die Akzeptanz des öffentlichen Personennahverkehrs weiter gesteigert werden. In Garching-Hochbrück ist der P+R-Parkplatz zu sichern und bedarfsweise auszubauen. Südlich des U-Bahnhofs im Hochschul- und Forschungsgelände wird eine weitere Park+Ride-Anlage gebaut.

Am künftigen U-Bahnhof Ortsmitte liegen infolge der hohen Einwohnerdichte im fußläufigen Einzugsbereich, durch den vorhandenen und zu stärkenden Geschäftsbesatz und die vorgesehene Erweiterung der Fußgängerzone beste Voraussetzungen für wechselseitige Synergieeffekte zwischen ÖPNV- und stadtvträglicher Mobilität sowie einem Attraktivitätsgewinn für die Ortsmitte insgesamt vor. Die gestalterische Umsetzung erfolgt im Rahmen der aktuell betriebenen Umplanungen im Bereich Maibaumplatz / Neuwirt der Ortsmitte.

Zielsetzung für den Personennahverkehr ist die bestehenden Angebote zu prüfen und sinnvoll zu ergänzen. Dabei sollen insbesondere weiter entfernt zu U-Bahnstationen gelegene Gebiete an das ÖPNV-Netz angebunden werden.

4.5 Einzelhandel

Ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Garching war im Jahre im Jahre 2004 von der CIMA GmbH - CIMA GmbH, Einzelhandelskonzept für die Stadt Garching b. München (München, Februar 2005)- im Auftrag der Stadt Garching und unter Beteiligung des Garchinger Gewerbeverbandes erarbeitet worden. Dieses wurde dem Stadtrat bereits am 24.02.2005 vorgestellt und ist nach wie vor aktuell.

Dieses Einzelhandelskonzept ist als Fachbeitrag in das Stadtentwicklungskonzept eingeflossen und dient dem Flächennutzungsplan als Grundlage. Aufgabe des Stadtentwicklungsprozess war es, eine Abstimmung des Einzelhandelskonzepts mit den übrigen Planungen herbeizuführen und es in das Gesamtentwicklungskonzept zu integrieren.

4.5.1 Fachliche Grundlagen

Von der CIMA GmbH wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzepts eine umfangreiche Bestands- und Problemanalyse durchgeführt.

Die Anbindung an die U-Bahn ist eine Chance, Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie im Ortszentrum zu stärken und die Kaufkraft zu binden.

4.5.2 Konzept

Die Standortvorschläge und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts sind vollständig in das Stadtentwicklungskonzept und den Flächennutzungsplan übernommen worden. Zusätzliche Aussagen gibt es zu folgenden Punkten:

Einzelhandelsentwicklung im Stadtzentrum

Im Einzelhandelsgutachten wird bemängelt, dass sich die Fußgängerzone in zweiter Reihe hinter den eigentlichen Hauptstraßen (Münchner Straße, Freisinger Landstraße, Schleißheimer Straße) befindet und es keine Sichtbeziehung zum Maibaumplatz gibt.

Deshalb wird vorgeschlagen, die Fußgängerzone zwischen Rathausplatz und Maibaumplatz zu erweitern. Dies setzt eine Umstrukturierung des sog. Postgut-Grundstücks voraus. Dort könnten im Erdgeschoss zusätzliche Einzelhandelsflächen und darüber Büros, Arztpraxen und Studentenwohnungen entstehen.

Nahversorgung an der Freisinger Landstraße

An dieser Stelle gibt es bereits einen Discounter (Lidl), der Bebauungsplan für einen Vollsortimenter (Minimal) befindet sich in Aufstellung. Das aktualisierte

Einzelhandelskonzept befürwortet diese Entwicklung. Eine weitere Realisierung von Einzelhandelsflächen in diesem Bereich sind nur restriktiv vorstellbar (Demnach sollten hier Waren für den täglichen Bedarf ausgeschlossen und Einzelhandelsnutzung nur dann zugelassen werden, wenn in der Stadtmitte keine Flächen zur Verfügung stehen).

Nahversorgung am Professor-Angermair-Ring

Im Einzelhandelskonzept wird das vorhandene Einkaufszentrum als nicht mehr marktgerecht eingestuft, verbunden mit der Empfehlung, die Ladengruppe aufzugeben.

Aus städtebaulicher Sicht weist der Standort durchaus Entwicklungspotenzial auf. Zwar genügt die Bausubstanz nicht mehr den heutigen Anforderungen, für den Erhalt der Nahversorgung am Professor-Angermair-Ring sprechen aber der zu erwartende Einwohnerzuwachs im Umfeld sowie die relativ große Entfernung zum Stadtzentrum, das fußläufig nicht mehr erreichbar ist. Es wird daher vorgeschlagen, auch weiterhin eine Nahversorgungsmöglichkeit am Professor-Angermair-Ring anzubieten. Entweder sollte das bestehende Einkaufszentrum erhalten und behutsam modernisiert oder eine neue Nahversorgungsmöglichkeit in der näheren Umgebung geschaffen werden.

Nahversorgung in der Kommunikationszone

Der Bebauungs- und Nutzungsvorschlag für die Kommunikationszone, welcher im Rahmen der Phase II des Stadtentwicklungsprozesses entwickelt worden ist, sieht ein Nahversorgungszentrum im Bereich südlich der Speicherbibliothek vor. Für diesen Standort sprechen die geplante Wohnbebauung im Umfeld, die große Entfernung zum Stadtzentrum sowie mögliche Kopplungseffekte mit dem Hochschul- und Forschungsgelände, der geplanten Grundschule sowie den geplanten Freizeiteinrichtungen (Dreifachturnhalle und Hallenbad).

Nahversorgung in der „Zentralen Mitte“

Am 12.12.2005, also etwa ein dreiviertel Jahr nach der Fertigstellung des Einzelhandelskonzepts, fand eine Besprechung zum Investorenwettbewerb für die „Zentrale Mitte“ statt, in der es um die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung auf dem Hochschul- und Forschungsgelände ging. An der Besprechung nahmen Vertreter der Stadt Garching, der CIMA GmbH, der Bayerischen Staatsbauverwaltung sowie der TU München teil.

Es wurde vereinbart, dass auf dem Hochschul- und Forschungsgelände nur solche Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt werden sollen, die auf die Versorgung der örtlichen Zielgruppe mit Gütern des periodischen Bedarfs zugeschnitten sind. Dazu zählen z.B. Geschäfte für Lebensmittel, Schreibwaren, Zeitschriften und Büchern sowie kleinere gastronomische Betriebe in einer Größenordnung von zusammen ca. 800 - 1.200 qm. Hinzu könnte ein Fitnesszentrum mit bis zu 2.000 qm kommen.

Nahversorgung auf dem „Business-Campus“

Die Ausweisung von Einzelhandelsflächen im Rahmen der Bauleitplanung für den Business-Campus wurde vom Gutachter im Einzelhandelskonzept „nicht empfohlen“. Da der entsprechende Bebauungsplan, der an dieser Stelle Einzelhandelsflächen vorsieht, mittlerweile rechtswirksam ist, wurde im

Stadtentwicklungskonzept ein Einzelhandelsstandort auf dem Business-Campus dargestellt und diese Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen.

Nahversorgung in der Siedlung Hochbrück

Auch wenn angesichts der aktuellen Einzelhandelsentwicklung die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen in der Siedlung Hochbrück kurzfristig wenig Aussicht auf Erfolg haben mag, besteht ein entsprechender Bedarf. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen steht der Ansiedlung entsprechender Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen nicht, entgegen.

4.6 Freizeit und Erholung

4.6.1 Fachliche Grundlagen

Für die Freizeit und zur Erholung stehen im Stadtgebiet Garching große landschaftliche Naherholungsflächen zur Verfügung. Die Isarauen im Osten, die Heide- und Waldflächen im Norden und die Fröttmaninger Heide im Südwesten eignen sich gut für eine extensive Erholungsnutzung in Abstimmung mit dem naturschutzrechtlichen Schutzzwecken. Die Erreichbarkeit der Isarauen vom Ortsbereich Garching aus für Spaziergänger und Radfahrer bedarf der Verbesserung.

Im Stadtgebiet sind einige kleinere, verstreut liegende Grünflächen vorhanden, daneben zahlreiche Kleinkinderspielflächen. Als größte, zusammenhängende Grünfläche gibt es das Sport- und Freizeitgelände am Garchinger See, dessen Erreichbarkeit auch optimiert werden sollte. Besonders attraktiv ist die Grünfläche am Mühlenpark mit beliebtem Biergarten.

Die Flächen zwischen Ortsrand südlich der alten B 471 sind im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Sie liegen in guter Erreichbarkeit der südlichen Wohngebiete an der Wasserturmstraße und der Ismaninger Straße, die mit Grünflächen unterversorgt sind.

Es besteht ein Bedarf an Freizeiteinrichtungen (Sportplatzanlage Hochbrück, Dreifachturnhalle, Hallenbad). Ebenso ist ein Standort für einen neuen Friedhof erforderlich.

4.6.2 Konzept

Die Ziele und Maßnahmen für Freizeit und Erholung stellen sich wie folgt dar:

Schaffung von öffentlichen Grünflächen

Freizeitgelände Garchinger See

Die vorhandenen Grünflächen um den Garchinger See mit ihrer intensiven Nutzung und die vorhandenen Sportflächen im Süden an der Schleißheimer Straße bieten sich an, durch Erweiterung zu einem großflächigen Sport- und Erholungszentrum entwickelt zu werden. Hier sind Freizeiteinrichtungen denkbar wie Dreifachturnhalle, Hallenbad, Minigolfanlage, Skateranlage, Bolz- und Spielplätze sowie Erweiterungsflächen für die bestehende Kleingartenanlage. Dabei sollten größere Bauten wie Dreifachturnhalle oder Hallenbad vorrangig verkehrsgünstig und im Bebauungszusammenhang der Stadt nördlich der Schleißheimer Straße angeordnet werden. Durch eine Lage

von häufig genutzten Einrichtungen an dieser Stelle erfolgt eine stärkere Frequentierung der Unterführung unter die Autobahn und somit eine Belebung dieser Verbindung. Der Siedlungsteil westlich der Autobahn würde dadurch auch eine stärkere Angliederung an den Hauptort erlangen.

Die ruhigeren Nutzungen könnten sich um den See gruppieren. Die Konzentration von verschiedenen Sport- und Freizeiteinrichtungen bietet kurze Wege zwischen den einzelnen Einrichtungen und eine gemeinsame Nutzung von Nebenanlagen wie z.B. Parkplätzen.

Es wird daher eine Vergrößerung des Freizeitgeländes von der neuen Umgehungsstraße im Norden bis zur Schleißheimer Straße im Süden vorgeschlagen, wo sich alle wesentlichen Freizeiteinrichtungen konzentrieren und sich in eine Parklandschaft mit Wegen, Aufenthaltsbereichen (Bänke), Spielplätzen, Schachspielflächen etc. einfügen.

Das vorgeschlagene Freizeitgelände Garchinger See wird als Erholungsgebiet und für erweiterte Freizeitgestaltung als hervorragend geeignet angesehen.

Es bietet sich an, sportliche Freizeitnutzungen für die Garchinger im südlichen Teil nahe der Schleißheimer Straße und ruhige Nutzungen am See anzubieten sowie Nutzungen, die mit mehr Verkehr verbunden sind, im nördlichen Teil nahe des Autobahnzubringers zu situieren. Die beste und verträglichste Lage muss von Fall zu Fall geprüft werden.

Der Erholungscharakter der Landschaft rund um den Garchinger See soll erhalten bleiben. Deswegen sind bei Anfragen vor allem kommerzieller Anbieter die Auswirkungen durch Verkehr und Lärm ebenso zu prüfen wie die öffentliche Zugänglichkeit von Freizeiteinrichtungen in freier Landschaft.

Zur Gewährleistung von großen zusammenhängenden Grünräumen im Freizeitgelände sollen bauliche Anlagen in den bereits bebauten Bereichen im Süden nördlich des Vielberth-Gewerbeparks und der Schleißheimer Straße sowie östlich und südliche des Garchinger Sees konzentriert werden. Demnach wurden die Flächen in Bereiche für bauliche Anlagen und Grünbereiche, die von baulichen Anlagen weitestgehend freigehalten werden sollen, gegliedert und durch entsprechende Kennzeichnung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Zusammenhang mit der weiteren Planung und Umsetzung sollte die Chance genutzt werden, die Verlängerung des Lärmschutzwalls entlang der Westseite der Autobahn in Richtung Norden mit anzugehen.

Öffentliche Grünfläche am südlichen Ortsrand

Die schon im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellten Flächen südlich und westlich der alten B 471 bieten sich aufgrund der Nähe zum Hauptsiedlungsgebiet mit guter Erreichbarkeit als Standort für verschiedene Freiraumnutzungen an: möglich und denkbar sind Kleingärten, Freisportplätze, Spiel- und Bolzplätze, die in eine Parkanlage eingebunden sein können. Im Stadtentwicklungskonzept wird hier auch ein Alternativstandort für einen neuen Friedhof zur Diskussion gestellt. Diese Einrichtungen können hier auch gut mit dem Bus erreicht werden.

Die Diskussionen der Standortalternativen für Freizeiteinrichtungen haben ergeben, dass die Grünfläche am südlichen Ortsrand als Park ausgebildet

werden soll, in dem Spiel- und Bolzplätze, Sitzmöglichkeiten und Wiesenflächen mit Bäumen angelegt werden können. Aufgrund der sensiblen Ortseingangslage wird diese Grünfläche weniger als Standort für einen Friedhof und für eine Kleingartenanlage gesehen.

Stadtpark

Im Zuge der Freihaltung einer Grünverbindung von den Isarauen in den Ortskern von Garching nördlich der Mühlgasse kann in diesem Bereich auch eine Parkanlage mit Freizeiteinrichtungen in Verbindung mit der Lindenallee untergebracht werden. In diese Parkanlage könnte auch ein parkartig gestalteter, neuer Friedhof integriert werden.

Naherholungsgebiet Hochbrück

Für die Fröttmaninger Heide südlich des Schleißheimer Kanals als FFH-Gebiet liegt der Schwerpunkt der Unterschutzstellung in der Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Eine extensive, naturverträgliche Erholungsnutzung im nördlichen Randbereich wird von der Stadt Garching für die Bewohner von Hochbrück gewünscht. Eine Verträglichkeit der gewünschten Naherholungsnutzung mit dem Schutzzweck des FFH-Gebietes ist ggf. zu prüfen. Im Falle der Aufgabe der militärischen Nutzung des restlichen Bundeswehrgeländes soll dieses für eine naturverträgliche Naherholung zugänglich gemacht werden.

Die Nutzungsmöglichkeiten dieser vorgeschlagenen Grünflächen wurden im Zusammenhang mit den Alternativstandorten der Freizeiteinrichtungen diskutiert.

Alternativstandorte für öffentliche Freizeiteinrichtungen

Es werden verschiedene Alternativstandorte für öffentliche Freizeiteinrichtungen und für einen neuen Friedhof vorgeschlagen. Im Folgenden werden die Alternativstandorte nochmals aufgeführt.

Standortvorschläge für eine Dreifachturnhalle

- Im Sport- und Erholungszentrum an der Schleißheimer Straße westlich der Autobahn (in engem räumlichen Zusammenhang mit den anderen Einrichtungen);
- In der sog. Kommunikationszone zwischen dem Hauptort Garching und dem Hochschulgelände in räumlicher Nähe zur dort geplanten Grundschule. Gute Nutzungsmöglichkeit auch für die Hochschulangehörigen und Studenten;
- In der im FNP dargestellten öffentlichen Grünfläche östlich der Autobahn / südlich der Schleißheimer Straße in Nähe zur Grundschule West und zur Hauptschule.

Als 1. Standort für die baldige Realisierung wird der Standort an der Schleißheimer Straße, westlich der A 9 empfohlen. Als 2. Standort für den weiteren Bedarf wird die Kommunikationszone empfohlen.

Somit wären zwei Standorte gut in Garching positioniert (Südwest und Nordost) und von jedem Bürger jeweils gut zu erreichen.

Standortvorschläge für ein Hallenbad

Als mögliche Standorte für ein Hallenbad sind folgende Bereiche denkbar:

- Im Sport- und Erholungszentrum an der Schleißheimer Straße westlich der Autobahn (in engem Zusammenhang mit den anderen Einrichtungen)
- In der sog. Kommunikationszone zwischen den Hauptort Garching und dem Hochschulgelände in räumlicher Nähe zur dort geplanten Grundschule und in Synergie mit der Dreifachturnhalle. Gute Nutzungsmöglichkeit auch für die Hochschulangehörigen und Studenten. Nutzungsmöglichkeit der Geothermie.

Trotz der kürzlich erfolgten Schließung eines Hallenbades in Garching und der Konkurrenzsituation zu den anderen Gemeinden, die bereits große neue „Erlebnisbäder“ gebaut haben, erscheint es sinnvoll einen Standort für ein Hallenbad zu sichern, weil

- die Schließung des jetzigen Hallenbads v.a. ältere Menschen betraf und gerade für nicht so mobile Bevölkerungsgruppen ein Angebot vor Ort wünschenswert ist,
- die Nutzung der Geothermie auch Chancen für eine Bädernutzung bieten könnte
- in Zukunft auch über neue (private) Betreibermodelle nachgedacht werden könnte und sich die Kostenfrage für die Gemeinde in dem Ausmaß nicht mehr stellen würde.

In Bezug auf die spätere Nutzung der Geothermie stehen die Ergebnisse einer Probebohrung noch aus. Insofern kann noch nichts über den möglichen Umfang der Nutzung gesagt werden. Davon wiederum hängt es aber auch ab, wie hoch die Erschließungskosten wären und wie flexibel bzw. wie gebunden man bei einer Standortwahl für ein Hallenbad wäre.

Standortvorschläge für eine Sportplatzanlage (Tribünen, Umkleiden, Flutlicht) für Hochbrück

Als mögliche Standorte für eine Sportanlage für Hochbrück kommen folgende Bereiche in Betracht:

- nördlich Schleißheimer Kanal westlich der U-Bahnstrecke
- südlich Schleißheimer Kanal am westlichen Rand der FFH-Fläche

Der Standort südlich des Schleißheimer Kanals an der Ingolstädter Straße wird eindeutig hierbei favorisiert.

Da dieser Standort in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet Fröttmaninger Heide liegt (und der Sportplatz darüber hinaus mit Flutlicht ausgestattet werden soll), ist im Zuge der Planung eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich. Falls diese Untersuchung ergibt, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden, sollte ein anderer Standort für die Sportanlage gesucht werden.

Standortvorschläge für einen Friedhof

Nördlich des bestehenden Friedhofs am Römerhofweg liegt eine kleinere Erweiterungsfläche, die noch genutzt werden kann, allerdings für eine längerfristige Planung nicht ausreicht.

Als weitere Standorte bieten sich an:

- In der im FNP dargestellten öffentlichen Grünfläche östlich der Autobahn / südlich der Schleißheimer Straße in Nähe der Kirche St. Severin.
- In der im FNP dargestellten öffentlichen Grünfläche südlich der alten B 471.

Beide Flächen sind mit dem Bus gut zu erreichen.

Die Erweiterung des bestehenden Friedhofs hat Vorrang vor dem Standort Alte B 471 südlich der Schleißheimer Straße. Dieser weitere Standort sollte jedoch gesichert werden.

Als weiterer Standort wird der Grünzug zwischen Brunnenweg und Isarauen angeregt. Dort könnte ein Friedhof mit einer Parkanlage kombiniert werden.

Fuß- und Radwege

Das Potenzial der landschaftlichen Erholungsflächen kann nur genutzt werden, wenn auch die Erreichbarkeit möglichst auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gegeben ist. Diese Erreichbarkeit soll mit einem durchgängigen Wegesystem verbessert werden. Die Wege bestehen schon zum größten Teil und bedürfen nur in Abschnitten der Ergänzung, bzw. in Einzelfällen ist auch der Bau einer kleineren Brücke über einen Bach erforderlich.

Langfristig sind weitere Querungen (Unterführung) der Autobahn zwischen dem Hauptort Garching und dem vorgeschlagenen Freizeitgelände Garchinger See wünschenswert, um eine gute Anbindung ohne Umwege zu gewährleisten.

Entlang der B 11 und der B 471 sollten durchgehend straßenbegleitende Radwege angelegt werden.

4.7 Soziale und Technische Infrastruktur

4.7.1 Fachliche Grundlagen

Im Vergleich zu anderen Gemeinden der Region München ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Garchinger Bevölkerung hoch, der Anteil von älteren Menschen gering. Die Stadt Garching hat somit eine relativ junge Bevölkerung.

Aufgrund der niedrigen Geburtenrate (9,5 Geburten je 1.000 Einwohner im Jahre 2003) wird das Durchschnittsalter bis zum Jahr 2020 steigen.

Die Alterung der Bevölkerung wird durch das angestrebte Bevölkerungswachstum auf 21.000 Einwohner zu einem geringen Teil ausgeglichen: Das Bevölkerungswachstum setzt zusätzliche Zuzüge voraus. Dadurch werden jene Altersjahrgänge überproportional verstärkt, die ein ausgeprägtes Wanderungsverhalten aufweisen, nämlich die 20-40-jährigen.

Somit ergibt sich bis zum Jahr 2020 folgende Entwicklung:

- Die Geburtenzahl pro Jahr steigt auf rd. 170-190 (über 3.250 Geburten zwischen 2003 und 2020).
- Die Zahl der jährlichen Sterbefälle steigt auf über 130 ab 2010 (rd. 2.100 Sterbefälle zwischen 2003 und 2020); d.h. dass die Bevölkerungszunahme zu knapp vier Fünftel vom Wanderungsüberschuss abhängt (rd. + 4.350).
- Die Zahl der Kinder und Jugendlichen steigt an (bis 17-jährige: von 2.800 auf über 3.500).
- Die Zahl der Senioren wird sich weit mehr als verdoppeln (von 1.700 auf über 4.000), d.h. der Anteil steigt auf über 19%.

Aus diesen Zahlen ist zu schließen, dass der Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur steigen wird. Betroffen sind sowohl Einrichtungen für Kinder und Jugendliche (Kindertagesstätten, Schulen) als auch Einrichtungen für Senioren (Pflegeheim, betreutes Wohnen).

4.7.2 Konzept

Die Ermittlung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur beruht auf der bestehenden gesellschaftlichen und rechtlichen Lage. Sie ist laufend zu prüfen und ggf. an gesellschaftliche und rechtliche Änderungen anzupassen.

Kindergärten

In Garching gibt es derzeit acht Kindergärten mit 20 Kindergartengruppen und 480 Kindergartenplätzen. Damit ist der aktuelle Bedarf weitgehend gedeckt.

Durch das angestrebte Wachstum auf 21.000 Einwohner wird bis zum Jahr 2020 ein zusätzlicher Bedarf von etwa fünf bis sechs Kindergartengruppen entstehen.

Im Entwicklungskonzept werden diese zusätzlich erforderlichen Kindergartengruppen in den Schwerpunkten der künftigen Wohnungsbautätigkeit nachgewiesen:

- in der „Kommunikationszone“;
- am Professor-Angermair-Ring;
- im Bereich „Obere Strassäcker“.

Außerdem ist je ein Kindergartenstandort im Bereich des Hochschul- und Forschungsgeländes und im Bereich des Business-Campus vorgesehen, damit Studierende und Beschäftigte ihre Kinder in der Nähe des Studien- bzw. Arbeitsplatzes betreuen lassen können.

Kinderkrippen

Die Versorgung mit Krippenplätzen befindet sich erst im Aufbau. Seit September 2005 besteht in der Mühlgasse eine Kinderkrippe mit einer Krippengruppe und 12 Plätzen.

Wenn man davon ausgeht, dass für 15% der Kinder im Alter von 0 bis unter 3 Jahren ein Krippenplatz bereitgestellt werden sollte, dann besteht ein Nachholbedarf von ca. fünf bis sechs Krippengruppen. Dieser Bedarf wird geringfügig auf ca. sechs bis sieben Krippengruppen anwachsen.

Auf dem Hochschul- und Forschungsgelände gibt es bereits eine Kinderkrippe der Max-Planck-Gesellschaft mit 2 Gruppen und eine Kinderkrippe der Technischen Universität. Diese soll um 2 Kindergartengruppen zu einem Kinderhaus (= integrierte Kindertagesstätte) erweitert werden.

Kinderhorte

Es gibt drei Hortstandorte mit zusammen 150 Plätzen. Derzeit sind nur ca. 130 Plätze belegt. Diese Belegung entspricht etwa 10 % der Kinder im Hortalter.

Aufgrund des Einwohnerzuwachses wird auch die Zahl der Hortkinder zunehmen. Die zusätzlichen Hortkinder können zunächst in den vorhandenen Einrichtungen betreut werden.

Mittel bis langfristig ist ggf. ein weiterer Hortstandort erforderlich. Dieser wird im Entwicklungskonzept der geplanten Grundschule in der „Kommunikationszone“ zugeordnet.

Nördlich der Grundschule Ost wird ein zweiter Hortstandort geplant. Dabei wird es sich vsl. um einen Ersatzneubau für den Hort „Am Mühlbach“ handeln, der momentan in Containern untergebracht ist.

Kinderhäuser

Kindergärten, Kinderkrippen und Kinderhorte können zu Kinderhäusern / integrierten Kindertagesstätten zusammengefasst werden. Dies empfiehlt sich, um eine flächendeckende wohnungsnah Versorgung mit Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen zu erreichen. Daher werden verschiedene Standorte für Kinderhäuser vorgeschlagen, u.a. in der Kommunikationszone.

Grundschulen

Die drei Garchinger Grundschulen werden im Schuljahr 2005/2006 von 547 Schülern besucht. Die Zahl der Grundschüler wird bis zum Jahr 2020 auf etwa 800 ansteigen. Daher muss wahrscheinlich eine weitere Grundschule gebaut werden.

Es wird vorgeschlagen, die neue Grundschule im Osten der „Kommunikationszone“ anzusiedeln. Dieser Standort bietet folgende Vorteile:

- Die Schule befindet sich in einem Bereich, in dem sehr viele neue Wohneinheiten entstehen werden.
- Die Schule wird über die ohnehin erforderliche Sammelstraße sehr gut erschlossen.
- In Verbindung mit den übrigen Grundschulen ergibt sich eine sehr gute Flächenabdeckung. Nahezu alle Wohngebiete werden sich im fußläufigen Einzugsbereich einer Grundschule befinden.

Außerdem wird zwischen der Grundschule Ost und der Mühlgasse eine Fläche für Schulerweiterungen freigehalten, die ggf. nach 2020 erforderlich werden.

Anmerkung: Das stufenweise Vorziehen des Einschulungsalters führt vorübergehend zu höheren Schülerzahlen, die Jahr für Jahr durchgereicht werden. Dieser temporär erhöhte Bedarf kann vsl. durch die Bildung größerer Klassen und die Aktivierung vorhandener Raumreserven bewältigt werden.

Hauptschule

Die Hauptschule Garching wird im Schuljahr 2005/2006 von 223 Schülern besucht. Bis 2020 wird die Zahl der Hauptschüler um etwa 70 zunehmen. Der zusätzliche Raumbedarf soll vorrangig durch die Erweiterung der bestehenden Schule gedeckt werden.

Realschule, Gymnasium

Die von Garching aus am nächsten gelegene Realschule Ismaning befindet sich an der Kapazitätsgrenze und wird derzeit erweitert.

Zudem werden neue Realschulen in Eching und Aschheim geplant. Deren Kapazität ist voraussichtlich bis zum Jahr 2020 ausreichend.

Ein weiteres Gymnasium in Garching ist nicht realistisch. Ggf. erforderliche Neu- oder Erweiterungsbauten sind mit den Nachbargemeinden abzustimmen.

Jugendhaus

Der bestehende Standort soll beibehalten werden.

Betreutes, seniorengerechtes Wohnen

In der Seniorenwohnanlage „Königsgarten“ am Mühlfeldweg befinden sich 52 Wohnungen des betreuten Wohnens.

Aufgrund des demographischen Wandels wird die Nachfrage nach seniorengerechtem und betreutem Wohnen in den nächsten Jahren weiter steigen.

Seniorengerechte Wohnungen sollten wegen der oft eingeschränkten Mobilität dieser Altersgruppe in zentraler Lage mit kurzen Wegen zu Einzelhandelseinrichtungen und Haltestellen des ÖPNV errichtet werden. Daher erscheinen folgende Standorte besonders geeignet:

- das geplante Wohngebiet am Professor-Angermair-Ring in unmittelbarer Nähe zum Pflegeheim und zum betreuten Wohnen. Dies erleichtert ggf. die ambulante Pflege.
- die Fläche des Bauhofs östlich des Römerhofs.

Pflegeheim

Für den Bereich westlich der Seniorenwohnanlage hat die Stadt Garching den Bebauungsplan Nr. 143 „Pflegeheim und Wohnbebauung“ aufgestellt. Dieser ermöglicht die Errichtung eines Pflegeheimes mit zunächst bis zu 96 Betten, das mittelfristig auf 120 Betten erweitert werden kann.

Diese Kapazität ist zunächst ausreichend. Gegen Ende des Planungszeitraums ist wahrscheinlich eine Erweiterung des Pflegeheimes über die geplanten 120 Betten hinaus erforderlich. Daher sollte westlich des Pflegeheimes eine ausreichend große Erweiterungsfläche freigehalten werden.

Volkshochschule (VHS), Nachbarschaftshilfe

Sollte für diese Einrichtungen im Planungszeitraum weiterer Raumbedarf für diese Einrichtungen entstehen, kann dieser im Bereich des Römerhofs gedeckt werden.

Feuerwehr

Bis zum Ende des Planungszeitraums im Jahre 2020 soll das Feuerwehrhaus am Hüterweg als Standort der Freiwilligen Feuerwehr Garching beibehalten werden. Für den Standort spricht außerdem, dass er für die Feuerwehrangehörigen gut zu erreichen ist. Wünschenswert wäre ggf. eine zweite Zufahrt vom Brunnenweg aus. Hierzu und für eine eventuelle Erweiterung wird die bestehende Gemeinbedarfsfläche nach Osten bis zum Brunnenweg und nach Süden gegenüber dem Bestand erweitert.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass nach dem Jahr 2020 ein größeres Feuerwehrhaus erforderlich wird oder dass sich die Organisationsstruktur der Garchinger Feuerwehr ändert, wird südwestlich der Kreuzung Alte B 471 / Münchener Straße der Standort für eine neue Feuerwache freigehalten.

Das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Hochbrück befindet sich an der Kapazitätsgrenze. Als Ersatzstandort wird eine Fläche an der Daimlerstraße vorgeschlagen.

Bauhof, Wertstoffhof

Der städtische Bauhof soll aus dem Wohngebiet am Riemerfeldring an einen verträglicheren Standort verlagert werden. Als neuer Standort ist das Grundstück nordwestlich der Kreuzung Dieselstraße / Zeppelinstraße vorgesehen. Der neue Bauhof kann ggf. in Kooperation mit dem Business-Campus Garching betrieben werden. Auf dem Grundstück des Bauhofs ist auch ein Wertstoffhof vorgesehen. Die Gemeinbedarfsfläche am Riemerfeld sollen weiterhin für den Gemeinbedarf zur Verfügung stehen und werden daher weiterhin entsprechend dargestellt.

Geothermie

In Garching ist ein Geothermievorhaben geplant, mit dem Erdwärme als Heizenergie gewonnen werden soll. Für dieses Vorhaben wird ein Standort im Bereich der Ludwig-Prandtl-Straße in Kombination mit einer Fläche südlich der Heizzentrale der Technischen Universität vorgeschlagen. Hier soll die Heizzentrale für das Geothermievorhaben errichtet werden. Dadurch können das Hochschul- und Forschungsgelände, neue Wohngebiete sowie ggf. ein Hallenbad am Standort der neuen Grundschule mit Heizenergie versorgt werden.

Biomasse-Heizwerk und Biomasse-Heizkraftwerk

Im Bereich des Sondergebietes „Fläche für Abfallentsorgung“ nordwestlich des Gewerbegebietes von Hochbrück ist ein **Biomasse-Heizwerk** und Biomasse-Heizkraftwerk geplant.

Kulturelle Einrichtungen

Die Stadt Garching verfügt über ein sehr gutes Kulturangebot. Es wird kein wesentlicher Verbesserungsbedarf gesehen. Wünschenswert wäre es, die wissenschaftlichen Einrichtungen stärker in das kulturelle Leben der Stadt einzubeziehen.

Daher ist in der „Zentralen Mitte“ des Hochschul- und Forschungsgeländes eine „kulturelle Einrichtung“ vorgesehen. Dabei handelt es sich um das

geplante Audimax, das als Public-Private-Partnership-Projekt realisiert wird und neben Hochschulzwecken für Tagungen, Kongresse und kulturelle Veranstaltungen genutzt werden soll.

Wünschenswert wäre außerdem, dass die „Zentrale Mitte“ auch für kulturelle Aktivitäten unter freiem Himmel (z.B. Konzerte, „Garnix-Festival“ etc.) genutzt wird.

Im Entwicklungskonzept ist eine weitere geplante „kulturelle Einrichtung“ am Rathausplatz dargestellt. Es handelt sich dabei um den Standort für einen Theaterneubau auf der Ostseite des Platzes, der planungsrechtlich gesichert ist. Der Neubau kann aber allenfalls langfristig realisiert werden.

Heimatismuseum

Wünschenswert ist ein Heimatismuseum, welches aber in eine Gesamtkonzeption eingebunden sein sollte: „Haus der Begegnung“, „Haus der Vereine“, mit Flächen für Ausstellungen, Veranstaltungsräume. Das Heimatismuseum sollte ein Teil davon sein. Als Standort wird das Areal im Südteil des Römerhofes vorgeschlagen. Als weiterer Standort wird die Freisinger Landstraße vorgeschlagen.

Haus der Vereine

Es soll ein Treffpunkt für die im sozialen Bereich engagierten Vereine geschaffen werden, Hospiz-Gruppe, Nachbarschaftshilfe, Möglichkeiten zur Kontaktpflege der ambulanten Dienstkräfte

Kindertagesstätten, überwiegend für den örtlichen Bedarf

Stadtteil	Standort	Kindergrippengruppen			Kindergartengruppen			Hortgruppen			Bemerkungen
		Bestand	Planung	Gesamt	Bestand	Planung	Gesamt	Bestand	Planung	Gesamt	
Garching	Am Mühlbach				3		3	2		2	Hort fällt ggf. weg
	An der Schule West							2		2	
	Angerlweg							2		2	
	Falkensteinweg				3		3				
	Kommunikationszone		1	1		1	1		2	2	
	Mühlgasse	1		1							
	Oberer Straßäcker		2	2		2	2				
	Professor-Angermair- Ring					2	2				
	Römerhof				3		3				
	Röntgenstraße				3		3				
	Schulweiterung Ost								2	2	Ggf. Ersatzstandort für Hort „Am Mühlbach“
	Schulkindergarten				1		1				
	St. Josef				2		2				
St. Katharina				2		2					
Unterer Straßäcker		1	1		2	2					
Hochbrück	St. Franziska Romana		1	1	2		2				
Summe		1	6	6	20	7	27	6	4	10	
Örtlicher Bedarf			6-7			5-6			1-2		

Kindertagesstätten, überwiegend für Beschäftigte und Studierende

Stadtteil	Standort	Kindergrippengruppen			Kindergartengruppen			Hortgruppen			Bemerkungen
		Bestand	Planung	Gesamt	Bestand	Planung	Gesamt	Bestand	Planung	Gesamt	
Hochbrück	Business-Campus		1-2	1-2		1-2	1-2				
Hochschul- und Forschungs- gelände	Max-Planck-Gesellschaft		2	2							
	TUM	1				2	2				
Summe		1	3-4	4-5		3-4	3-4				

5 Landschaftsplan

5.1 Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Landschaftsplanung

Über die Landschaftsplanung fließen die örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Verknüpfung mit der städtebaulichen Entwicklung in den Flächennutzungsplan ein.

Diese Aussagen bilden einen wichtigen Bestandteil für ein nachhaltiges Gemeindeentwicklungskonzept und stellen eine grundlegende Information für Entscheidungsträger, Verwaltung und Grundeigentümer dar.

Für das Gebiet der Stadt Garching sind nachfolgend als Grundlagen der Landschaftsplanung vorgeleistete umfangreiche und vertiefende Fachplanungen zu verwenden, welche mit großer Detailkenntnis und konkreten Zielansagen aufbereitet worden sind:

Landschaftsplan Gemeinde Garching 1978

Verfasser: Büro Prof. Karl Kagerer

Flächennutzungsplan Gemeinde Garching Entwurf 1979

Verfasser: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
Fortschreibung zum 01.12.2003

Heideflächenkonzept 1995

Verfasser: Burkhardt/Valentin

Landschaftskonzept Münchener Norden vom August 2006 im Auftrag des Heideflächenvereins

Verfasser: Landschaftsbüro Pirkl – Riedel – Theurer

Ausgleichsflächenkonzept für das Ökokonto der Stadt Garching bei München vom Mai 2006

Verfasser: Umwelt Management GbR (Frau Ruhland)

Entwurf des Gewässerentwicklungsplans³ Stadt Garching bei München vom Oktober 2006

Verfasser: Umwelt Management GbR (Frau Ruhland)

Gesamtentwicklungskonzept Stadt Garching

Leitbild vom 10. Mai 2006

Verfasser: Dragomir Stadtplanung

Sowie ohne weitere Verfasserhinweise die Angaben aus:

Regionalplan (Landschaftsentwicklungskonzept 2005 LEK 14)

Waldfunktionsplan

Agrarleitplan

Arten und Biotopschutzprogramm des Landkreises München

Kulturlandschaftliches Leitbild 2005

Siedlung – Kultur – Landschaft (SIKULA)

³ Da der Gewässerentwicklungsplan erst im Entwurf vorliegt und hierzu noch Abstimmungen sowie die abschließende Beschlussfassung ausstehen, können die darin getroffenen Aussagen nur bedingt und vorbehaltlich eventueller Änderungen als Grundlage für den Flächennutzungsplan herangezogen werden.

Es erscheint zweckmäßig und sinnvoll, die einprägsamsten Fakten, Daten, Erkenntnisse und Formulierungen aus o.g. Quellen zu verwenden und zu zitieren.

Im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung 2007 bedarf es hinsichtlich der Grundlagenermittlung somit keiner Bestandserhebung, sondern nur einer aufgabenbezogenen komprimierten Bestandserfassung und Charakterisierung sowie einer zusammenfassenden, knapp formulierten Bewertung.

Die Planungsziele leiten sich üblicherweise aus der Bewertung ab.

In diesem Fall liegt die Aufgabenstellung vielmehr im Zusammenführen, Abgleichen und abgestimmter Flächenausweisung der umzusetzenden Ziele der bereits vorliegenden Fachplanungen.

Erkannte Widersprüchlichkeiten und Konflikte sind dabei abzuklären bzw. abzuwägen. Darauf wird im Einzelfall hingewiesen.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

5.2.1 Landschaftsstruktur, Topographie

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Naturräume:

- den ebenen Terrassen der Münchener Schotterebene im Westen
- der unteren Isaraue im Osten

deren Abgrenzung durch eine z.T. verschliffene Geländestufe östlich des Verlaufs der B11 noch ersichtlich ist.

Das Gebiet ist augenscheinlich eben, es fällt von ca. 490 m ü. NN im Süden unmerklich auf ca. 476 m ü. NN im Norden.

Diese Teilräume sind gekennzeichnet durch:

- intensive gewerbliche Nutzung im Nordwesten (Hochbrück)
- die Kernstadt Garching
- Heideflächen und Kieferwäldchen im Südwesten (Fröttmaninger Heide) und Norden (Mallertshofer Heide)
- den östlich verlaufenden Isar-Auwaldgürtel und den Waldrand – Stadtrandzone
- der visuellen städtebaulich-strukturellen und ökologischen Zerschneidungslinie der Autobahn A9
- die weiten, offenen Agrarflächen

Raumbezogene Merkmale

Kennzeichnend sind sowohl großflächige offene und ausgeräumte Landschaften mit starker baulicher Ausprägung und massivem Zerschneidungseffekt der A9, als auch hochwertige Naturräume wie die Heidelandschaften und der Isar-Auwald mit hoher Erholungs- und Stadtrandattraktivität.

5.2.2 Geologie, Böden und Grundwasser

Die Schotter der Würmeiszeit lagern in einer Mächtigkeit von 5 – 8 m auf einer wasserundurchlässigen tertiären Flinzschicht.

Ebenflächigkeit des Geländes, Qualität der Kiese und verkehrliche Anbindung ergaben somit allerbeste Voraussetzungen für großflächige Bebauungen und Kiesausbeute.

Die stark kalkhaltigen Braunerdeauflagen (Pasarendzine) der Schotterterrassen sind flachgründig und mager. Zur Ertragssteigerung wurde auf landwirtschaftliche Flächen vormals Klärschlamm ausgebracht, was zu Schwermetallkontaminationen führte, welche nur langfristig abgebaut werden.

Östlich der B11 und im Bereich der Isaraue sind die landwirtschaftlichen Böden mächtiger, feinkörniger und höherer Bodenertragsklasse.

Die obere Schicht des Grundwassers verläuft auf der Flinzschicht und steht im Zusammenhang mit Kapillarität/Wasserdurchlässigkeit der Schotterauflage; d.h. trockene Jahre wirken sich unmittelbar aus.

Generell ist eine bedenkliche Reduzierung einhergehend mit der Absenkung wegen der Isareintiefung festzustellen.

5.2.3 Lebensräume und Schutzgebiete

Im Plangebiet ist ein vielfältiges Potential an natürlicher Ausstattung mit Pflanzen und Tieren vorhanden.

Diese werden kurz charakterisiert:

- Pflanzengesellschaften wie
 - Grauerlen-Auwald und Eschen-Ulmen-Auwald in der Isaraue
 - Fingerkraut-Kiefern-Eichenwaldgesellschaften und Magerrasen im Bereich der Schotterebene und Heiden
 - mindestens 100 Pflanzenarten der Roten Liste mit Gefährdungsstatus
- Tierwelt
 - äußerst große Vielfalt an Vögeln (mit Arten der Roten Liste)
 - zahlreiche Falter, Bienen und Schnecken der Roten Liste
 - Amphibien wie hochgefährdete Arten der Wechselkröte und des Laubfrosches
 - Biber am Garchinger Mühlbach

Das zahlreiche Vorkommen gefährdeter Arten ist Indiz für die Intaktheit der Lebensräume.

Diese Lebensräume sind meist großflächig und weisen herausragende naturschutzfachliche Wertigkeit auf, z.T. mit überregionaler Bedeutung wie die Isaraue.

Zur naturschutzrechtlichen Sicherung erfolgte deshalb die Ausweisung großräumiger Schutzgebiete für die Areale der Fröttmaninger Heide, der Mallertshofer Heide und der Isaraue.

Natura 2000 Gebiete

Folgende Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) sind gemeldet:

- Heideflächen und Lohwälder nördlich von München (7735-371.03 und 371.04)
- Isarauen von Unterföhring bis Landshut (7537-301.06 und 301.07)

Vogelschutzgebiete (SPA) sind nicht vorhanden.

Landschaftsschutzgebiete

- LSG Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching b. München, Ober- und Unterschleißheim (Nr. 184.04)
- LSG „Isartal“ (Nr. 184.06)
- Im Norden an das Stadtgebiet angrenzend: LSG „Freisinger Moos und Echinger Gfild“

Naturschutzgebiete

- Mallertshofer Holz mit Heiden (100.126)

Flächenhaft geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler existieren im Stadtgebiet Garchings momentan nicht. Als Landschaftsbestandteile (nach Art. 12 geschützt) sind die Allee östlich Garchings und die Allee an der B11 in Höhe des Forschungsgeländes zu nennen.

Geplante Schutzgebiete

Derzeit liegen keine Planungen für die Ausweisung weiterer Schutzgebiete vor.

5.2.4 Fließ- und Stillgewässer

Das gesamte Stadtgebiet Garchings ist von der Isar beeinflusst, die zwar außerhalb des Gebietes liegt, aber letztlich als Vorfluter für alle Gewässer dient.

Der Naturraum der Isaraue ist von einem Bachsystem durchströmt, welches von hoher Wertigkeit für den Naturhaushalt und die Erholung ist. Dieser Bedeutung wird durch die Erstellung eines Gewässerentwicklungsplanes entsprochen, um diesen Lebensraum langfristig und nachhaltig zu sichern.

Quer durch das südliche Plangebiet verläuft der Isar-Schleißheimer Kanal mit hoher Bedeutung als Baudenkmal und kulturhistorischer Landschaftsbestandteil. Die ehemals den Raum markierende Pappelallee soll wieder hergestellt werden.

Als einziges Stillgewässer ist der Garchinger See auf ehemaligem Kiesabbau-gelände als wichtiges Erholungsziel zu erwähnen.

5.2.5 Land- und Forstwirtschaft

Derzeit sind noch etwa 25 % des Gemeindegebietes (ca. 700 ha) landwirtschaftlich genutzt.

Die Ertragszahlen verbessern sich aufgrund der Bodenverhältnisse von West nach Ost; im Randbereich der Isaraue, d.h. südlich und südöstlich sind die besten Böden.

Die Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt; Grünland entsteht wechselweise im Rahmen der Fruchtfolge.

Eine höhere Flächen- und Bewirtschaftungsdiversität zeichnet sich in der Isaraue ab.

Auf die Betriebsstrukturen und Bewirtschaftungsarten wurde im Zuge dieser Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht eingegangen.

Der Waldflächenanteil ist unterdurchschnittlich; als nennenswerte zusammenhängende Waldfläche sind nur noch die Isaraue vorhanden, welche von der Bayer. Staatsforst-/Finanzverwaltung nach Maßgabe des Waldfunktionsplanes unter Beachtung der Schutzgebietskategorien bewirtschaftet wird.

5.2.6 Erholungseignung

Das Plangebiet gliedert sich hinsichtlich der Erholungseignung in sehr unterschiedliche Teilräume und Erholungsansprüche.

- Der naturnahe Isarauenbereich als attraktive Nord-Süd-Achse von gemeindeübergreifender, regionaler Bedeutung im Münchner Norden und zugleich in allerwichtigster Funktion für die siedlungsnaher Freizeit/Naherholung der Kernstadt Garching und des nördlichen Münchner Stadtrandes (Freimann)
- Gebiet für Intensiverholung und sportliche Aktivitäten westlich der Autobahn (Sportanlagen) und das Badegelände Garchinger See
- Gebietsübergreifendes Rad- und Fußwegenetz z.B. entlang Schleißheimer Kanal, Radlring München, zum Mallertshofer Holz; West-Ostverbindungen sind unterentwickelt

Die landschaftliche Eignung des Stadtgebietes wäre angesichts der Großflächigkeit gegeben, ist aber mangels Freiraumqualität, unattraktivem Offenland, Zerschneidungseffekten und Verfügbarkeit (Fröttmaninger Heide als Sperrgebiet) unterentwickelt.

5.3 Planung/Flächenausweisung

5.3.1 Landschaftsplanerisches Leitbild

Die planerischen Leitgedanken für Schutz- und Entwicklung der Lebensräume und Biotopverbundsysteme sowie die Ausarbeitungen zu den Ausgleichsflächen und der Entwurf des Gewässerentwicklungsplanes⁴ werden als fachlich abgestimmtes Ergebnis formell rechtlich in den Flächennutzungsplan integriert und erhalten damit Verbindlichkeit.

Aufgrund der gegebenen und der künftigen Entwicklungen, die zu einer Verknappung der Lebensmittel führen könnten, da diese auch zur Energieerzeugung benötigt werden, soll die Landwirtschaft Vorrang gegenüber Ausgleichsflächen haben.

Gleichermaßen werden die vorgegebenen Schutzgebiete übernommen.

Als wichtiger Schwerpunkt werden landschaftsplanerische Überlegungen – einhergehend zur städtebaulichen Entwicklung – insbesondere der

⁴ Da der Gewässerentwicklungsplan erst im Entwurf vorliegt und hierzu noch Abstimmungen sowie die abschließende Beschlussfassung ausstehen, können die darin getroffenen Aussagen nur bedingt und vorbehaltlich eventueller Änderungen als Grundlage für den Flächennutzungsplan herangezogen werden.

Grundstruktur im Siedlungsbereich und den noch disponiblen Flächen im Umfeld der Bauränder und Stadtkanten gesehen.

Für einen überschaubaren Zeitraum werden die Grenzen der Siedlungsentwicklung aufgezeigt und die Vorrangflächen für Natur-, Landschaft und Erholung definiert.

Dabei wird vorrangig die langfristige, nachhaltige Freihaltung von Teilräumen verfolgt:

- die Ortsabstandsflächen zwischen Stadtrand München und Garching
- die Pufferzone zwischen Isarauen-Waldrand und östlichem Siedlungsrand
- die historische Kanalachse des Schleißheimer Kanals

Die Verbesserung der Grünstruktur, insbesondere der Sicherung von Bedarfsflächen für infrastrukturelle Notwendigkeiten wie z.B. siedlungsnaher Parkanlagen, Dauerkleingärten, Friedhof, Sportanlagen geht zwangsweise einher mit Flächennutzung der Landwirtschaft und führt zum Abwägungsprozess.

Anders als im Landschaftsplan (als reiner Fachplan) werden im Flächennutzungsplan nur Flächen, nicht Maßnahmen dargestellt.

Gerade im Hinblick auf die Ausgleichsflächenproblematik wird die von der Stadt bereits getroffene Abwägung als Flächenausweisung formell rechtlich integriert.

5.3.2 Schutzgebiete

Die unter 5.2.3 „Lebensräume und Schutzgebiete“ beschriebenen Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Landschaftsbestandteile) sowie die kartierten Biotopflächen werden nach aktuellem Stand ausgewiesen.

5.3.3 Flächen für Natur- und Landschaftspflege

Auf der Grundlage des Ausgleichsflächenkonzeptes für das Ökokonto der Stadt Garching bei München vom Mai 2006 von Umwelt Management GbR, das als Anlage 3 Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplans ist, werden diese Planungsempfehlungen „flächig übertragen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Bodens“ ausgewiesen. Wo möglich sind Altlastenflächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Somit sind für den ermittelten 10-Jahresbedarf (analog der Siedlungsentwicklung) von ca. 117 ha Ausgleichsfläche anrechenbare Ausgleichsflächen von mindestens 138 ha ausgewiesen.

Die tatsächlich bestehenden, aber noch nicht gänzlich umgesetzten Ausgleichsflächen mit Zuordnung des Eingriffsverursachers belaufen sich auf 92,6 ha, von denen nur knapp 13 ha gemeldet sind.

Mit dieser Ausweisung ist vorausschauende Vorsorge getroffen.

Die Darstellung wichtiger landschaftlicher Bezüge, von Schutz- und Leitpflanzungen sowie Bäumen und Alleeen dient der Sicherung eines

langfristig zu verfolgenden und aufzubauenden nachhaltigen Biotopverbundsystems.

Darüber hinaus gehende Flächenbevorratung bzw. Flächenpotenzial lt. Stadtentwicklungsplan sollten in dieser Phase nicht dargestellt werden.

5.3.4 Grünflächen

Für die Ausweisung der Grünflächen war das städtebauliche Gesamtentwicklungskonzept der Stadt Garching zugrunde zu legen.

Schwerpunkte der Entwicklung sind erweiterte Grünflächen östlich des Ortskernes, Einbindung der offenen Siedlungsränder (insbesondere Nordrand von Hochbrück) durch Bepflanzung und die vorausschauende großflächige Ausweisung westlich der Autobahn A9 zwischen Schleißheimer Straße und Erholungsgelände zum Zweck der Sicherung von Flächen für Dauerkleingärten, Sportanlagen und Spielplätzen.

Der Standort eines Friedhofes wird aus landschaftsplanerischer Sicht östlich des Ortskernes im Übergang zum Isarauenbereich präferiert.

Die Grünflächen am südlichen Ortseingang Garchings bedürften über die Ausweisung im Flächennutzungsplan hinaus einer räumlich qualifizierten Ausformung, um anstelle des „Verschnittflächencharakters“ einen wertvollen Erholungsraum ggf. in Verbindung mit Ausgleichsfunktion zu schaffen.

Grundsätzlich ist eine Verbesserung des Wirkungsgefüges zwischen Autobahn, begleitenden technischen Bauwerken und dem Stadtbild/Wohnumfeld anzustreben.

Weiterhin wird angeregt, die Nahtstelle zwischen Garching und Hochbrück, das „Gelenk“ an der U-Bahn-Haltestelle städtebaulich alternativ zu bedenken.

Die weiteren infrastrukturellen Nutzungsangaben der Grünflächen, wie z.B. Bolzplätze, Spielplätze, Tennisplätze werden sowohl als Bestand erfasst, als auch aus dem Stadtentwicklungskonzept übernommen.

Lineare Ausweisungen von Rad- und Fußwegverbindungen sind stets als wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Erholungseignung zu sehen, einhergehend mit Bepflanzungsstrukturen im Offenland (Feldgehölze).

5.3.5 Fließgewässer

Die Garchinger Bäche stellen einen wichtigen Bestandteil der Erholungslandschaft für die Menschen und einen bedeutsamen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar.

Zur Entwicklung und Sicherung dieser Qualitäten wird an dieser Stelle ein Hinweis auf das Vorliegen des Entwurfs des Gewässerentwicklungsplanes⁵ und dessen fachlich gebotene Umsetzungsempfehlung gegeben, die der Begründung zum Flächennutzungsplan als Anlage beigelegt ist.

⁵ Da der Gewässerentwicklungsplan erst im Entwurf vorliegt und hierzu noch Abstimmungen sowie die abschließende Beschlussfassung ausstehen, können die darin getroffenen Aussagen nur bedingt und vorbehaltlich eventueller Änderungen als Grundlage für den Flächennutzungsplan herangezogen werden.

5.3.6 Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Durch die Ausweisung von Bau- und Grünflächen sowie der Ausgleichsflächen tritt eine Reduzierung bzw. Konversion der landwirtschaftlichen Flächen ein.

Während Bebauung einen Eingriff in den Naturhaushalt bewirkt, führt die Wandlung zu naturnahen Nutzungen oder Grünflächen nicht zum Verlust des Potenzials.

Wie unter Ziff. 3.1 beschrieben unterliegt diese Flächenausweisung dem Abwägungsprozess der Stadt.

Die Waldflächen werden als Bestand übernommen.

Weitere Aufforstungen sind im Nordsektor, östlich der Autobahn A9 auf ca. 100 m Breite in freier Flur vorgesehen, um langfristig einen Schutz zum östlich liegenden Universitätsgelände zu bewirken.

5.4 Daten zur Landschaftsplanung

	ca.	Anteil %
Plangebietsgröße FNP	2.817 ha	100
Schutzgebiete und Vorrangflächen für Natur und Landschaft		
FFH	883 ha	31
NSG	251 ha	9
LSG	867 ha	30
kartierte Biotope	425 ha	15
Ausgleichsflächen	228 ha	8
Hinweis:		
Die Flächen der Schutzgebiete überlagern sich, da z.B. Biotope und Ausgleichsflächen innerhalb von Schutzgebieten liegen können.		
Grünflächen	337 ha	12
Waldflächen gesamt	597 ha	21
Waldflächen (außerhalb von Schutzgebieten)	212 ha	8
Flächen für die Landwirtschaft (ohne Berücksichtigung LSG)	1194 ha	42

6 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Basis der im Rahmen des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan gewonnenen Erkenntnisse wurde bereits eine erste Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen. Diese erste Abschätzung wurde in den vorläufigen Umweltbericht aufgenommen. Die weitere Konkretisierung der Auswirkungen und deren Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Nachfolgend ist der vorläufige Umweltbericht aufgeführt, der nach Auswertung entsprechender Stellungnahmen und Abschluss evtl. notwendiger Untersuchungen vervollständigt wird.

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Siehe hierzu Kapitel 2. „Anlass der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und Ziele der Planung“ und 4. „Planungskonzept“.

6.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Natura 2000 Gebiete

Folgende Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) sind gemeldet:

- Heideflächen und Lohwälder nördlich von München (7735-371.03 und 371.04)
- Isarauen von Unterföhring bis Landshut (7537-301.06 und 301.07)

Vogelschutzgebiete (SPA) sind nicht vorhanden.

Landschaftsschutzgebiete

- LSG Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching b. München, Ober- und Unterschleißheim (Nr. 184.04)
- LSG „Isartal“ (Nr. 184.06)
- Im Norden an das Stadtgebiet angrenzend: LSG „Freisinger Moos und Echinger Gfild“

Naturschutzgebiete

- Mallertshofer Holz mit Heiden (100.126)

Flächenhaft geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler existieren im Stadtgebiet Garchings momentan nicht. Als Landschaftsbestandteile (nach Art. 12 geschützt) sind die Allee östlich Garchings und die Allee an der B11 in Höhe des Forschungsgeländes zu nennen.

Geplante Schutzgebiete

Derzeit liegen keine Planungen für die Ausweisung weiterer Schutzgebiete vor.

6.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kap. 1. „Beschreibung des Planbereiches“ und 5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung.

Immissionsschutz - Lärm

Für eine Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen infolge der Ausweisung von Bauflächen im Planbereich sind sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen als auch die ausgehenden oder verursachten Lärmeinwirkungen in der Umgebung zu analysieren. Hierzu wurde eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt. Die Schalltechnische Untersuchung Lärminderungsplanung der Stadt Garching b. München – Teil 1 Lärmbelastung, Entwurf, Bericht Nr. ACB-0507-4017/10 vom 29.Juni 2007 von ACCON GmbH Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Greifenberg liegt vor und ist als Anlage Bestandteil der Begründung des vorliegenden Flächennutzungsplans.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Die Untersuchung zeigt eine hohe Lärmbelastung im Bereich der Autobahn A 9 und der Bundesstraßen (B 471, B 11, B 13) sowie im Nahbereich weiterer Hupterschließungsstraßen. Gewerbegebiete und Sportanlagen haben – mit Ausnahme der Olympia-Schießanlage und der Kart-Bahn – nur sehr lokal Einfluss auf die Gesamtbelastung. Die U-Bahn-Strecke liefert keinen nennenswerten Beitrag zur Lärmbelastung. Hauptverantwortlich für die Lärmsituation ist der Straßenverkehr.

Die Konfliktbereiche werden in erster Linie von der A 9, der B 471 und den innerörtlichen Hauptstraßen (einschließlich B 11) bestimmt. Besonders betroffen ist die Ortsdurchfahrt von Garching und Dirnismaning (durch den Verkehrslärm der B 11), der südliche Ortsrand von Garching (B 471, B 11), der westliche Ortsrand von Garching (A 9) und Garching-Hochbrück (B 471, B 13).

In der Siedlung Hochbrück verschärft sich die Konfliktsituation durch die Summenwirkung von Straßenverkehr, Gewerbelärm aus dem direkt an das Wohngebiet angrenzenden Gewerbegebiet und Sportlärm von der Olympia-Schießanlage.

Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen (W) bietet sich aus schalltechnischer Sicht in erster Linie am östlichen Ortsrand von Garching an. Hier liegen die Beurteilungspegel unter den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete (WA), so dass keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Eine Ausweisung neuer Mischbauflächen (M) bietet sich darüber hinaus auch nördlich von Garching zwischen A 9 und B 11 an. Hier liegen die Beurteilungspegel - bei Einhaltung eines gewissen Abstands zu den Straßen - unter den Orientierungswerten für Mischgebiete (MI), so dass keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Bei entsprechend dimensionierten Lärmschutzanlagen könnte mit der Bebauung auch bis zu den

Straßen herangerückt werden, bzw. in Teilen sogar Wohnbebauung (WA) realisiert werden.

Eine Ausweisung neuer Gewerbeflächen (G) sollte aus schalltechnischer Sicht in erster Linie durch Erweiterung bestehender Gewerbegebiete (z.B. Hochbrück nach Norden) oder in Bereichen erfolgen, die durch Verkehrs- oder Sportlärm besonders hoch belastet sind und dadurch nicht mit höherwertigen Nutzungen entwickelt werden können (z.B. im Bereich der B 471 zwischen A 9 und Hochbrück, Bereich an der B 13 nördlich der Olympia-Schießanlage).

Der Bereich zwischen A 9 und Garchinger Spange nördlich der Schleißheimer Straße bietet sich zur Entwicklung von weiteren Sport- und Freizeitnutzungen an, da hier kein Konfliktpotenzial mit schutzwürdigen Nutzungen besteht und sich wegen der Vorbelastung durch Verkehrslärm und Sportlärm (Bestand) höherwertige Nutzungen praktisch nicht entwickeln lassen.

Insgesamt lässt sich aus der vorgenommenen Erfassung der Lärmbelastung ein hoher Bedarf zur Verminderung und Vermeidung von verkehrsbedingtem Lärm ableiten. Bei Neuplanungen sollten die vorliegenden Ergebnisse zur Vermeidung neuer Lärmbetroffenheiten berücksichtigt werden.

Immissionsschutz - Luftschadstoffbelastung

Zur Bewertung der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung im Bereich der Stadt Garching wurde eine Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse der „Ermittlung der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung im Bereich der Stadt Garching“ Bericht-Nr.: ACB-607-4017/12 der ACCON GmbH, Greifenberg vom 01.06.2007 liegt vor und ist als Anlage Bestandteil der Begründung des vorliegenden Flächennutzungsplans.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Für das Hauptstraßennetz innerhalb der Gemarkung Garching wurde die Schadstoffimmissionen von NO₂ und PM₁₀ für den Istzustand berechnet. Die Luftbelastung kann überwiegend als unkritisch bewertet werden. Innerhalb der Ortsgebiete werden stets die Grenzwerte für NO₂ und PM₁₀ eingehalten. Nur entlang eines ca. 60 m breiten Streifens entlang jener Abschnitte der Autobahnen, an denen keine Lärmschutzeinrichtungen vorhanden sind, werden NO₂ Konzentrationen errechnet, die über dem ab 2010 gültigen Grenzwert liegen. Aber auch hier liegt keine Grenzwertüberschreitung vor, da die Grenzwerte nach der 22. BImSchV nur auf Gebiete anzuwenden sind, in den sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Altlasten

Entsprechend den Ergebnissen der „Historischen Recherche Garching“ der Boden- und Deponiesanierungs GmbH von 1994 sind in Garching Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Dabei handelt es sich vornehmlich um verfüllte Kiesgruben, Klärschlammdeponien sowie Flächen, auf die Klärschlamm aufgebracht wurde.

6.2.1 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung/Nichtplanung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt:

Schutzgut Mensch

Bezüglich der Lärmeinwirkungen auf das Schutzgut Mensch werden gemäß schalltechnischer Untersuchung Konfliktbereiche in erster Linie von der A 9, der B 471 und den innerörtlichen Hauptstraßen (einschließlich B 11) bestimmt. Besonders betroffen ist die Ortsdurchfahrt von Garching und Dirnismaning (durch den Verkehrslärm der B 11), der südliche Ortsrand von Garching (B 471, B 11), der westliche Ortsrand von Garching (A 9) und Garching-Hochbrück (B 471, B 13).

In der Siedlung Hochbrück verschärft sich die Konfliktsituation durch die Summenwirkung von Straßenverkehr, Gewerbelärm aus dem direkt an das Wohngebiet angrenzenden Gewerbegebiet und Sportlärm von der Olympia-Schießanlage.

Für die Neuausweisung der geplanten Wohnbauflächen nördlich des Stadtzentrums zwischen A9 und B 11 und westlich der B 11 sowie in Hochbrück sind zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohnbauflächen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die übrige Neuausweisung von Wohnbauflächen im Stadtzentrum sind voraussichtlich keinen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Bezüglich der Einwirkung durch Luftschadstoffe auf das Schutzgut Mensch sind keine Beeinträchtigungen in den vorhandenen und den geplanten Baugebieten zu erwarten.

Entsprechend den vorab mitgeteilten Ergebnissen der Verkehrszählungen von 2007 beginnen die durchgeführten Verkehrsentslastungsmaßnahmen wie Ausbau der A 9, erster Abschnitt der Westumfahrung zwischen Anschlussstelle Nord und der Zeppelinstraße sowie die Verlängerung der U6 bis zum Universitätsgelände im Hinblick auf die Verkehrsentslastung und damit auch die Lärm- und Luftschadstoffbelastung im Ortsbereich Wirkung zu tragen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Lärmtechnische Situation für die bestehenden Wohn- und gemischten Baubau nicht wesentlich verändern. Lediglich die positiven Auswirkungen durch die Verkehrsentslastungsmaßnahmen kommen den Bewohnern in den hiervon betroffenen Bereichen zugute.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Als langfristig erheblich positive Auswirkung ist die Sicherung der Vorrangflächen für Natur und Landschaft bzw. der dadurch entwicklungsfähigen Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Die insbesondere durch städtebauliche Erweiterungen bedingten bau-, anlagen-, und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Lebensräume werden als gering bis mäßig eingestuft.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das latente Veränderungspotenzial der natürlichen Sukzession durch Siedlungsdruck, Nutzungsänderungen oder Nutzungsaufgaben eingeschränkt, sich zufällig und dispers ohne Vernetzungsstrategie ausprägen.

Durch den Rückbau und die Renaturierung der Flächen im Nordwesten des Gewerbegebietes von Hochbrück (Stellplätze BMW, Kartbahn) erfährt das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt eine deutliche Aufwertung.

Schutzgut Boden

Durch die mit den Gebietsausweisungen und den geplanten Infrastruktureinrichtungen verbundene Bodenversiegelung werden Teile des bisher unversiegelten Bodens versiegelt. Durch die Versiegelung gehen in diesen Bereichen sämtliche Bodenfunktionen verloren.

Positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entstehen durch den langfristig geplanten Rückbau der temporär genutzten Flächen im Nordwesten des Gewerbegebietes Hochbrück (Stellplätze BMW, Kartbahn) und Renaturierung dieser Flächen. Hierdurch wird der Boden in diesem Bereich seine Funktionen wieder aufnehmen.

Schutzgut Wasser

Unter Beachtung der Maßgaben zum Grundwasser und Gewässerschutz sind von keinen Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Fließgewässer auszugehen. Das Schutzgut Wasser wird daher nicht verunreinigt oder gefährdet.

Durch die Umsetzung des Gewässerentwicklungsplanes⁶ sind mit Verbesserungen für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete werden größtenteils bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Durch diese Flächenversiegelung kommt zu kleinklimatischen Veränderungen. Relevante Auswirkungen auf das Stadtklima bzw. das Makroklima sind durch diese Maßnahmen nicht zu erwarten.

Die durchgeführte Bewertung der Luftschadstoffbelastung hat ergeben, dass die Luftbelastung überwiegend als unkritisch bewertet werden kann. Da die Planung keine wesentlichen Neuausweisung von Industriegebieten bzw. Verkehrswegen außer dem südlichen Teil der Umgehungsstraße ausweist, ist von keiner Verschlechterung der Luftqualität auszugehen.

Bei Realisierung des geplanten Geothermieprojektes ist von einer Reduktion der Luftschadstoffbelastung durch Hausbrand auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Durch die vorgesehene landschaftliche Einbindung der offenliegenden Gewerbeflächen, die geplante Grünstrukturierung im Gewerbegebiet Hochbrück und dem Hochschul- und Forschungsgelände sowie der stadtnahen Grünflächenausweisung werden kardinale Verbesserungen der Landschaftsstruktur, des Stadtbildes und des Erholungswertes geschaffen, welche bei Nichtdurchführung den Zustand dieses Schutzgutes noch weiter degradieren würden

⁶ Da der Gewässerentwicklungsplan erst im Entwurf vorliegt und hierzu noch Abstimmungen sowie die abschließende Beschlussfassung ausstehen, können die darin getroffenen Aussagen nur bedingt und vorbehaltlich eventueller Änderungen als Grundlage für den Flächennutzungsplan herangezogen werden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die Ausweisung von Bauflächen über Bodendenkmalsverdachtsflächen sind diese grundsätzlich gefährdet. Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben diese unberührt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich gegenüber dem derzeitigen Zustand aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten keine Änderungen ergeben.

6.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Erfordernisse und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich oder Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (§ 18 ff. BNatSchG und § 1 a BauGB)

Die Ausweisung neuer Baugebiete und Infrastruktureinrichtungen verursachen Eingriffe in Natur und Landschaft die gemäß § 18 ff B NatschG und § 1a BauGB zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen sind.

Hierzu wurde das Ausgleichsflächenkonzept für das Ökokonto der Stadt Garching bei München von der Umweltmanagement GbR erarbeitet, das Als Anlage 3 Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplans ist.

Auf der Grundlage des Ausgleichsflächenkonzeptes für das Ökokonto werden diese Planungsempfehlungen „flächig übertragen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Bodens“ ausgewiesen.

Somit sind für den ermittelten 10-Jahresbedarf (analog der Siedlungsentwicklung) von ca. 117 ha Ausgleichsfläche anrechenbare Ausgleichsflächen von mindestens 138 ha ausgewiesen.

Die tatsächlich bestehenden, aber noch nicht gänzlich umgesetzten Ausgleichsflächen mit Zuordnung des Eingriffsverursachers belaufen sich auf 92,6 ha, von denen nur knapp 13 ha gemeldet sind.

Mit dieser Ausweisung ist vorausschauende Vorsorge getroffen.

Die Darstellung wichtiger landschaftlicher Bezüge, von Schutz- und Leitpflanzungen sowie Bäumen und Alleen dient der Sicherung eines langfristig zu verfolgenden und aufzubauenden nachhaltigen Biotopverbundsystems.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

- Historischen Recherche Garching der Boden- und Deponiesanierungs GmbH von 1994

- Lärminderungsplanung der Stadt Garching b. München – Teil 1
Lärmbelastung, Entwurf, Bericht Nr. ACB-0507-4017/10 vom 29. Juni 2007
von ACCON GmbH Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik
Greifenberg,
- „Ermittlung der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung im Bereich der
Stadt Garching“ Bericht-Nr.: ACB-607-4017/12 der ACCON GmbH,
Greifenberg vom 01.06.2007

Hinweise auf fehlende Kenntnisse oder technische Lücken, die das Auftreten
zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen, liegen
derzeit nicht vor.

6.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Es sind keine Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) geplant.

6.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der Planung bis
auf eine zusätzliche Versiegelung des Bodens keine weiteren erheblichen
Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten sind.
Die Bodenversiegelung ist durch Ausgleichsmaßnahme zu kompensieren und
die Biotopvernetzung auszubauen.

Durch die geplanten Eingrünungs- und Grünstrukturierungsmaßnahmen der
Gewerbegebiete, des Hochschul- und Forschungsgeländes sowie der
neuausgewiesenen Wohnbauflächen wird eine Aufwertung des Landschafts-
und Stadtbildes erreicht.

7 Städtebauliche Statistik

Plangebietsfläche

Flächen	in ha	in %
Bauflächen	596,86	21,19
Wohnbauflächen	171,27	6,08
gemischte Bauflächen	34,60	1,23
Gewerbliche Bauflächen	192,27	6,83
Sonderbauflächen	173,57	6,16
Gemeinbedarfsflächen	20,18	0,72
Versorgungsbereiche	4,97	0,18
Grünflächen	2.080,33	73,86
Verkehrschutzgrün	49,84	12,9
Grünflächen	358,12	12,71
Wald	572,18	20,31
Landwirtschaft	1.100,19	39,06

Wasserflächen	38,98	1,38
Wasserflächen	38,98	1,38
Verkehrsflächen	100,56	3,57
Straßen	82,79	2,94
Autobahn	17,77	0,63
Gesamtfläche	2.816,73	100

8 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

vom
mit

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Benachrichtigung der Behörden

Öffentliche Auslegung

vom
mit

Vereinfachte Beteiligung von betroffenen Bürgern und
berührten Behörden nach der Auslegung

vom
mit

Feststellungsbeschluss

Mitteilung der Würdigung der Anregungen durch den Stadtrat
an die Bürger und Träger öffentlicher Belange bzw.
Nachbargemeinden