

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (V+E-PLAN)
„TECHNOLOGIE- UND INNOVATIONSZENTRUM“

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
ZUR 5. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLANES NR.104
„TECHNIK & INNOVATIONSPARK TIP“

Universal-Investment-Gesellschaft mbH
handelnd für Rechnung des Sondervermögens
“KINGSTONE Wachstumsregionen Süddeutschland”

STAND: 14. April 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Vorhabenbeschreibung	3
2	Stellplätze	6
3	Fahrradstellplätze	8
4	Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) „Technologie- und Innovationszentrum“	10
2.1	<i>Übersichtslageplan Vorhaben und Erschließung in Flurkarte o. M.</i>	10
2.2	<i>Lageplan/ Freiflächengestaltungsplan o. M.</i>	11
5	Verfasser	12

Anlage 1: Übersichtslageplan Vorhaben und Erschließung in Flurkarte 1:500

Anlage 2: Lageplan/ Freiflächengestaltungsplan 1:200

1 Vorhabenbeschreibung

Die UNIVERSAL-INVESTMENT GESELLSCHAFT mbH handelnd für Rechnung des Sondervermögens „KINGSTONE Wachstumsregionen Süddeutschland“ (nachfolgend „UI GmbH“), Europa-Allee 92-96, 60486 Frankfurt ist Eigentümerin des Grundstücks in der Caroline-Herschel-Straße 100, Ottobrunn mit den Flur-Nrn. 1504/30, und 1504/85, Gemarkung Unterhaching. Auf dem Gelände bestehen zwei Hauptgebäude:

- Gebäude 1: Büro- und Verwaltungsgebäude mit darunterliegender Tiefgarage im südlichen Grundstücksbereich (TG erstreckt sich bis unter einen Teil der Gewerbehalle im nördlichen Grundstücksbereich)
- Gebäude 2: Gewerbehalle im nördlichen Grundstücksbereich

Sowohl das Büro- und Verwaltungsgebäude als auch die Gewerbehalle sind an die Panasonic Industry Europe (nachfolgend „PIEU“), Caroline-Herschel-Straße 100, 85521 Ottobrunn vermietet.

Die PIEU betreibt am Standort Ottobrunn ihren Hauptsitz als Technologie- und Innovationszentrum mit dem Fokus auf Forschung, Entwicklung und Prototypenbau im Bereich Fabrikautomation, Automatisierungstechnik, Robotik, Elektromobilität und aufladbare Energiesysteme.

Die betrieblichen Funktionen verteilen sich wie folgt auf die auf beide Gebäude:

Gebäude 1: Büro- und Verwaltungsgebäude

Das Gebäude im südlichen Bereich des Grundstückes 1504/30 dient primär der büro- und verwaltungsbezogenen Begleitung der Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten sowie der internen Abstimmung und Kommunikation.

Dies umfasst folgende Tätigkeiten:

- Büro- und Verwaltungstätigkeiten für projektbezogene Tätigkeiten im Rahmen von Forschung und Entwicklung (u. a. Organisation, Planung, Dokumentation, Auswertung, Koordination, Projektmanagement) sowie für Vertrieb und Marketing der entwickelten Produkte und Leistungen
- Betrieb einzelner Forschungsräume als unmittelbar zugeordnete Arbeits- und Entwicklungsbereiche
- Betrieb von Konferenzräumen mit Foyer und Aufenthaltsräumen
- Empfangsbereich mit Ankommens- und Wartebereich

Gebäude 2: Technologie- und Innovationszentrum (Panasonic Campus München)

In der auf dem nördlichen Grundstücksteil befindlichen Gewerbehalle betreibt PIEU den Panasonic Campus München. Dies umfasst folgende Tätigkeiten:

- Betrieb eines Schulungszentrums für die interne und externe Aus- und Weiterbildung
- Betrieb eines Showrooms (Customer Experience Center CXC) mit permanenter Produktausstellung
- Betrieb eines Vertriebs- und Kundencenters (Customer Experience Center CXC) für elektronische Komponenten und Bauteile insbesondere zum Zwecke der Anwendungsvorführung und des Vertriebs mit dem Schwerpunkt Fabrik-

automation, Automatisierungstechnik, Robotik, Elektromobilität und aufladbare Energiesysteme

- Betrieb von Laboren zur Forschung und Entwicklung in den vorgenannten Kategorien
- Betrieb eines Lagers inklusive Annahme und Versand von Waren die vorgenannten Kategorien betreffend
- Allgemeine Bürotätigkeiten im Sinne der vorgenannten Kategorien

Die Funktionsflächen werden im Wesentlichen von einem einheitlichen Mitarbeiterkreis genutzt. Die Mitarbeitenden wechseln – ausgehend von ihren Büroarbeitsplätzen – je nach Arbeitsprozess in Labor-, Lager- sowie CXC-/ Schulungsbereiche. Eine dauerhaft gleichzeitige Besetzung aller Bereiche ist nicht vorgesehen; vielmehr erfolgt die Nutzung der Flächen zeitlich versetzt und in wechselnder Belegung.

Die notwendigen baulichen Veränderungen beschränken sich auf einige zusätzliche Einbauten im Inneren der bestehenden Halle sowie die Veränderung der Position einer Tür in der Westfassade.

Das Dach der Gewerbehalle (Gebäude 2) ist begrünt, das Dach des Gebäude 1 nicht.

Weitere Nutzungen:

RE100 (Brennstoffzellen)

Für die Versorgung des Technologie- und Innovationszentrums im Inneren der Halle mit regenerativer elektrischer Energie, möchte PIEU den hierfür notwendigen Strom teilweise/ganz (erster/zweiter Schritt) durch den Betrieb von modernen hauseigenen Brennstoffzellen erzeugen. Gleichzeitig möchte PIEU diese Brennstoffzellentechnologie seinen potenziellen Kunden, in Verbindung mit Ihrem Energielast- und Managementsystem, als ihr Hauptproduktportfolio im in der Halle angesiedelten Kundencampus (CXC) vorstellen. Für diesen Zweck wird in einem Teilbereich des nördlichen Hofes die hierfür notwendige Anlagentechnik errichtet.

Die Anlage besteht aus den folgenden Komponenten:

- Wasserstoffspeicher (Versorgung der Brennstoffzellen mit Wasserstoff; Speicher wird ein bis zwei Mal pro Monat via LKW befüllt)
- Brennstoffzellen (Stromerzeugung; Phase 0: Errichtung von fünf Brennstoffzellen mit einer elektrischen Leistung von 5 *10kW; Phase 1: Errichtung von fünf weiteren Brennstoffzellen (ebenfalls 5*10kW elektrische Leistung))
- Hauptstromverteiler (PDU)
- Batterie Kabinett (zur Glättung von Stromerzeugung und Verbrauch)
- Kühlaggregat(e) (Phase 0: ein Aggregat; Phase 1: zwei Aggregate; zur Abkühlung der im Zuge der Stromerzeugung erzeugten Abwärme)
- Druckluftkompressor (zur Versorgung der notwendigen Regelventile und Paneele mit Druckluft)

Der Bereich der Anlage wird entsprechend den Richtlinien mit einer Umzäunung ausgestattet und der Wasserstoffspeicher mit einer Explosionsschutzwand abgesichert. Notwendige Fundamente werden errichtet und der Bodenbelag entsprechend der Nutzung ausgetauscht bzw. ertüchtigt.

TUM Hyperloop (Teststand und Werkstatt)

Ein Teil der Gewerbehallenfläche sowie ein Teil des nördlichen Hofes ist an die Technische Universität München für deren Tätigkeiten im Rahmen des TUM Hyperloop Programms des Departments for Aerospace and Geodesy vermietet.

Im Zuge dieses Programms ist ein (Technologie-)Demonstrator zur Erprobung der Hyperloop-Technologie aufgebaut. Dieser Demonstrator besteht aus einer ca. 24 m langen Röhre mit Schiebetür und zwei Containern für die Betriebsleittechnik, die auf der Außenfläche des vorgenannten nördlichen Hofes aufgebaut werden.

Im vorgenannten Teilbereich der Halle ist eine Werkstatt errichtet, die hauptsächlich zur Montage einer für den Demonstrator passenden Passagier-Kapsel sowie zum Aufbau und Betrieb von Testständen für dessen Komponenten genutzt wird. In diesem Zusammenhang fallen folgende Arbeiten an:

- Montage (Gesamtfahrzeug, mechanische Komponenten, etc.)
- Mechanische Bearbeitung (Hämmern, Sägen, Bohren, Schleifen, etc.)
- Elektronik (Löten, Platinen Bestücken, Messen, Verkabelung, etc.)
- Lager (inkl. Gabelstapler)
- Schwebesystem-Teststand
- 3D-Drucker

Zum Transport der Kapsel zwischen dem Teststand im Hof und der Werkstatt wird ein Flurförderfahrzeug (Crawler) genutzt.

Für die Nutzung durch die Technische Universität München sind folgende baulichen Änderungen erforderlich:

- Einbringen eines Sektionaltors im Werkstattbereich an der nordwestlichen Ecke der Halle
- Einbauten im Inneren der Halle im Werkstattbereich
- Erweiterung der Pflasterfläche als Rangierbereich vor dem Werkstattbereich
- Aufbau des Teststandes/ Demonstrators im nördlichen Bereich des Hofes
- Austausch einiger bestehender Pflasterflächen im Bereich des Teststandes

Erschließung:

Das Vorhabengrundstück mit den Flur-Nrn. 1504/30 und 1504/85 der Gemarkung Unterhaching ist sowohl verkehrsmäßig als auch im Hinblick auf die Spartenerschließung bereits vollumfänglich erschlossen.

Die beschriebenen Nutzungen (Technologie- und Innovationszentrum, Teststand und Werkstatt für das Programm TUM Hyperloop, sowie Stromerzeugung durch Brennstoffzellen) sind gemäß dem rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 2. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 104 der Gemeinde Ottobrunn aktuell nicht zulässig, weshalb dessen Änderung notwendig ist. Die UI GmbH ist Vorhabenträgerin.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Durchführung des Vorhabens erfolgt durch PIEU, die Mieterin der UI GmbH.

J. Manuel Stimmer ist von PIEU und der UI GmbH im Zuge der Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Ausarbeitung des hier vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans beauftragt.

Die nachstehenden Abbildungen unter Punkt 4 stellen den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

2 **Stellplätze**

Im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze nutzungsbezogen in Form absoluter Zahlen für die jeweiligen Funktionsbereiche des Vorhabens festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Regelungen der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), berücksichtigen jedoch zugleich die betriebliche Organisation und die konkrete Nutzungsausgestaltung des Vorhabenträgers. Insbesondere wird der Umstand einbezogen, dass bestimmte Flächen (v.a. im Bereich 4.1.1) im Rahmen von Wechselnutzungen nicht zeitgleich betrieben werden und somit nicht kumulativ Stellplätze erfordern.

Die Festsetzungen lauten wie folgt:

Bereich 4.1.1

Büro- u. Verwaltung/ Labore/ Industriebetrieb/ Lager (Wechselnutzung): **16 Stellplätze**

Customer Experience Center (CXC): **20 Stellplätze**

TUM Werkstatt: **3 Stellplätze**

Gesamt für Bereich 4.1.1: 39 Stellplätze für PKW

Bereich 4.1.2

Büro- u. Verwaltung: **104 Stellplätze**

Labore/ Industriebetrieb: **15 Stellplätze**

Lager: **9 Stellplätze**

Gesamt für Bereich 4.1.2: 128 Stellplätze für PKW

Die festgelegten Zahlen gelten als verbindlich im Sinne von § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB. Sie stellen das Ergebnis einer integralen Betrachtung der städtebaulichen Rahmenbedingungen, der betrieblichen Nutzungskonzepte und der angestrebten Mobilitätsstruktur dar.

Zur Nachvollziehbarkeit der festgelegten Zahlen wird die folgende Berechnung beigefügt, welche sowohl die Orientierung an der GaStellV als auch die betriebliche Nichtgleichzeitigkeit einzelner Nutzungen dokumentiert.

Festsetzung der Stellplatzzahlen			
auf Grundstück Fl.Nr.: 1504/30, 1504/85, Gemarkung Unterhaching Caroline-Herschel-Straße 100, 85521 Ottobrunn			
Nutzung	je Fläche	je Personenanzahl	Anzahl Stellplätze
A) Flächen mit erhöhtem Besucherverkehr (Schulungszentrum, Showroom, Vertrieb- und Kundencenter)	-	je 10 Besucher	1
B) Lagerfläche	je 100 m ² Nutzfläche	je 3 Beschäftigte	1
C) sonstige Nutzungen nach BP A. Nr.04 und 05	je 70 m ² Nutzfläche	je 3 Beschäftigte	1

Bereich 4.1.1 (Gewerbehalle: Panasonic Campus München)				
Tatsächliche Personenanzahl				
Personengruppe	Nutzung der Flächen	Berechnungsgrundlage	Personenanzahl	
Mitarbeiter Panasonic Connect	Büro u. Verwaltung, CXC, Labore, Lager	B, C	24	
Mitarbeiter Panasonic Industry	Büro u. Verwaltung, CXC, Labore, Lager	B, C	22	
Mitarbeiter Panasonic HVAC	Büro u. Verwaltung, CXC, Labore, Lager	B, C	2	
Mitarbeiter TUM	TUM Werkstatt	C	10	
Besucher	CXC	A	199	
Berechnung der notwendigen Stellplätze				
Nutzung	Nr. nach Festsetzung	Fläche	Personenanzahl	Anzahl Stellplätze
Büro u. Verwaltung	C	960,22	48	16,0
Labore/ Industriebetrieb	C	2075,63		
Lager	B	1039,77		
Customer Experience Center (CXC)	A	-	199	19,9
TUM Werkstatt	C	214,04	10	3,1
Stellplatzbedarf Gesamt				39

Bereich 4.1.2 (Büro- und Verwaltungsgebäude)				
Berechnung der notwendigen Stellplätze				
Nutzung	Nr. nach Festsetzung	Fläche	Personenanzahl	Anzahl Stellplätze
Büro u. Verwaltung	C	7268,99	-	103,8
Labore/ Industriebetrieb	C	1043,84	-	14,9
Lager	B	894,02	-	8,9
Stellplatzbedarf Gesamt				128

3 Fahrradstellplätze

Auch die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze wird im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan nutzungsbezogen in Form absoluter Zahlen für die jeweiligen Funktionsbereiche des Vorhabens festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der Richtzahlenliste für Fahrräder zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Ottobrunn vom 7.12.2021, berücksichtigen jedoch zugleich die betriebliche Organisation und die konkrete Nutzungsausgestaltung des Vorhabenträgers. Auch hier wird der Umstand einbezogen, dass bestimmte Flächen (v.a. im Bereich 4.1.1) im Rahmen von Wechselnutzungen nicht zeitgleich betrieben werden und somit nicht kumulativ Stellplätze erfordern.

Die Festsetzungen lauten wie folgt:

Bereich 4.1.1

Büro- u. Verwaltung/ Labore/ Industriebetrieb/ Lager (Wechselnutzung): **10 Stellplätze**
Customer Experience Center (CXC): **13 Stellplätze**
TUM Werkstatt: **1 Stellplatz**

Gesamt für Bereich 4.1.1: 24 Stellplätze für Fahrräder

Bereich 4.1.2

Büro- u. Verwaltung: **97 Stellplätze**
Labore/ Industriebetrieb: **7 Stellplätze**
Lager: **6 Stellplätze**

Gesamt für Bereich 4.1.2: 110 Stellplätze für Fahrräder

Die festgelegten Zahlen gelten als verbindlich im Sinne von § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB. Sie stellen das Ergebnis einer integralen Betrachtung der städtebaulichen Rahmenbedingungen, der betrieblichen Nutzungskonzepte und der angestrebten Mobilitätsstruktur dar.

Zur Nachvollziehbarkeit der festgelegten Zahlen wird die folgende Berechnung beigefügt, welche sowohl die Orientierung an der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ottobrunn als auch die betriebliche Nichtgleichzeitigkeit einzelner Nutzungen dokumentiert.

Festsetzung der Fahrradstellplatzzahlen			
auf Grundstück Fl.Nr.: 1504/30, 1504/85, Gemarkung Unterhaching Caroline-Herschel-Straße 100, 85521 Ottobrunn			
Nutzung	je Fläche	je Personenanzahl	Anzahl Stellplätze
A) Flächen mit erhöhtem Besucherverkehr (Schulungszentrum, Showroom, Vertriebs- und Kundencenter)	je 150 m ² Nutzfläche	15	1
B) Handwerks- und Industriebetriebe sowie Lagerfläche	je 150 m ² Nutzfläche	5	1
C) sonstige Nutzungen nach BP A. Nr.04 und 05	je 75 m ² Nutzfläche	5	1

Bereich 4.1.1 (Gewerbehalle: Panasonic Campus München)				
Tatsächliche Personenanzahl				
Personengruppe	Nutzung der Flächen	Berechnungsgrundlage	Personenanzahl	
Mitarbeiter Panasonic Connect	Büro u. Verwaltung, CXC, Labore, Lager	B, C	24	
Mitarbeiter Panasonic Industry	Büro u. Verwaltung, CXC, Labore, Lager	B, C	22	
Mitarbeiter Panasonic HVAC	Büro u. Verwaltung, CXC, Labore, Lager	B, C	2	
Mitarbeiter TUM	TUM Werkstatt	B	10	
Besucher	CXC	A	199	

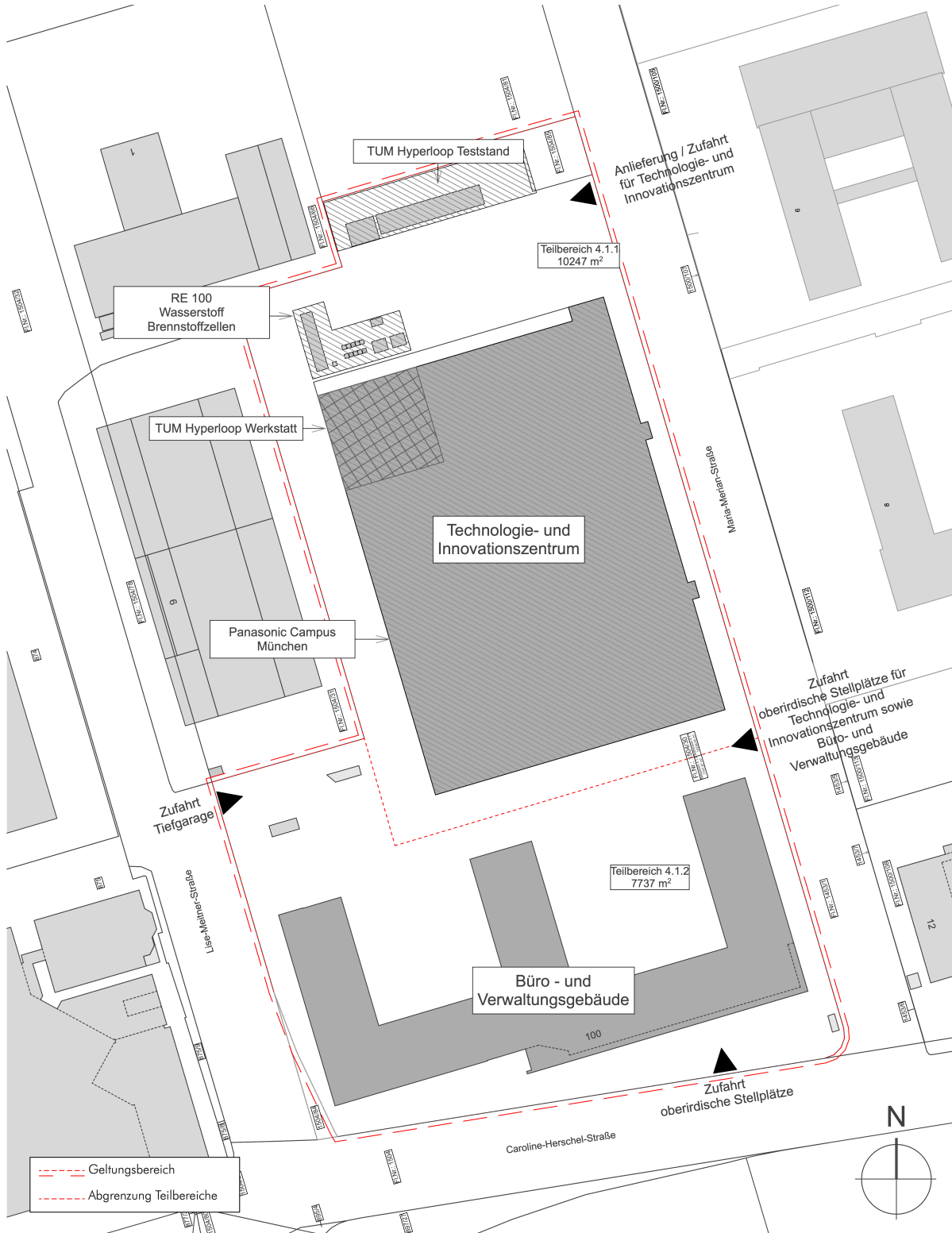
Berechnung der notwendigen Fahrradstellplätze				
Nutzung	Nr. nach Festsetzung	Fläche	Personenanzahl	Anzahl Stellplätze
Büro u. Verwaltung	C	960,22	48	9,6
Labore/ Industriebetrieb	B	2075,63		
Lager	C	1039,77		
Customer Experience Center (CXC)	A	-	199	13,3
TUM Werkstatt	B	214,04	10	1,4
Stellplatzbedarf Gesamt				24

Bereich 4.1.2 (Büro- und Verwaltungsgebäude)				
Berechnung der notwendigen Stellplätze				
Nutzung	Nr. nach Festsetzung	Fläche	Personenanzahl	Anzahl Stellplätze
Büro u. Verwaltung	C	7268,99	-	96,9
Labore/ Industriebetrieb	C	1043,84	-	7,0
Lager	B	894,02	-	6,0
Stellplatzbedarf Gesamt				110

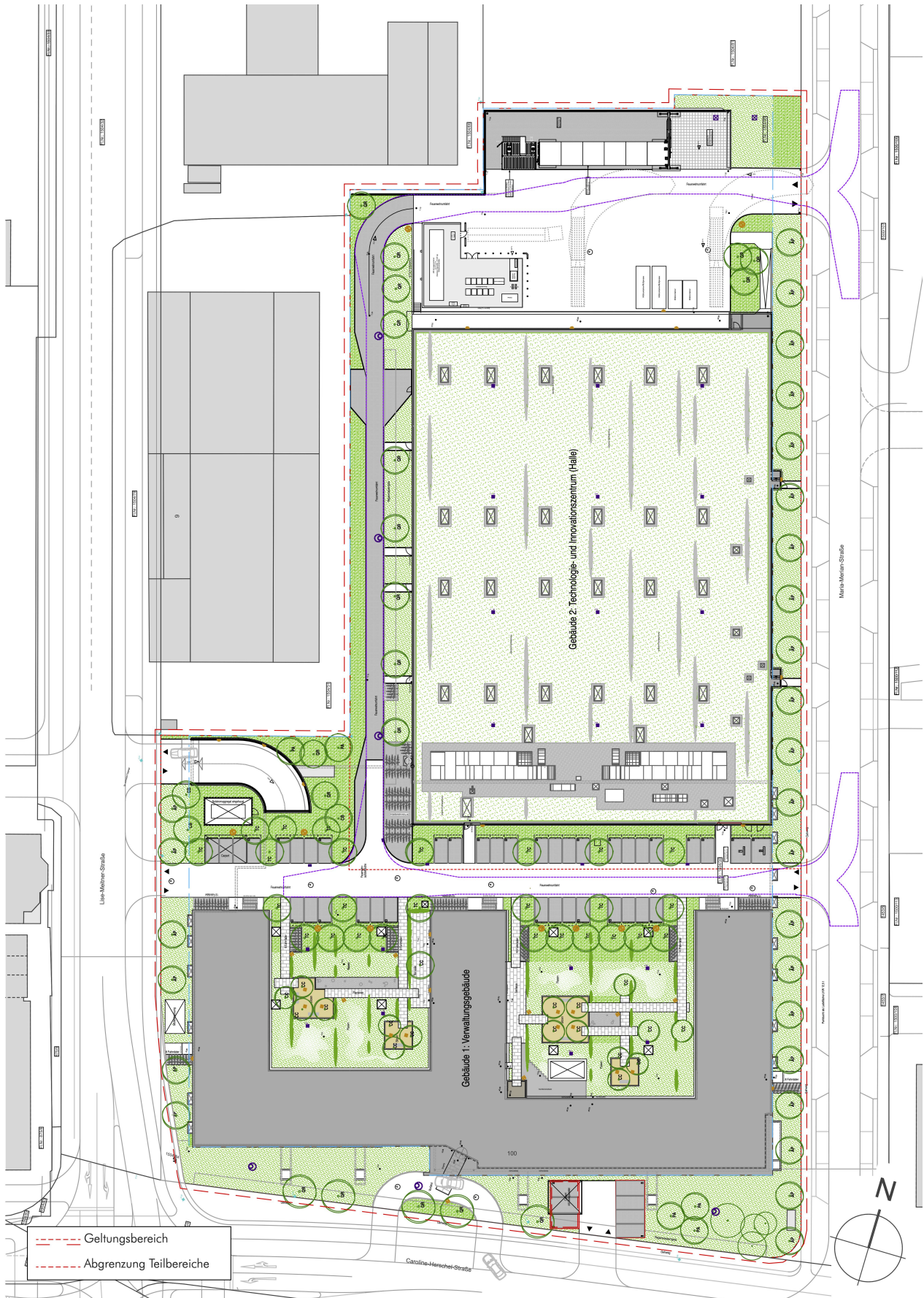
4 Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) „Technologie- und Innovationszentrum“

(Datengrundlage: Alkis-Daten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern; Stand: 09.01.2024)

4.1 Übersichtslageplan Vorhaben und Erschließung in Flurkarte o.M.



4.2 Lageplan/ Freiflächengestaltungsplan o.M.



5 Verfasser

Pöcking, 14.04.2026

J. Manuel Stimmer
Architekt M.A. (TUM)