

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 151 mit integrierter Grünordnung der Stadt Unterschleißheim

Seite

1.	Plangebiet	02
1.1	Lage.....	02
1.2	Topographie.....	02
1.3	Grundwasserspiegel.....	03
1.4	Derzeitige Nutzung.....	03
1.5	Vegetation.....	04
1.6	Altlasten.....	04
1.7	Archäologische Denkmalpflege.....	04
1.8	Bestehende Verkehrssituation.....	05
2.	Baugebiet	05
2.1	Flächennutzungsplan.....	05
2.2	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan.....	05
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	05
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
4.1	Städtebauliche Daten.....	10
4.2	Städtebauliches Konzept, Gestaltungsvorschriften.....	10
4.3	Künftige Verkehrssituation.....	17
4.4	Ver- und Entsorgung Medien.....	19
5.	Grünordnung/Eingriffsregelung	21
5.1	Gesetzliche Grundlagen.....	21
5.2	Übergeordnete Planungen.....	22
5.3	Bestandsaufnahme.....	22
5.4	Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003.....	27
6.	Artenschutz	33
7.	Immissionsschutz	34
8.	Art und Maß der baulichen Nutzung	40
9.	Stellplätze	41
9.1	Rechtliche Sicherung der Stellplätze.....	41
9.2	Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Kfz.....	42
9.3	Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Fahrräder (FSt).....	44
10.	Erforderlichkeit der Planaufstellung	44

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Nr. 151 mit integrierter Grünordnung
der Stadt Unterschleißheim

1. Plangebiet

1.1 Lage

Das Plangebiet liegt westlich der Ortsmitte von Unterschleißheim.

Das Areal wird umschlossen im Osten von der Landshuter Straße, im Süden von einem zukünftigen Gewerbegebiet, im Westen von landwirtschaftlichen Flächen und im Norden von einem großen PKW-Parkplatz. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 400 m in der Luftlinie.

1.2 Topographie

Das Plangebiet ist von Osten nach Westen geradezu eben. Von Süden nach Norden hin sind ca. 60 cm Gefälle vorhanden. Die Höhenlage des vorhandenen Bürogebäudes liegt mit 473,70 m ü. NN ungefähr auf dem Niveau der Landshuter Straße. Die Höhenlage der neuen Gebäude soll so gewählt werden, dass die fertigen Fußbodenoberkanten der Gebäude ca. 60 bis 80 cm über der inneren Erschließungsstraße liegen. Die innere Erschließungsstraße soll gemäß Planung ca. 60 bis 80 cm (= 474,90 ü. NN) über dem Niveau der Landshuter Straße liegen.

Zur optimalen Höhenfestsetzung der einzelnen Gebäude bedarf es einer detaillierten Planung der jeweiligen Baukörper. Dies betrifft vor allem die Lage der einzelnen Tiefgaragenzufahrten, bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt des Emmy-Noether-Rings.

Nachdem das gesamte Baugebiet von einem Investor entwickelt wird, erscheint es in der jetzigen Planungsphase als gerechtfertigt, die fertigen Fußbodenoberkanten (FOK) erst zum Zeitpunkt der jeweiligen Bauanträge für die Einzelbauvorhaben festzulegen. Eine grobe Festsetzung der FOK's im Bebauungsplan wird mit einem FOK Minimum und einem FOK Maximum bereits vorgenommen. Der Höhenunterschied dieser beiden Höhenkoten wird mit maximal 50 cm festgesetzt.

1.3 Grundwasserspiegel

Die fertigen Fußbodenoberkanten im Erdgeschoss sowie die Straßen und Außenanlagen müssen über dem HHW mit der Höhe von 472,25 m ü. NN im Norden zzgl. 0,30 m Freibord auf der Mindesthöhe von 472,55 m ü. NN liegen. Im Süden des Grundstücks liegen diese Werte um ca. 1 m höher.

Für die notwendige Bauwasserhaltung während der Errichtung der jeweiligen Gebäude wird ein wasserrechtlicher Antrag nach Art. 15 Bay WG beim Landratsamt München gestellt.

Für die Entnahme von Grundwasser und das Einleiten von erwärmtem Wasser in das Grundwasser besteht vom Landratsamt München nach Art. 17 Bay WG bis 31.12.2028 eine Erlaubnis.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung einschl. der Anlage einer zentralen Seefläche wird beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt, sofern nach NWFreiV und TRENGW diese erforderlich wird.

1.4 Derzeitige Nutzung

Die Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet durch die Firma EADS endete im Wesentlichen am 31.12.2015. In den vorhandenen Hallen und im bestehenden Bürogebäude wurden hauptsächlich Entwicklungs- und Forschungsarbeiten für die Luft- und Raumfahrt durchgeführt. In Teilbereichen (südlich der neuen Einfahrt) wird die Nutzung bis ca. 2020 fortgesetzt.

1.5 Vegetation

Auf dem gesamten Areal sind in den Randbereichen Vegetationsflächen mit Baumbeständen aus den 80er Jahren vorhanden. Es handelt sich hierbei überwiegend um Pappeln, Ahorn sowie Kiefern. Zur Entwicklung des geplanten Business Campus müssen Bäume gefällt bzw. umgepflanzt werden. Schützenswerte Bäume, die aufgrund ihrer Lage gefällt werden müssen, werden durch Ersatzpflanzen bzw. Ökopunkte an anderer Stelle ausgeglichen. Diese Veränderungen sind dem Baumrodungsplan sowie dem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu entnehmen.

1.6 Altlasten

Altlastenverdachtsfälle auf dem Baugebiet liegen nicht vor.

1.7 Archäologische Denkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7735-0102: Siedlung der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters
- D-1-7735-0104: Siedlung der Urnenfelderzeit, Siedlung und Gräber der Hallstattzeit, Siedlung der Latènezeit und des frühen Mittelalters
- D-1-7735-0106: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Aufgrund der bereits flächig durchgeführten Baumaßnahmen für Hallen, Bürgersteige, Erschließungsstraßen und Parkplätze Mitte der 80er Jahre sind im Plangebiet Bodendenkmäler eher unwahrscheinlich. Es könnten sich aber in noch nicht vollständig überbauten, tieferliegenden Bereichen Ausläufer von o. g. Bodendenkmälern befinden. Deshalb bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des B-Planes werden deshalb in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde beantragt.

1.8 Bestehende Verkehrssituation

Das Gebiet wird derzeit durch die BAB A 92 München – Deggendorf mit den Ausfahrten Unterschleißheim und Oberschleißheim über die Landshuter Straße erschlossen.

Daneben besteht für das Planungsgebiet eine überregionale Verbindung über die B13 und die B471, die jeweils an die Landshuter Straße angeschlossen sind.

2. Baugebiet

2.1 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Unterschleißheim stimmen mit den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes 151 nicht überein.

Die Festsetzung eines Sondergebietes im B-Plan 151 führt zur Änderung des Flächennutzungsplans. Diese Änderung wird bereits in einem Parallelverfahren durchgeführt.

2.2 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Der Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat am 22.02.2016 den Beschluss zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes 151 für das Planungsgebiet gefasst. Die Planungsgesellschaft DV Plan GmbH Regensburg erhielt daraufhin den Auftrag, diese Planungsarbeiten durchzuführen.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Unterschleißheim verfolgt seit dem Bekanntwerden der Schließung der Niederlassung der Firma EADS an der Landshuter Straße 26 das Ziel, mit der Bereitstellung ergänzender, hochwertiger Büro- und Dienstleistungsflächen auf den bislang überwiegend als Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsstandort genutzten Flächen neue Impulse zu geben und zugleich eine städtebaulich geordnete Gliederung, Erneuerung und Anforderung des Stadtbildes zu erreichen. Dazu bietet sich auch mit Blick auf internationale Unternehmen ein ganzheitlich gestalteter Büro- und Dienstleistungspark mit seinem vielfältigen Flächenangebot an.

Es erscheint geboten, der hohen Attraktivität des Großraums München, für angesehene Adressen und dem starken Trend zur Nutzung variabler Mietflächen, zeitgemäßen Infrastruktur und Serviceeinrichtungen durch die Entwicklung eines ganzheitlich geplanten Business Parks zu entsprechen.

Angesichts schneller Innovations- und Marktzyklen vermeiden gerade expansive Branchen wie etwa die Informations- und Kommunikationstechnologie zunehmend die langfristige Kapital- und Standortbindung sowie laufende Verwaltungs- und Pflegekosten bei Eigenimmobilien. Geboten erscheint im Interesse der Kommune zudem eine gewisse Bevorratung mit Flächen, da Unternehmen erwarten, dass sie Ansiedlungspläne innerhalb sehr kurzer Fristen realisieren können. Ein anspruchsvoller Business Park kommt diesem Bedarf mit seinen multifunktionalen Immobilien und einem serviceorientierten Umfeld aus einer Hand entgegen.

Die Orientierung auf Standorte dieser Qualität ist nicht nur bei Unternehmen aus dem angloamerikanischen Wirtschaftsraum zu beobachten, die häufig gut konzipierte Büro- und Dienstleistungsparks als Plattformen für ihre Neuansiedlung und Markterschließung bevorzugen, sondern auch bei wachstumsstarken Technologie- oder Dienstleistungsfirmen des Mittelstands. Für diesen Interessenten-Kreis sind Eigenimmobilien oder Mietflächen in herkömmlichen Gewerbegebieten ohne Servicestrukturen wenig geeignet.

Die Bereitstellung ergänzender Geschäftsflächen für diesen spezifischen Bedarf eröffnet also Spielräume, um zukunftsgerechte Wirtschaftszweige rasch zu integrieren und einem sich so auch für die Anforderungen älterer Gewerbe- oder Wohngebiete, die ohne diesen Impuls nur im Zuge extrem langwieriger Prozesse neu strukturiert und geprägt werden können.

Der S-Bahnhof Unterschleißheim mit seinen Park-and-Ride-Anlagen und der Anbindung an das ÖPNV-Netz des Großraums München verbessert hierbei die Voraussetzungen für weitreichende Strategien zur kommunalen Entwicklung. Als Dreh- und Angelpunkt kurzer Wege zwischen dem Stadtkern, dem Planungsgebiet und dem Flughafen bietet der S-Bahnhof – aus verkehrs-technischer Sicht – erhebliche Vorteile. Es kann damit Kernzielen der Landesentwicklung entsprochen werden, die eine Konzentration neuer Arbeits-, Service- und Wohnstätten an Knotenpunkten leistungsfähiger Nahverkehrsnetze vorsieht.

Als Ergänzung zur optimalen ÖPNV-Anbindung wird eine Buslinie mit 3 Haltestellen ab dem Jahr 2020 auf dem Campusgelände eingerichtet. Am südlichen Punkt des Emmy-Noether-Rings wird eine Anfangs- bzw. Endhaltestelle für diese Buslinie Unterschleißheim-Garching-U-Bahnlinie angelegt.

Angesichts der Investitionsbereitschaft der Eigentumsgesellschaft KG für Vermögensverwaltung Garching GmbH & Co. die Zug um Zug einen Büro- und Dienstleistungspark mit einer attraktiven internen Infrastruktur entwickeln will, sollen an diesem Knotenpunkt über einen novellierten Bebauungsplan die planerischen, wirtschaftlichen sowie landschafts- und naturschutzrelevanten Belange abgestimmt und in ein schlüssiges Gesamtkonzept eingebracht werden.

Damit kann sich die Stadt Unterschleißheim im Großraum München als Standort für zeitgerechte Dienstleistungen neu positionieren und mit der exzellenten Lage unweit des Flughafens, einer zeitlosen Architektur und einer parkartigen Gestaltung des Arbeitsumfelds gezielt zusätzliche Nutzerkreise ansprechen.

Mit vielfältigen Branchen-Bereichen und Berufsbildern wird ein hochwertiger Standort den Strukturwandel hin zur Dienstleistung bewältigen und wichtige Verzahnungsfunktionen mit der Stadtmitte übernehmen. Es entstehen dabei neue Kommunikations- und Kooperationsräume mit der Wirtschaft.

Das vorliegende, ganzheitliche Konzept kann mit einer maximalen Geschossfläche von 200.000 m² (etwa zwei Drittel Büro-, ein Drittel Dienstleistungsflächen) zur Ansiedlung von etwa 4.500 zukunftsgerechten Arbeitsplätzen beitragen. Durch integrierte Service-, Versorgungs- und Kommunikationseinrichtungen vor Ort wird unnötiger Verkehr vermieden und dem anhaltenden Trend zu flexiblen Geschäfts- und Arbeitszeiten entsprochen.

Den Bedürfnissen der modernen Arbeitswelt soll insbesondere durch ausgewählte Infrastrukturelemente Rechnung getragen werden. Hierzu gehören neben dem Ausbau bereits vorhandener Tagungsräume, gastronomischer Einrichtungen und spezifischen Dienstleistungen auch Einrichtungen zur Nahversorgung der Beschäftigten im Park. Die Nahversorgungseinrichtungen selbst sind mit folgenden Nutzungen vorgesehen:

- Großflächiger Einzelhandel als Lebensmittelmarkt mit Bäckerei und Metzgerei mit einer Verkaufsfläche bis zu max. 1.800 m²

Im SO soll die Möglichkeit eingeräumt werden, einen Vollsortimenter für Lebensmittel unterzubringen. Er dient der Versorgung mit Lebensmitteln einerseits für die vor Ort im Bauungsplangebiet Tätigen, aber andererseits für die angrenzende Wohnnachbarschaft.

Es ist aber durch ergänzende Festsetzung ausgeschlossen, dass im SO daneben sich weiterer Einzelhandel etabliert, da neben eines solchen Betriebes vornehmlich Verwaltungs-, wissenschaftliches- und produktives Gewerbe ansiedeln soll. Hierdurch wird die Agglomeration von Gewerbe des Einzelhandels ausgeschlossen. Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten finden sich im Zentrumsbereich der Stadt bzw. in bereits ausgewiesenen Baugebieten.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungen und städtebaulichen Grundsätze kann die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes wie folgt eingestuft werden:

Gemäß dem Ziel zur vorrangigen Innenentwicklung (3.2 Z) und dem Grundsatz zum Flächensparen (3.1 G) im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind Potenziale im Siedlungsbestand bevorzugt zu entwickeln.

- Gemäß LEP 1.1.1 (Z) sind in allen Teilräumen gleichwertigen Lebens - und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Die Stärken und Potentiale sind weiter zu entwickeln.
- Zentrale Orte sollen gemäß LEP 2.1.1 (G) überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen.
- Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten LEP 2.1.2 (G).

Die Stadt Unterschleißheim liegt als Grundzentrum (Siedlungsschwerpunkt) im Verdichtungsraum München. Das beabsichtigte Ziel des Bebauungsplans Nr. 151 nämlich die planungsrechtliche Zulassungsfähigkeit für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmittelmarktes mit angegliedertem Getränke- und evtl. Drogerieladen zu schaffen, steht damit grundsätzlich im Einklang mit den hierzu maßgeblichen raumstrukturellen und regionalplanerischen Erfordernissen.

Durch das Planvorhaben soll die kommunale Versorgungsfunktion, insbesondere im Sinne einer verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung, gestärkt werden.

Die Verwaltung verweist darauf, dass im Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2016 die Aufstufung Unterschleißheims als Teil des Mittelzentrums Neufahrn-Eching-Unterschleißheim anvisiert sei. Ein Abschluss des Änderungsverfahrens wird für 2017 erwartet.

Die Inanspruchnahme einer bereits mit Baurecht ausgewiesenen Fläche mit Blick auf die Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäfts und die Ausschöpfung bestehenden Baurechts entspricht zudem den Zielen der Landes- und Regionalplanung. In Unterschleißheim befinden sich die Haupteinkaufslagen an der Bezirksstraße, dem IAZ-Einkaufszentrum mit dem Rathausplatz sowie an der Landshuter Straße. Ergänzt werden diese drei Versorgungsbereiche durch weitere Einzelhandelsangebote, die singulär über das gesamte Stadtgebiet verstreut liegen.

Die Verwaltung verweist darauf, dass dem geplanten Lebensmittelmarkt kein Alleinstellungsmerkmal im Stadtgebiet zugerechnet werden kann.

Die Mehrung der Verkaufsflächen kann als nicht erheblich eingestuft werden.

Erhebliche Wettbewerbsverzerrungen können nicht erwartet werden.

Aufgrund der Lage des Sondergebiets und seiner städtebaulichen Integration im Gewerbegebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Einrichtung überwiegend der Versorgung der im Umfeld Beschäftigten und der umliegende Wohngebiete dienen wird. Ferner ist eine Wettbewerbsverzerrung bzw. Unterversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs aufgrund der aktuellen Ausweisung nicht zu erwarten.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliche Daten

Bruttogrundstücksfläche:	ca. 140.000 m ²
Summe Grundfläche:	ca. 75.000 m ²
Summe Geschossfläche:	200.000 m ²
Geplante Stellplätze: in Parkhäusern, Tiefgaragen u. ebenerdig	ca. 3.500
Zahl der Vollgeschosse:	
Mehrzweckgebäude	E + III bis E + IV
Bürohäuser	E + III bis E + VI
Grünfläche:	mind. 20 % des Baugebiets
Wasserfläche:	mind. 3.000 m ²

4.2 Städtebauliches Konzept, Gestaltungsvorschriften

Der Büro- und Dienstleistungspark soll von Gebäuden mit anspruchsvoller und funktionaler Architektur sowie einer parkähnlichen Landschaftsgestaltung geprägt sein. Die Anordnung der Gebäude, eingebettet in ein grünes Umfeld, zielt in erster Linie auf eine Gesamtstruktur, die überwiegend Primärlagen gleichwertiger Qualität vorsieht.

Eine großzügig angelegte Grünachse von Norden nach Süden begünstigt die natürliche Durchlüftung des Raumes vom vorhandenen Wohngebiet im Norden bis hin zum ebenfalls geplanten Gewerbegebiet im Süden des Areals.

Es bietet sich an, entlang der restlichen Grundstücksgrenzen einen baumbepflanzten Grüngürtel zwischen den öffentlichen Straßen und der teils riegelartig strukturierten äußeren Bebauung anzulegen, um die innere Landschaftsarchitektur nach außen zu vermitteln.

Durch die getroffene Festlegung der inneren HAUPTerschließungsstraße als geschlossener Verkehrsring mit zwei Verästelungen in Form von Zubringerstraßen ergeben sich zwei äußere Baufelder und ein inneres Hauptbaufeld mit unterschiedlichen Größen und Zuschnitten. Mit Blick auf die absehbaren Nutzungen sind je nach Lage und Beschaffenheit der einzelnen Zonen unterschiedliche Bebauungsdichten und Baukörperhöhen beabsichtigt.

Die Entscheidung zu Gunsten einer geschlossenen, inneren Ringstraße liegt in erster Linie darin begründet, dass die flankierende Bebauung entlang dieser Hauptverkehrsader stets zu gleichwertigen Primärlagen führt und eine zügige Erreichbarkeit der dezentralen Parkhäuser ermöglicht. Darüber hinaus ist durch diese Art von Erschließung die bestmögliche Orientierung im Gesamtgebiet gewährleistet, da sie sich auch in anderen derartig entwickelten Gebieten bereits bestens bewährt hat.

Orthogonale Straßensysteme mit einer engen Rasterung führen zu vielen verkehrstechnisch schwierigen Kreuzungspunkten und einem unnötig hohen Verbrauch an Erschließungsflächen. Da zugleich die gewünschte Übersichtlichkeit durch uniforme Straßenachsen verloren geht und häufig Sackgassen am Gebietsrand entstehen, fand diese Art der Erschließung und Gebietsaufteilung keine Berücksichtigung.

Zur optimalen städtebaulichen Gliederung und funktionalen raumökonomischen Bebauung der Einzelgebiete sind je nach Nutzungsvariante vier verschiedene Gebäudegrundtypen vorgesehen. Dabei dominieren:

- Repräsentative Bürobauten als Bürohauszeilen mit variierenden Höhen und Tiefen für Einzel-, Team- und Kombibüros mit ihren angegliederten Nebenräumen.
- Multifunktionale Bauten mit charakteristischen Atrien, in denen Ausstellungs-, Großhandels-, Vertriebs-, Kundendienst-, Verwaltungs-, Labor- oder Montage-/Handwerksflächen mit Büros im OG kombiniert werden können. Sie eignen sich auch für Call Center, Entwicklungs-/Testzentren und Großraum-Büros.
- Parkhäuser als Gemeinschaftseinrichtungen zur raschen Aufnahme und Beruhigung des zufließenden Verkehrs. Diese bieten neben Tiefgaragen ausreichend Platz für die Fahrzeuge der Beschäftigten. Ergänzend werden Kunden-Parkplätze direkt an den Zugangszonen der einzelnen Büro- und Service-Gebäude bereitgestellt.
- Eigene Bautypen sind für die Nahversorgung, für Gastronomie/Wellness sowie für Konferenz- und Multimedia-Einrichtungen vorgesehen.

Entlang der westlichen Baugrenze, also zu den landwirtschaftlichen Flächen, bieten sich (niedrigere) Mehrzweckgebäude in E + III mit größeren Gebäudetiefen und Atrien in den Büro-Obergeschossen an.

Am Übergang zur freien Landschaft im Westen wird die Bebauung stark eingegrünt, um eine insgesamt schlüssige Abrundung des Stadtbildes zu erreichen. Dies geschieht durch den bereits vorhandenen begrünten Lärmschutzwall mit der üppigen Vegetation aus den Achtziger Jahren.

Das innere Bauquartier sieht sechs- bis siebengeschossige, strukturierte, einzeilige Bürohausriegel als Abschluss vor, die jeweils dem inneren Verkehrsring als Randbebauung in ihrer Lage folgen.

Durch diese ausgewählte, klare Gebäudestellung ergibt sich im Kernbereich des inneren Quartiers ein großzügiger Raum mit urbanen Akzenten, der durch eine mindestens 3.000 m² große, gärtnerisch gestaltete Seenlandschaft die hohe Aufenthaltsqualität im Büro- und Dienstleistungspark betont. Auch hiermit wird ein deutlicher Kontrast zum Erscheinungsbild landläufiger Gewerbegebiete mit oft zufälligen, zusammenhanglosen Strukturen geschaffen.

Durch seine Lage und seinen offenen Charakter ermöglicht das Herzstück des Business Campus Unterschleißheim nicht zuletzt einen „Brückenschlag“ zwischen der Ortsmitte Unterschleißheims und dem vorhandenen Wohngebiet im Nordwesten. Fußgänger und Radfahrer können die internen Wege problemlos mit nutzen.

Die städtebauliche Konzeption des Gesamtareals sieht durch die angedachten Gebäudestellungen zwei Achsen in Nord-Süd bzw. in Ost-West Richtung vor. Letztere stellt eine optische Verlängerung der Haupteinfahrtsstraße vom Münchner Ring in das grüne Zentrum des Business Parks dar.

Zur Abrundung des Gesamtkonzepts sind drei größere, gut mit Tageslicht versorgte Parkhäuser bis max. 22 m Gebäudehöhe eingeplant. Diese werden möglichst gleichmäßig auf dem Gelände integriert. Damit kann der zufließende Verkehr an Schnittpunkten sofort aufgenommen und beruhigt werden. Für Besucher und Beschäftigte ergeben sich innerhalb des Parks überschaubare und sichere Fußwege zu den einzelnen Büro- und Servicekomplexen.

Das im Nordwesten geplante Parkhaus, das auch zur Erschließung des Tagungszentrums dient, muss an der Nordwestecke aus Lärm- und Blendschutzgründen, eine nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderliche Fassadenverkleidung, erhalten.

Da eine Vielzahl von Firmen unterschiedlicher Branchen sowie Forschungs- und Entwicklungseinheiten angesiedelt werden sollen, sind die Tiefen der Bauquartiere so bemessen, dass sie die notwendige Variabilität der Baukörper und Nutzungen zulassen. Diese Beweglichkeit ist aufgrund des genannten Innovationsdrucks in der Wirtschaft und der Ausprägung ständig neuer Branchen und Technologien mit stark differierenden Anforderungen an die zu nutzenden Geschäftsflächen unverzichtbar.

Das Prinzip der hohen Variabilität ermöglicht nicht nur eine sensible Reaktion auf den Bedarf und eine hohe Krisenstabilität des Standorts über mehrere Konjunkturzyklen hinweg, die sich angesichts des acht- bis zehnjährigen Ausreifungsprozesses eines anspruchsvoll konzipierten Büro- und Dienstleistungsparks zwangsläufig ergeben; eine entsprechende Vielfalt mindert nicht zuletzt das Risiko ungesunder Monostrukturen im Raum Unterschleißheim.

Um diesem Anspruch an die Ausprägung des Gewerbeparks gerecht zu werden und mit der für ein modernes Dienstleistungszentrum relativ geringen Grundflächenzahl von 0,60 (Mittelwert) auszukommen, wird – unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage der einzelnen Baukörper – für höchstens 2/3 der Gebäude eine maximale Baukörperhöhe von E + VI angestrebt.

Für die überwiegend in den äußeren Quartieren zur freien Landschaft im Westen vorgesehenen, niedrigeren Baukörper sind Höhen mit E + III und E + IV beabsichtigt.

Aufgrund dieser Höhenstaffelung erfährt das Plangebiet eine städtebauliche Ordnung, die sich im zentralen Quartier mit der siebengeschossigen Bauweise durch eine sehr hohe Raumökonomie auszeichnet.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird im SO 1 (Einzelhandel) mit 0,25 H festgesetzt.

Die Situation der Belichtung und Belüftung ist in einem SO Einzelhandel nicht anders zu bewerten wie in einem allg. GE. Deshalb kann auch für das Sondergebiet Einzelhandel die Abweichung von Art. 6, Abs. 5, Satz 3 der BayBO angewendet werden.

Diese Abweichung wird für vertretbar gehalten, da der geplante Einzelhandel im vorliegenden Fall eine untergeordnete Nutzung im allg. Gewerbegebiet darstellt und hier die reduzierten Abstandsflächen von 0,25 H gelten.

Für die entlang der Straßen platzierten Bürohausriegel sind Gebäudetiefen von 17 bis 20 m vorgesehen. Die Mehrzweckbauten an der westlichen Grenze sollen mit einer Tiefe von ca. 37 m realisiert werden. Großflächige Hallen oder Depotgebäude sind nicht geplant. Einige Bestandshallen erfahren dabei noch eine Nutzung von 5 Jahren. Die Ansiedlung von Speditionen, Tankstellen und Vergnügungstätten ist ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Flächenverbrauchs bzw. aufgrund ihrer lärmintensiven Abläufe nicht zum Gesamtkonzept passen.

Die Stellung der Gebäude wird sich primär am Grundstückszuschnitt und an der inneren Ringstraßen-Führung orientieren. Ausgehend von diesem Rahmen wird eine städtebauliche Struktur entwickelt, die sich durch den organischen Verlauf der Ringstraße und durch die Rechtwinkligkeit der Nord- und Südgrenze auszeichnet.

Durch diese aufgelockerte Bebauung ergibt sich eine dem Straßenverlauf gerechte, maximale Übersichtlichkeit innerhalb des Gebietes. Streng gerastete Gebäudestellungen finden im inneren Quartier keine Berücksichtigung, da sie steril und uniform wirken.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird neben durchlässigen Strukturen und der optischen Transparenz eine hohe Flexibilität erreicht.

Die beabsichtigte Stellung der einzelnen Gebäude zueinander schafft unterschiedliche Räume und Plätze, die durch unverwechselbare Formen eine jeweils eigene Identität ausprägen.

Gestaltete Plätze mit Zierbrunnen, Kunstobjekten oder wechselnden Bepflanzungen sowie Straßenräume mit Baumreihen schaffen individuelle Raumgefüge und Adressen, die sich einprägen und dem Besucher die Orientierung erleichtern.

Räume entstehen zum einen durch Spiegelung von gleichartigen Gebäuden mit der Straße als Symmetrieachse und zum anderen durch die Gruppierung von verschiedenen Baukörpern um einen Funktionsbereich wie z. B. Straßeneinmündungen. Auf Grund dieser aufeinander abgestimmten Beziehungen wechseln großzügige Landschaftsräume und städtebauliche Funktionsräume untereinander ab.

Zugleich entstehen, wie erwähnt, optische Spannungsbögen durch die Höhenentwicklung der Baukörper vom Grundstücksrand (E + III) zur Grundstücksmitte (E + VI).

Die bisherige mittige Eingangshalle des bestehenden Bürogebäudes wird zugunsten eines zweigeschossigen Gebäudedurchbruchs über eine Breite von ca. 30 Meter zum stets offenen Nordportal für den neuen Business Campus. Diese zentrale Nord-Süd-Achse stellt eine bedeutsame optische und fußläufige Verbindung zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem großzügigen grünen Zentrum des zukünftigen Gewerbeparks dar.

Im Bürobestandsgebäude wird durch die Angliederung neuer Treppenhäuser das innere Erschließungssystem grundlegend überarbeitet. Die konsequente Einbindung der vorhandenen Innenhöfe, die als „Themenhöfe“ ausgebildet werden, erhöht die Aufenthaltsqualität und fördert die Adressbildung.

Ausgehend von der "grünen Lunge" im zentralen Quartier der modernen Arbeitslandschaft werden die baulich ausgebildeten Sichtachsen durch Alleebaumreihen betont. Die mindestens 3.000 m² große Teichfläche sorgt mit ihrem Biotop-Charakter für eine zusätzliche ökologische Aufwertung des „Parks im Park“. Da dieser gesamte zentrale Grünbereich als Fußgängerzone gestaltet wird, entstehen natürliche, nicht nur für Beschäftigte oder Kunden, sondern auch für Spaziergänger attraktive Ruhe- und Erholungszonen.

Durch grünordnerische Festlegungen im Hinblick auf die Auswahl von Pflanzen und Ausweisung von besonders definierten Grünbereichen erhält der gesamte Campus ein strukturiertes parkartiges Gesamterscheinungsbild. Hierbei wird ein homogener Übergang vom nördlichen Bauquartier mit dem bestehenden Bürogebäude und den gärtnerisch neu gestalteten Innenhöfen zu den südlichen Bauquartieren mit einem neuen grünen Umfeld hergestellt.

Durch die optische und funktionale Verzahnung des zentralen Grünbereiches mit den Innenhöfen des Bestandsgebäudes entstehen wechselseitige Freiräume im Business Campus, die sowohl den Beschäftigten als auch den Besucher zum Verweilen einladen.

Erhaltenswerte Bäume und Sträucher werden im Zuge der Neuentwicklung des Geländes in den Planungen so weit wie möglich berücksichtigt bzw. mittels Großbaumverpflanzungen umgesetzt. Sich ständig wiederholende Details in der Gestaltung der Grünbereiche und behutsam aufeinander abgestimmte Materialien in den Außenanlagen geben dem gesamten Campus ein hochwertiges Erscheinungsbild.

Das bereits vorhandene Casino und das unmittelbar darüber angesiedelte Tagungszentrum werden im neuen Nutzungskonzept des Gesamtgeländes optional eingebunden. Durchdachte Wegführungen mit kurzen Anbindungen enden in einem großzügigen neuen Foyer. Dieser Knotenpunkt verbindet die im Business Campus bedeutsamen Nutzungen wie Arbeiten, Essen, Tagen und Parken auf zentrale Weise.

Durch die Übernahme des mäanderförmigen Bürogebäudes aus den Achtzigerjahren vom Siemenskonzern mit einer für die damalige Zeit typisch weißen Metallfassade ist ein Facelifting mittels neuer Erschließungstreppenhäuser zur Adressbildung für das neue Nutzungskonzept von elementarer Bedeutung.

Die Errichtung von bis zu zehn neuen Außenzugängen am bestehenden Bürogebäude bildet zugleich das architektonische Scharnier zu den neuen Gebäuden des Business Campus.

Die puristische Optik der Treppenhäuser ist im Wesentlichen mitbestimmend für die Materialwahl und die Formgebung der Neubauten im Campusgelände.

Um ein homogenes Gesamtbild zu schaffen, wird bei der Gestaltung der Gebäude eine Vielzahl an Fassadenmaterialien vermieden. Qualitativ hochwertige Fassaden mit Aluminium, Stahl, Glas, Sichtbeton und Putz sollen durch variierende Details und wechselnde Farbakzente die ansprechende Architektur zum Ausdruck bringen.

4.3 Künftige Verkehrssituation

4.3.1 Äußere Verkehrserschließung

Angesichts des hohen Einpendlerverkehrs aus den nördlichen Regionen auf den Autobahnen in Richtung München erscheint es sinnvoll, der Bevölkerung im nördlichen Umfeld mit neuen Arbeitsplatz-Angeboten direkt an den Wohngebieten des Landkreises entgegenzukommen. Damit kann ein Teil des Verkehrsvolumens gezielt gelenkt bzw. vermieden sowie die Schaffung attraktiver Arbeits- und Lebensbedingungen gefördert werden.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens und die Möglichkeiten zur Abwicklung des zukünftigen Aufkommens wurden im Rahmen einer umfassenden verkehrstechnischen Untersuchung (Prof. Kurzak, München) überprüft.

Zusammenfassend kommt das Verkehrsgutachten von Prof. Kurzak vom 16.03.2017 zu folgenden Ergebnissen:

Die St 2342, Landshuter Straße ist heute in Höhe des Planungsgebietes mit knapp 18.000 Kfz/Tag südlich und rd. 16.000 Kfz/Tag nördlich der Einmündung Münchner Ring stark belastet. Auch der Münchner Ring weist an der Einmündung in die St 2342 mit 16.000 Kfz/Tag eine hohe Belastung auf. Die Verkehrsabwicklung in den Berufsverkehrszeiten ist heute noch mit mittlerer Verkehrsqualität leistungsfähig.

Nach Aufgabe des Standortes Unterschleißheim der Fa. Cassidian, die zum Zeitpunkt der Verkehrszählung im Jahr 2012 ein Verkehrsaufkommen von rd. 2.000 Kfz/Tag als Summe des Quell- und Zielverkehrs hatte, soll auf dem Gelände innerhalb der nächsten 10 – 15 Jahre ein Büro- und Dienstleistungspark (Business Campus) für insgesamt rd. 4.500 Beschäftigte entstehen.

Das Verkehrsaufkommen des Business Campus einschl. des Sondergebietes Einzelhandel wird im Endzustand bei rd. 9.500 Kfz-Fahrten/Tag als Summe des Quell- und Zielverkehrs liegen; hinzu kommt noch das Verkehrsaufkommen des Office Plaza-Geländes auf dem südlich angrenzenden Grundstück mit rd. 3.000 Kfz-Fahrten/Tag und eine derzeit noch unbestimmte bauliche Entwicklung auf dem Cassidian-Parkplatz nördlich des Business Campus mit rd. 1.600 Kfz-Fahrten/Tag.

Die Prognosebelastungen 2030 auf der St 2342 steigen mit Berücksichtigung der Westumfahrung Oberschleißheim auf knapp 24.000 Kfz/Tag südlich und rd. 21.600 Kfz/Tag nördlich der Kreuzung Münchner Ring an. Die verkehrliche Erschließung des Business Campus soll und kann über 3 Anbindungen an die St 2342, Landshuter Straße erfolgen. Dabei sind an der Anbindung Nord (heutige signalisierte Kreuzung Landshuter Straße / Kelten-schanze / Parkplatz Cassidian) keine Änderungen in der Spureneinteilung notwendig. An der künftigen signalisierten Kreuzung (heute Einmündung) Landshuter Straße / Münchner Ring / Anbindung Mitte sind leistungssteigernde Maßnahmen in Form von 2 zusätzlichen Fahrspuren erforderlich (1 zusätzliche Geradeausspur auf der St 2342 in Nord-Süd-Richtung und 1 zusätzliche Linksabbiegespur vom Münchner Ring kommend in Ri. Oberschleißheim). Kreisverkehrs- oder Versatzlösungen führen an dieser Stelle zu keinem leistungsfähigen Verkehrsablauf. An der Anbindung Süd (ehemalige Lkw- und Feuerwehrzufahrt) ist künftig kein Linkseinbiegen vom Business Campus in die Landshuter Straße Ri. stadteinwärts möglich, um eine zusätzliche Signalanlage zu vermeiden.

Der geplante Gewerbepark „Office Plaza“ auf den Flächen südlich des Business Campus erhält eine eigene, signalisierte Anbindung an die St 2342. Nach Realisierung der geplanten Westumfahrung Oberschleißheim, die zeitlich noch nicht absehbar ist, kann eine zusätzliche, zweite Anbindung des Office Plaza an die Westumfahrung erfolgen.

4.4. Ver- und Entsorgung Medien

Versorgung:

Wasser:

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Unterschleißheim bereitgestellt.

Wärme:

Die Wärmeversorgung des Business Campus befindet sich derzeit in der Klärungsphase. Angestrebt wird die Nahwärmeversorgung mit Anbindung an das städtische Geothermienetz.

Kühlung:

Durch die Möglichkeit, Brunnenwasser zur Raumkühlung zu verwenden (über entsprechende Wärmetauscher), kann ein nicht unerheblicher Teil der entstehenden Flächen ebenfalls emissionsarm gekühlt werden. Für die Aufrechterhaltung der Kühlung ist der Einsatz von Kältemaschinen nicht erforderlich. Es werden lediglich die erforderlichen Pumpen zur Förderung des Brunnenwassers benötigt. Das erwärmte Wasser wird über Schluckbrunnen auf dem Gelände dem Untergrund und damit dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.

Die über die Brunnenwasserkapazität hinausgehende Kühlleistung erfolgt durch hocheffiziente, elektrisch betriebene Kältemaschinen, welche im Winter – zumindest teilweise – als Wärmepumpe arbeiten können. Dabei würde dem Brunnenwasser die notwendige Energie zur Heizung entzogen und entsprechend abgekühlt wieder dem Erdreich zugeführt werden.

Die im Sommer erforderliche Antriebsenergie für den Betrieb der Kältemaschinen wird zum großen Teil aus den auf den Parkhausdächern installierten Photovoltaik-elementen bezogen.

Strom :

Die Stromversorgung erfolgt über einen Mittelspannungsring in den Versorgungsschwerpunkte über Trafostationen eingebunden werden um die Gebäude niederspannungsmäßig zu versorgen.

Sonstige Medien :

Die Medienanbindung für Kommunikation wird über Leerrohre zur Einspeisung in das Gelände von der Landshuter Straße im Rahmen der Spartenplanung vorgerichtet und im Gelände über Leerrohre bis hin zur Gebäudeversorgung verlegt.

Brandmeldeanlagen :

Die Brandmeldeanlagen werden nach der TAB Landkreis München erstellt.

Gebäudeleittechnik :

Alle technischen Einrichtungen werden über eine Gebäudeleittechnik geregelt, gesteuert und überwacht um einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen.

Entsorgung:

Abwasser:

Das komplette Gelände ist an das Abwassernetz des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim, Eching und Neufahrn angeschlossen.

5. Grünordnung / Eingriffsregelung

Gleichzeitig mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein in den Bebauungsplan integrierter Grünordnungsplan erstellt.

Bestandteil der Grünordnungsplanung ist die Eingriffs- / Ausgleichsflächen – Bilanzierung gemäß Leitfaden des Bayerischen StMLU.

5.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 1 (6) Nr. 7 Punkte a bis i sowie § 1a BauGB sind bei der Änderung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen als Bestandteile von Flächennutzungsplänen dargestellt und in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Bebauungspläne festgesetzt.

- Landschaftsplan und Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.
- Die beabsichtigte Bebauung und Erschließung stellt laut Art. 6 BayNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann.
- Nach Art. 6a BayNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.
- Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Um diesen Ausgleich sicherzustellen hat die Stadt Unterschleißheim beschlossen, für das Plangebiet einen Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes aufzustellen.

5.2 Übergeordnete Planungen

Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Unterschleißheim.

5.3 Bestandsaufnahme

5.3.1 Naturräumliche Vorgaben

- Das "Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands" ordnet das Gebiet dem Naturraum der Münchner Schotterebene zu. Innerhalb dieses Naturraumes wiederum wird die betreffende Untereinheit als Fluvioglazialer Schotter und als Flug- und Flusssande bezeichnet.
- Die aus diesem Ausgangsmaterial entstandenen Böden sind als mittel- bis örtlich sehr flachgründige Rendzinen, die zeitweise stark austrocknen, zu bezeichnen. Ansonsten finden sich auch mittlere Standorte mit tiefgründigen, frischen bis feuchten, kalkreichen Braunerden.
- Das Klima der Münchner Schotterebene ist mit relativ hohen und tiefen Extremwerten der Temperatur kontinental getönt. Die jährliche gemittelte Niederschlagssumme im Raum Unterschleißheim liegt bei ca. 900 mm.

5.3.2 Derzeitige Flächennutzung

Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut. Das Gesamtgebiet ist nur lückig begrünt.

5.3.3 Nutzungsänderungen

Die bisherige gewerbliche Nutzung bleibt erhalten. Im Norden werden die Gebäude erhalten und saniert. Im Süden wird der Gebäudebestand abgebrochen und es erfolgt eine schrittweise Neubebauung. Im Zuge des Neubaus wird eine neue Ringstraße zur Erschließung gebaut.

5.3.4 Vegetation

5.3.4.1 Reale Vegetation

Zwischen den Gebäuden wurden in den 1980er Jahren entlang der Erschließungsstraßen wenige Laubbäume (Kastanien, Hainbuche) gepflanzt und auf die Rasenflächen Ziergehölze (Flieder, Rosen) gesetzt. Das Gesamtgebiet ist nur lückig begrünt.

Deutlich ausgeprägter ist die Randeingrünung. Im Westen wurde ein 10 m breiter Wall aufgeschüttet und begrünt, im Süden ein bis zu 15 m breiter Gehölzstreifen angelegt. Die Pflanzungen haben sich zu artenreichen dichten Baumhecken entwickelt. Die Baumschicht (Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn, Esche, Feld-Ahorn, Wild-Apfel, Hainbuche, Wild-Birne, Pappel, Kiefer) und Strauchschicht ist gut ausgebildet (Roter Hartriegel, Hasel, Rosen, Liguster, Schlehe, Brombeere, Weißdorn, Rotdorn, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Weiden, Gemeiner Schneeball).

Auch im Osten zur Landshuter Straße ist das Gebiet durch eine Baum-Strauchpflanzung abgeschirmt. Im Norden beginnt diese als Eschen-Baumreihe mit einer Hainbuchen-Hecke als Unterpflanzung. Im südlichen Abschnitt, wo die Gebäude weiter abgerückt sind verbreitert sich die Pflanzung zu einem kleinen Wäldchen mit einer Breite zwischen 20 m und 40 m.

Westlich der Landshuter Straße sind die Wohngebiete durch dichte 5 bis 8 m breite Baumhecken von der Straße abgeschirmt. Baum- und Strauchschicht werden von heimischen Laubgehölzen gebildet, die Artenzusammensetzung entspricht der oben genannten.

Die Innenhöfe der nördlichen Gebäude wurden aufwändiger gestaltet. Heimische Baumarten wie Stiel-Eiche, Hainbuche und Kiefer überstellen Pflanzflächen mit Gräsern, Stauden und Sträuchern (Hartriegel, Eiben, Rosen, Liguster, Weißdorn etc.). Nicht bepflanzte Grünflächen im Gewerbegebiet werden überwiegend als intensive Rasenflächen ca. alle 4 Wochen gemäht.

5.3.4.2 Potenzielle natürliche Vegetation

Unter der potenziellen natürlichen Vegetation versteht man die Pflanzengesellschaft, die sich mit der Zeit von selbst entwickeln würde, wenn die menschliche Nutzung beendet würde.

Da diese Pflanzengesellschaft den Standortverhältnissen (Boden, Klima, Grundwasser) am besten angepasst ist, sollten bei Neupflanzungen von Gehölzen bevorzugt Arten der potentiellen natürlichen Vegetation verwendet werden.

Gemäß „Karte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (LFU)“ würde folgende Pflanzengesellschaft mit den entsprechenden Gehölzarten im Bearbeitungsgebiet die potenzielle natürliche Vegetation bilden: G4 - Weißseggen-(Winterlinden-) Hainbuchenwald im Komplex mit Giersch-Berg-Ahorn-Eschenwald und edellaubholzreichem Seggen-Buchenwald

5.3.5 Schutzgebiete

Förmlich festgelegte Schutzgebiete oder Naturdenkmale sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

5.3.6 Immissionen

Folgende Emittenten wirken auf das Gebiet ein:

- Straßenverkehr auf der Landshuter Straße
- Straßenverkehr (Ziel- und Quellverkehr) im Gewerbegebiet
- Lärmemissionen der Betriebe im Gewerbegebiet

5.3.7 Landschaftsbewertung

Das Gebiet ist in hohem Maß durch die Bebauung geprägt. Erst westlich der BAB A92 nimmt die Siedungsdichte deutlich ab. Südlich und westlich prägen landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen) das Landschaftsbild. Insgesamt gesehen ist der Betrachtungsraum aufgrund der Ebenheit der Landschaft und der intensiven Nutzung eintönig und naturfern.

5.3.8 Planungsabsicht

Die vorgesehene Eingrünung des Business Campus durch Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen im Süden und Osten binden das Gewerbegebiet landschaftlich ein. Die landschaftliche Einbindung wird zusätzlich verbessert durch Baumpflanzungen auf den Parkplätzen und großzügige Gehölzpflanzungen in den neuen Grünflächen. Um möglichst rasch eine optisch wirksame Durchgrünung des Gebiets zu erreichen, wurden zahlreiche Bäume mittels der Technik der Großbaumverpflanzung zunächst in ein Baumquartier verpflanzt. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden diese in die Grünzüge und Grünflächen verpflanzt.

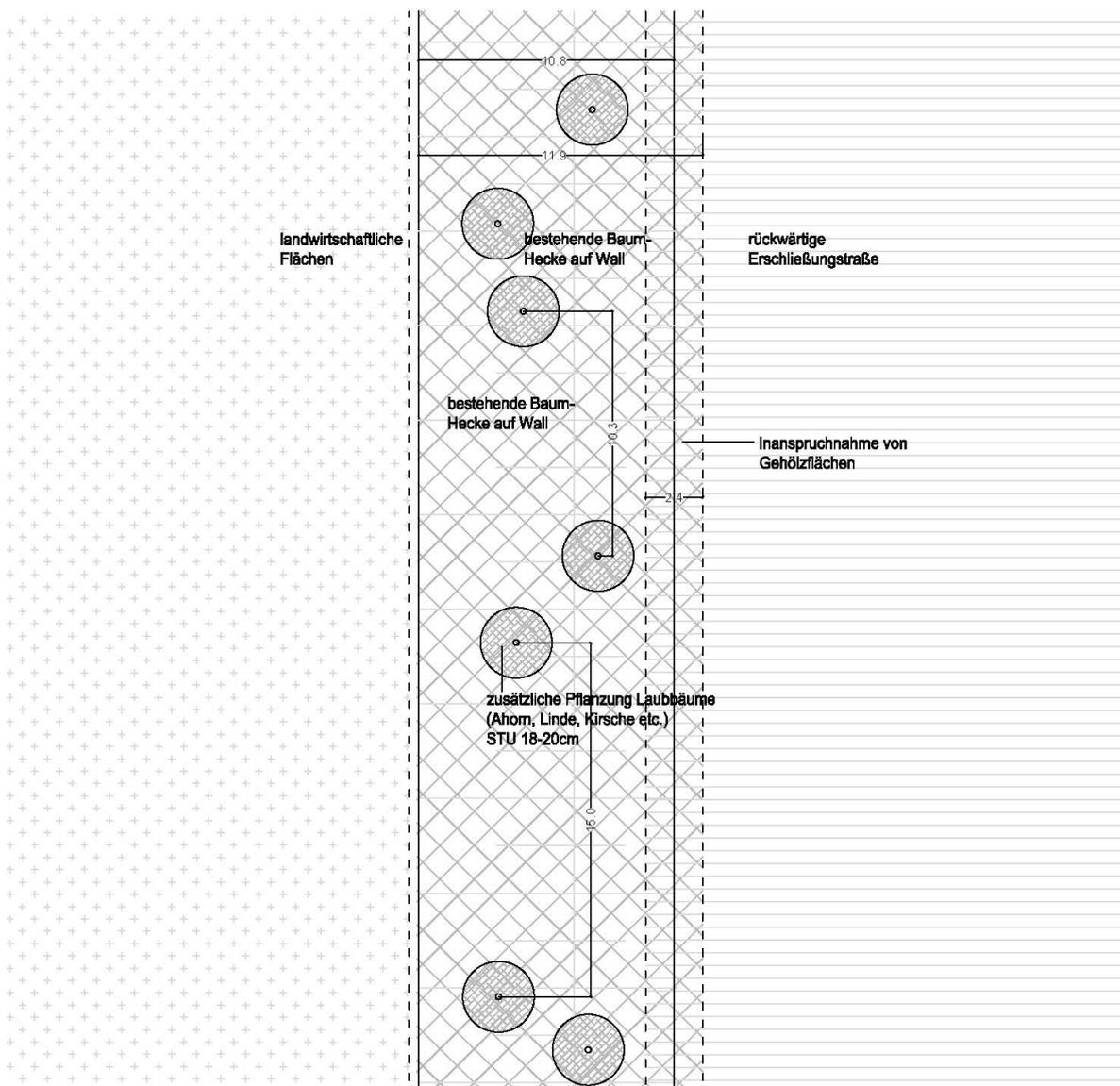
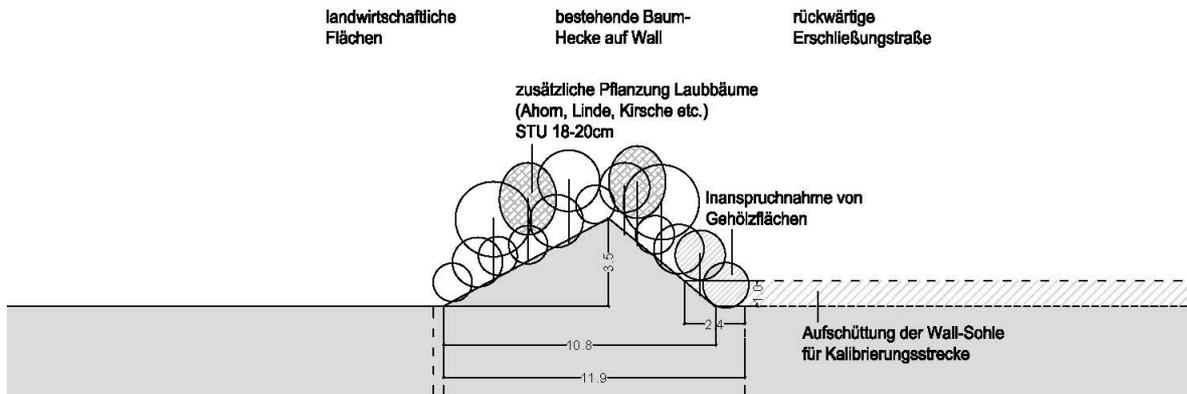
Um die landschaftliche Einbindung der sechs- bis siebengeschossigen Gebäude im südlichen Teil des Campus zu gewährleisten werden Baumgruppen und Einzelbäume 1. Wuchsordnung gepflanzt. Zusätzlich werden höhenabgestufte Strauchpflanzungen angelegt.

Durch die im Grünordnungsplan festgesetzten Pflanzgebote im öffentlichen Straßenraum und innerhalb der privaten Freiflächen wird ein „grünes Rückgrat“ für das Baugebiet geschaffen. Die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, von Regenrückhalteanlagen sowie die Anlage eines zentralen Teiches verringert den Versiegelungsgrad der Bodenfläche und trägt dazu bei, die allseits bekannten negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf Klima und Wasserhaushalt zu reduzieren.

Die westliche Ortsrandeingrünung auf dem Lärmschutzwall wird weitestgehend erhalten. Der gesamte östlich angrenzende Business Campus Bereich wird um ca. 1,0 m aufgeschüttet daher verschiebt sich die Wall-Sohle. Im Bereich der rückwärtigen Erschließungsstraße ist ein Einschnitt von ca. 1,5 m erforderlich. Der Wall wird erhalten und mit einer Nachpflanzung von Bäumen 1. Ordnung (STU 18/20 cm, Laubbäume wie Linde, Ahorn, Kirsche etc.) ergänzt. Die zusätzlichen Bäume werden in Gruppen mit einem Pflanzabstand von ca. 10 – 15 m gepflanzt (s. Systemskizze).

Die südliche Ortsrandeingrünung liegt in einer Senke und wird durch die Aufschüttung des Geländes verschwinden. Die südliche Ortsrandeingrünung bleibt bestehen bis die Umsetzung des B-Plans Nr. 151 und der Bau der Ringstraße in diesem Bereich erfolgt. Die Rodung erfolgt erst zusammen mit dem Straßenneubau.

Die östliche Ortsrandeingrünung kann nicht erhalten. Die Rodung der Eingrünung ist ein Verlust an Lebensraum für Tiere (Vögel) und Pflanzen. Der Eingriff ist nicht vermeidbar und wird im Rahmen der Kompensationsberechnung ermittelt und außerhalb des Gebiets ausgeglichen.



Systemskizze westliche Ortsrandeingrünung

5.4 Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003

5.4.1 Vorbemerkungen/Rechtliche Grundlagen

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Unter Berücksichtigung der in Kap. 6 dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des Naturschutzrechts (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 14 und 17 BNatSchG) für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild.

Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt gemäß des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMLU 2003). Die Basis für die Einstufung der Flächen bilden eigene Kartierung vor Ort sowie die vorhandenen Unterlagen zum Planungsgebiet.

5.4.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Ein laut Leitfaden in speziellen Fällen mögliches vereinfachtes Vorgehen scheidet aus, da es sich beim Planungsgebiet nicht um ein reines oder allgemeines Wohngebiet, sondern um ein Gewerbegebiet handelt.

Die Einstufung der Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt an Hand der Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume gemäß der Listen des Leitfadens. Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die nicht in Anspruch genommen werden (z. B. Baumhecken am Rand des Gebiets), gehen nicht in die Berechnung des Ausgleichsumfangs ein. Maßnahmen zur Grünordnung (Dachbegrünung, Versickerungseinrichtungen etc.) werden nicht abgezogen, sondern spiegeln sich in den angesetzten geringeren Kompensationsfaktoren wieder.

Einteilung des Gebietes entsprechend der Inanspruchnahme	
Inanspruchnahme	Fläche
<u>Inanspruchnahme:</u> für Baugrundstücke, Erschließung, Flächen für die Grünordnung	150.355 m²
<u>Keine Inanspruchnahme:</u> Baumhecken auf der Ostseite der Landshuter Straße, 4.040 m ² Baumhecken auf der Westseite des Gebiets, 4.110 m ²	8.150 m²
Summe Flächen (Geltungsbereich)	158.505 m²

Tabelle 2: Einteilung entsprechend der Inanspruchnahme

Vom Eingriff betroffen sind gemäß Liste 1a und Liste 1b (Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter:**

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)

Einstufung des Zustandes der Flächen gemäß Liste 1 a und 1 b Gebiete geringer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I und II)			
Kategorie	Biotoptypen und Nutzungen	Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	Fläche
Kategorie II Oberer Wert	naturnahe strukturreiche Baum-Hecken	Flächen mit mittlerer Bedeutung	15.020 m²
Kategorie II Unterer Wert	Siedlungsgehölze, einheimische Arten	Flächen mit mittlerer Bedeutung	8.130 m²
Kategorie I Oberer Wert	Bäume, Baumreihen, standortfremde Arten	Flächen mit geringer Bedeutung	1.680 m²
Kategorie I Oberer Wert	Intensive Ziergartenflächen	Flächen mit geringer Bedeutung	2.250 m²
Kategorie I Oberer Wert	Intensivwiesen	Flächen mit geringer Bedeutung	1.660 m²

Kategorie I Unterer Wert	Abstandsgrünflächen intensiv	Flächen mit geringer Bedeutung	28.200 m²
Kategorie I Unterer Wert	Teilversiegelte Flächen, z.B. Rasengitter	Flächen mit geringer Bedeutung	1.370 m²
Kategorie I Unterer Wert	Kies-, Sand-, Schotterflächen	Flächen mit geringer Bedeutung	1.340 m²
---	Gebäude, überbaute Flächen	Flächen ohne Bedeutung	44.200 m²
---	Asphalt, Betonflächen, engf. Pflaster	Flächen ohne Bedeutung	46.505 m²
Summe Flächen			150.355 m²

Tabelle 3: Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

5.4.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden.

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung			
Typ	Nutzungsintensität	Einstufung	Fläche
A	Festgesetzte GRZ > 0,35 Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad	Flächen mit hoher Nutzungsintensität	150.355 m²
B	Festgesetzte GRZ < 0,35 Flächen mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad	Flächen mit niedriger Nutzungsintensität	0 m²
Summe Flächen			150.355 m²

Tabelle 4: Nutzungsintensität der Planung

5.4.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Es werden die Flächen, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutungen in verschiedene Kategorien eingestuft wurden mit den Flächen, die aufgrund ihrer Eingriffsintensität in verschiedene Typen eingestuft wurden, überlagert.

Die für das Bebauungsplanverfahren „B-Plan Nr. 151 Business Campus“ der Stadt Unterschleißheim angesetzten Kompensationsfaktoren reichen von 0,3 bis 0,9. Die Einstufungen sind gerechtfertigt, da entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen durchgeführt werden:

- Festsetzung wasserdurchlässiger Pflasterbeläge in den Kfz-Stellplätzen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten: alleeartige Bepflanzung der Straßen; Baumüberstellung von Stellplätzen.
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf mind. 30 % der Dachflächen.

Diese Vermeidungsmaßnahmen und die jeweils genauere Betrachtung der vom Eingriff betroffenen Flächen rechtfertigen im folgenden Arbeitsschritt jeweils die Wahl eines Kompensationsfaktors im unteren Drittel innerhalb der möglichen Spanne.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs				
Feld	Beeinträchtigungsintensität	Kompensationsfaktor	Fläche	Komp-Fläche
All oW	Bauflächen mit hoher Nutzungsintensität überlagern naturnahe strukturreiche Baum-Hecken	0,9	15.020 m ²	13.518 m²
All uW	Bauflächen mit hoher Nutzungsintensität überlagern Siedlungsgehölze, einheimische Arten	0,8	8.130 m ²	6.504 m²
Al oW	Bauflächen mit hoher Nutzungsintensität überlagern Bäume, Baumreihen, standortfremde Arten	0,5	1.680 m ²	840 m²

AI oW	Bauflächen mit hoher Nutzungsintensität überlagern Intensive Ziergartenflächen	0,5	2.250 m ²	1.125 m²
AI oW	Bauflächen mit hoher Nutzungsintensität überlagern Intensivwiesen	0,5	1.660 m ²	830 m²
AI uW	Bauflächen mit hoher Nutzungsintensität überlagern Abstandsgrünflächen intensiv	0,3	28.200 m ²	8.460 m²
AI uW	Bauflächen mit hoher Nutzungsintensität überlagern Teilversiegelte Flächen, z.B. Rasengitter	0,3	1.370 m ²	411 m²
AI uW	Bauflächen mit hoher Nutzungsintensität überlagern Kies-, Sand-, Schotterflächen	0,3	1.340 m ²	402 m²
---	Bauflächen mit hoher Nutzungsintensität überlagern Gebäude, überbaute Flächen	---	44.200 m ²	---
---	Bauflächen mit hoher Nutzungsintensität überlagern Asphalt, Betonflächen, engf. Pflaster	---	46.505 m ²	---
Summe Flächen			150.355 m²	32.090 m²

Tabelle 5: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

5.4.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets

Grün- und Freiflächen, die den Baugrundstücken zugeordnet werden, können gemäß Leitfaden nicht als Ausgleichsflächen angerechnet werden, sondern sind als grünordnerische Maßnahmen zu betrachten.

5.4.6 Verbleibender Kompensationsbedarf

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit. Dieses muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfs	
Summe verbleibender Kompensationsbedarfs	32.090 m ²

Tabelle 6: Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfs

5.4.7 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets

Die externen Ausgleichsmaßnahmen können auf städtischen ökologischen Ausgleichsflächen der Stadt Unterschleißheim realisiert werden. Die außerhalb des Geltungsbereichs erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurnummern 1102/3 und 1102/6, Gemarkung Unterschleißheim ausgeführt. Allerdings sind diese Flächen bislang nicht Teil des bisherigen Ökokontos, das vorgezogene naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darstellt. Hier kann frühestens ab Beginn 2018 mit einer Aufwertung des Naturhaushaltes begonnen werden. Insoweit lassen sich die Maßnahmen, die hergestellt werden, noch nicht genau definieren. Sie dürften den Aufwertungsmaßnahmen auf dem Flurstück mit der Nummer 1056 aber ähnlich sein.

Auf der Fläche der Flurnummern 1102/3 und 1102/6, Gem. Unterschleißheim ohne Gehölzpflanzungen wird eine Salbei-Glatthafer-Wiese bzw. eine magere Wiese angesät, ohne Gehölzflächen. Es wird autochtones Saatgut verwendet, für das ein Nachweis erbracht wird. Die Wiesenflächen werden extensiv gepflegt und zweimal pro Jahr gemäht. Das Mähgut wird abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt. Um eine Verbuschung der offenen Flächen zu verhindern, werden Gehölzsämlinge wie Weiden und andere Pioniergehölze regelmäßig mit den Wurzeln entfernt. Aufkommende Neophyten (z. B. Kanadische Goldrute) werden unaufgefordert bekämpft.

6. Artenschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein spezielles artenschutzrechtliches Gutachten (saP) ausgearbeitet, um die artenschutzrechtliche Auswirkungen des Vorhabens darzustellen. Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Anhand der Befunde des artenschutzrechtlichen Gutachtens sind für den Bebauungsplan Nr. 151 folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen müssen sehr frühzeitig abgestimmt und verbindlich umgesetzt sowie erhalten werden. Sie werden in geeigneter Art und Weise wie z. B. in einem Durchführungsvertrag gesichert. Für die Umsetzung, speziell bei der Kontrolle der Quartiermöglichkeiten im Dachbereich im Zuge des Abrisses, wird eine Ökologische Baubegleitung durchgeführt.

- VM-1 Noch anstehende Rodungsarbeiten bzw. Baufeldfreimachung vom 1. Oktober - 28. Februar.
- VM-2 Abriss zwischen 01. Oktober und 28. Februar oder Durchführung von laufenden und noch anstehenden Abbrucharbeiten nach vorheriger Gebäudekontrolle bzw. des Nachweises, dass keine Gebäude nutzenden Fledermaus- bzw. Vogelarten vorkommen.
- VM-3 Artenreiche Grünlandansaat und extensive Nutzung von ca. 40 % der zukünftigen Freianlagen. Die Ansaat ist mit der Realisierung der Freianlagen vorzunehmen.
- VM-4 Arten- und blütenreiche Begrünung der Flachdächer mit einer für die Entwicklung einer Bodenfauna ausreichenden evtl. variierenden Substratmächtigkeit. Die Begrünung ist nach Herstellung der Flachdächer vorzunehmen.
- CEF-1 Vorgezogenes Aufhängen von zehn Nistkästen für baumbrütende Vogelarten (Höhlen und Halbhöhlen). Die Nistkästen sind bis Ende Januar 2018 aufzuhängen.

- CEF-2 Vorgezogene Anlage eines Spatzenurms oder Anbringung von 12 Nisthilfen an verbleibenden und zukünftigen Gebäudestrukturen. Das Spatenzentrum oder die Nisthilfen sind bis Ende Januar 2018 an vorhandenen Gebäuden herzustellen.
- CEF-3 Vorgezogenes Aufhängen von 8 Fledermauskästen (6 Sommer- und 2 Ganzjahresquartiere) an verbleibenden und zukünftigen Gebäudestrukturen. Die Sommerquartiere sind im Zeitraum Oktober 2017 bis März 2018 an den vorhandenen Gebäuden anzubringen. Die Ganzjahresquartiere sind bis spätestens September 2018 an vorhandenen Gebäuden herzustellen.

7. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Durch die Verkehrslärmimmissionen der Landshuter Straße (ST 2342) und des Münchner Rings werden im östlichen Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65/55 dB(A) Tag/Nacht) tags und nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für Gewerbegebiete (69/59 dB(A) Tag/Nacht) werden im Tagzeitraum eingehalten, im Nachtzeitraum werden diese jedoch überschritten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über neugebaute Erschließungsstraßen, welche an drei Stellen an die Staatstraße Landshuter Straße (ST 2342) anbinden. Durch den Ziel-/Quellverkehr der geplanten Nutzungen des Gewerbegebietes Business Campus werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) an geplanter schutzbedürftiger Gewerbegebietsbebauung (Büroräume und Ähnliches) zuverlässig eingehalten.

Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Gewerbegebiete 69/59 dB(A) Tag/Nacht.

Nach Auffassung des Umweltbundesamts sind Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen.

In den Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und/oder mit Überschreitungen gesundheitsgefährdender Beurteilungspegel werden aktive und/oder passive Maßnahmen erforderlich, um den notwendigen Schallschutz gegen Verkehrslärm zu gewährleisten.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen sind im Geltungsbereich ausgeschlossen und werden daher nicht im Rahmen des Schallimmissionsschutzes betrachtet. Für Büronutzungen existiert eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz für die gebietstypischen Büronutzungen im Plangebiet durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stosslüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags müssen Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.

Es wird deshalb festgesetzt, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Büroräume, o.ä.) an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung zu versehen sind, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Im gesamten Plangebiet sind die Anforderungen an den Mindestschallschutz der Außenbauteile anhand der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuwerten. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109-1989, zu berücksichtigen. Die aktuelle Fassung der DIN 4109 vom Juli 2016 ist zu beachten.

Neubau und wesentliche Änderung von Verkehrswegen - Beurteilung nach 16. BImSchV. Der Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen ist gemäß Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV zu beurteilen.

Die Anschlüsse des Plangebietes an die Staatstraße Landshuter Straße (ST 2342) wurden als erhebliche bauliche Eingriffe (Funktionsänderung gegenüber der Bestandssituation) bzw. der Bau der Erschließungsstraßen im Plangebiet als Straßenneubau nach 16. BImSchV beurteilt.

Die Berechnung der Schallimmissionen des Neubaus der Erschließungsstraßen sowie des erheblichen baulichen Eingriffs in Verkehrswege erfolgte an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft. Die Berechnungsgrundlagen sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 151 (M+P Bericht Nr. 710-4726) dargestellt und die berücksichtigten Lärmschutzmaßnahmen werden festgesetzt.

Durch den Neubau der Erschließungsstraßen werden in der gesamten Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV unterschritten. Die erheblichen baulichen Eingriffe in öffentliche Verkehrswege führen zu keiner wesentlichen Änderung im Sinne der 16.BImSchV. Zusammenfassend besteht kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen durch den Straßenneubau oder den erheblichen baulichen Eingriff in bestehende Verkehrswege.

Anlagenlärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden für die einzelnen Teilflächen innerhalb des Gewerbegebietes Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 festgeschrieben, so dass in den angrenzenden Wohngebieten keine höheren Immissionen als bisher zulässig werden. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 151 (M+P Bericht Nr. 710-4726) dargestellt.

Die flächenbezogenen Emissionskontingente werden für die einzelnen Baufelder abzüglich der Flächen mit Begrünungsauflagen festgesetzt (vgl. Abbildung in der Satzung). Da sich lediglich nördlich und östlich schutzwürdige Baugebiete (Allgemeine und Reine Wohngebiete) befinden wurden die Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren durch Zusatzkontingente erhöht.

Die hierfür gewählten Richtungssektoren Basis und A bis E unterteilen die Nachbarschaft in 6 Bereiche, in denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte aufgrund der spezifischen Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft unterschiedlich betroffen sind und somit Zusatzkontingente möglich sind. Bei der Kontingentierung wurde insbesondere der Schutz der reinen Wohngebiete am Fastlingerring und der allgemeinen Wohngebiete östlich der Landshuter Straße berücksichtigt.

Die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente L_{IKi} (einschließlich der Zusatzkontingente $L_{IK,zus}$) für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für zukünftig anzusiedelnde Betriebe und Anlagen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist gemäß DIN 45691 (Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 15 dB) zugelassen.

Des Weiteren kann anhand eines Nutzungskataloges mit möglichen Betrieben und Anlagen, wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe und Arztpraxen, die bei freier Schallausbreitung in der Nachbarschaft das Kontingent sicher nicht ausschöpfen, auf einen Kontingentnachweises verzichtet werden.

In dem Bebauungsplan 79/115 vom Juli 1993 wurden Kontingente festgesetzt. Durch die Neuplanung und Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplan 79/115 mit den Bebauungsplänen Nr. 79a vom 2.4.1992 und Nr. 79b vom 2.11.1999 wurden das Gebiet weitergehend beplant. Das Emissionskontingent für die Fläche des Bebauungsplans Nr. 79b wurde vom Bebauungsplan Nr. 79/115 übernommen. Der Bebauungsplan Nr. 79a setzt auf der südlichen Fläche (heute Plangebiet Nr. 79c) einen Parkplatz und Gewerbefläche ohne Hochbauten (vgl. Satzung B.1 des BP) ohne Schutzbedürftigkeit fest.

Die vorhandenen Kontingente bilden die Grundlage für die neue Kontingentierung unter Berücksichtigung der Vorbelastung (nördlicher Parkplatz). Gegenüber der früheren Emissionskontingentierung ist die Lärmbelastung im Nachtzeitraum durch die vorgeschlagene Emissionskontingentierung geringer, um das heutige Regelwerk (TA Lärm i.d.F. von 1998) nicht zu überschreiten. Im Tagzeitraum können in der umliegenden Nachbarschaft höhere Lärmpegel – an der östlichen Wohnbebauung (Ringhofferstraße 22) bis zu 4 dB(A) – entstehen. Durch die Kontingente werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum zuverlässig eingehalten. Bei dem Wegfall des nördlichen Parkplatzes sind in der nördlichen Nachbarschaft im Tagzeitraum noch geringere Pegel (um bis zu 3 dB(A)) zu erwarten.

Das Konzept des Bebauungsplans Nr. 151 orientiert sein lärmrelevantes Gewerbe im Süden und Westen des Plangebietes und ordnet im Norden und Osten Baufenster für seine lärmarmen Büronutzungen riegelförmig an, um die Wohngebiete nördlich und östlich optimal vor Lärm zu schützen.

Durch die Zusatzkontingente nach Süden und Westen können diese Bereiche als Lärmrichtung ausgenutzt werden, ohne die Nachbarschaft zu stören. Dies ist möglich, da sich in Richtung Westen landwirtschaftliche Flächen und Gebäude im Außenwohnbereich befinden.

Im Süden ist ein Gewerbegebiet geplant (Bebauungsplan Nr. 79c). Dieses Gewerbegebiet befindet sich auf dem Gelände des derzeit gültigen Bebauungsplans Nr. 79a, der keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässt. Demgegenüber setzt der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 79c Flächen zur Errichtung von schutzbedürftigen Räumen fest. Der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete wird im südlich angrenzenden Gebiet im für übliche Gewerbenutzungen maßgebenden Tagzeitraum (6-22 Uhr) bereits durch die festgesetzte Kontingentierung eingehalten. Die Realisierbarkeit eines Gewerbegebietes im Sinne von §8 der BauNVO im südlich angrenzenden Areal ist somit entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans ohne weiteres möglich. Die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz werden allerdings bei Ausschöpfung der festgesetzten Emissionskontingente an der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) überschritten. Dies ist allerdings akzeptabel, weil in einem Gewerbegebiet nachts schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer u.Ä.) ohnehin nur dort angeordnet werden sollten, wo diese eine übliche Gewerbeausübung nicht einschränken. Der Bebauungsplan Nr. 79c könnte hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes einen Interessenskonflikt mit dem Bebauungsplan Nr. 151 auslösen, insbesondere wenn Fenster nachts schutzbedürftiger Räume i.S. der DIN 4109 ohne Beschränkungen an die gemeinsame Grundstücksgrenze heranrücken.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan Nr. 79c den Interessenskonflikt immissionsseitig durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm aus dem Business Campus löst (z.B. baulich-technischer Schallschutz an den Gebäuden). Da mit dem Bebauungsplan Nr. 79c folglich keine Immissionsorte im Nachtzeitraum entstehen, ist das festgesetzte Kontingent im Sektor B für die Nutzungen des Business Campus ausreichend.

Hinweis: Sollte die Festsetzung eines architektonischen Selbstschutzes im Bebauungsplan Nr. 79c nicht zuverlässig festgesetzt werden (können), so wird empfohlen, dass Zusatzkontingent im Sektor B nachts um 5 dB zu erhöhen.

8. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung sieht überwiegend hochwertige gewerbliche Nutzungen wie Büros, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, Laborgebäude und Gebäude für die Forschung und Entwicklung vor.

Nachtaktive und lärmintensive Nutzungen, wie Vergnügungsstätten und Tankstellen, sowie gewerbliche Nutzungen mit einem sehr hohen Flächenverbrauch (Lagerhäuser, Speditionen und Lagerplätze) werden vom Gesamtkonzept des Gewerbeparks ausgeschlossen, da sie die bereits erwähnten, hochwertigen Nutzungen zu sehr beeinträchtigen würden.

Lärmsensible Wohnungen für Bedienstete und Betriebsleiter, in denen eine Nachtruhe gefordert ist, werden ebenso ausgeschlossen, da sie aufgrund der in einem Gewerbegebiet höheren Schallwerte nicht zu diesem Umfeld passen.

Zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet und Sondergebiet werden gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung die max. Grundflächen, die max. Geschossflächen sowie die max. Wandhöhen je Gebiet festgesetzt.

Gemäß Masterplanentwurf vom 19.06.2017 werden die Gebietsgrundflächen, die geplanten Gebäudegrundflächen und die angenommenen befestigten Flächen je Gebiet gegenübergestellt. Diese Annahmen können im Laufe von Entwicklungszyklen im Immobilienmarkt Änderungen unterworfen sein.

Aus heutiger Sicht sind bereits jetzt für die beiden Gebiete SO1 und GE2 Überschreitungen der zul. Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO notwendig. Diese Überschreitungen bis zu 50 v. Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, sind auf die hohe Anzahl von Außenstellplätzen mit ihren Zufahrten auf die unterirdische Unterbringung von Sprinklerbecken und auf die Darstellung von Anlieferzonen zurückzuführen.

9. Stellplätze

9.1 Rechtliche Sicherung der Stellplätze

Neben den auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesenen Stellplätzen ist es Grundlage des Bebauungskonzeptes, dass die restlichen Stellplätze auch in grundstücksfremden Sammelparkhäusern nachgewiesen werden können. Nach Art. 47 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) kann ein Stellplatznachweis grundsätzlich auch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks erfolgen, wenn dessen Benutzung gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsicht (hier: Landratsamt München) rechtlich gesichert ist. Nach allgemeiner Rechtsprechung und Verwaltungspraxis bedeutet dies, dass eine dingliche Sicherung jedes Stellplatzes, der sich nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück befindet mittels notarieller Vereinbarung zu Gunsten der Bauaufsichtsbehörde erforderlich wäre.

Ein moderner und vielfältiger Büro- und Dienstleistungspark, wie er im Plangebiet beabsichtigt ist, ist fortwährend einer dynamischen Entwicklung ausgesetzt. Die Anwendung der vorstehenden Regelungen hätte für den Betreiber, die Stadt Unterschleißheim und das Landratsamt München als Bauaufsichtsbehörde zur Folge, dass bei jeder Änderung, Nutzungsänderung oder Neuvermietung eine Überarbeitung bzw. Aktualisierung der dinglichen Sicherung der zugehörigen Stellplätze notwendig wäre.

Dies würde binnen kürzester Zeit eine nicht mehr überschaubare Flut von Änderungen der Stellplatzzuordnungen mit sich bringen. Aus Sicht aller Beteiligten muss hier eine praktikable und rechtlich nicht zu beanstandende Regelung gefunden werden.

Da die dingliche Sicherung mittels einer notariellen Vereinbarung im Einzelfall nicht zielführend erscheint, bleibt die Möglichkeit der Billigung des Bebauungsplanes Nr. 151 die entsprechenden Regelungen mittels Bauleitplanverfahren festzusetzen. Die im Planbereich liegenden Sammelparkhäuser werden als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, in denen die nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück untergebrachten Stellplätze nachgewiesen werden können. Hierbei werden die Parkhäuser den Bauquartieren zugeordnet.

9.2 Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Kfz

Die Entwicklung eines solchen Szenarios kann nur auf Grundlage des zu Verfügung stehenden Baurechts erfolgen. Gemäß den Festsetzungen des Baubauungsplanes mit einer max. Grundfläche und einer max. Geschossfläche je Gebiet kann eine maximale Geschossfläche von 200.000 m² innerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden.

Im Plangebiet befindet sich ein moderner Büro- und Dienstleistungspark, in dem aber auch Nutzungen für Forschungs-, Test- und Entwicklungszwecke angesiedelt werden. Es erscheint daher sinnvoll und angemessen den nach GaStellV zu veranschlagenden Richtwert für Büronutzung von 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche anzusetzen. Dies gilt für Räume mit den Nutzungsarten Büro, Dienstleistung, Handel, Seminar, Schulung, Besprechung, Service, Labor, Werkstatt, Lager, und für Prüf- oder Testräume.

Für die bereits vorhandene Großgastronomie (Casino) im GE 1.1 werden keine Stellplätze in Ansatz gebracht, da es sich hierbei überwiegend um dieselben Beschäftigten aus dem Business Campus handelt, die bereits bei den jeweiligen Bauanträgen für die einzelnen Gebäude mit den dazugehörigen Stellplatznachweisen Berücksichtigung fanden.

Nach einer Prüfung der bereits genehmigten Bauvorhaben im Vergleichsobjekt Business Campus München: Garching stellte sich heraus, dass die tatsächlich für eine Nutzung zu Verfügung stehenden Flächen aufgrund großzügiger Grundrissgestaltung abweichend von den Regelung der BayBO und GaStellV ermittelt werden sollten.

Nicht zur Nutzfläche zählen Empfangs- und Schalterräume, Bedienungs- oder Technikräume, Schauräume, Sanitärräume, Garderoben, Abstellräume. Es ergibt sich ein Anteil von ca. 75 % der Bruttogrundflächen aller Geschosse, hiervon sind Tiefgaragengeschosse allerdings ausgeschlossen.

Untermuert wird dieser Wert von einer Befragung aller derzeit im Business Campus München: Garching befindlichen Unternehmen durch den Betreiber. Es wurden 84 Unternehmen befragt, die Rücklaufquote betrug ca. 89 %. Im Ergebnis werden ca. 65 % der Beschäftigten das eigene Kfz auf dem Weg zu Arbeit nutzen, ca. 30 % nutzen den nahen U-Bahnanschluss, die restlichen benutzen andere öffentliche Verkehrsmittel oder kommen zu Fuß und mit dem Fahrrad zur Arbeit. Weiter ist noch zu berücksichtigen dass ca. 25 % der Befragten überwiegend im Außendienst tätig sind und nicht täglich den Arbeitsplatz anfahren.

In einer Entfernung von ca. 400 m zum Zentrum des Plangebietes in Garching befindet sich die U-Bahn-Haltestelle Garching Hochbrück. Aufgrund bisheriger Erfahrungen und der obigen Befragung war es aus Sicht der Stadt Garching gerechtfertigt, für die genannten Nutzungen einen weiteren Abschlag auf die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze von 20 % aufgrund der sehr guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vorzunehmen.

Für alle anderen Nutzungen (z.B. Gastronomie, Hotels, Kinderbetreuung) wurden die Richtwerte nach GaStellV angesetzt. Auch hier konnte ein Abschlag von 20 % aufgrund der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vorgenommen werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des S-Bahnanschlusses zum Planungsgebiet in Unterschleißheim und der Verbesserung der Erreichbarkeit des neuen Standortes durch die Fußgänger- und Radfahrerwegenetze kann auch hier ein Abschlag von 20 % auf die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung angesetzt werden.

9.3 Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Fahrräder (FSt)

Bei einer Befragung im Business Campus München: Garching gaben ca. 5 % der Beschäftigten an, mit dem Fahrrad zur Arbeit zu fahren. Dies würde bei 4.500 Beschäftigten im Endausbau 225 Fahrradstellplätze bedeuten.

Aus Sicht der Stadt Unterschleißheim und aus Sicht des Investors sollte dennoch das Angebot an Fahrradstellplätzen angemessen hoch sein, um die Attraktivität zur Fahrradbenutzung zu steigern. Es wird daher im B-Plan 151 ein Faktor von 1 FSt. je 500 qm Nutzfläche (NF) herangezogen. Um die Attraktivität der Fahrradstellplätze zu gewährleisten, empfiehlt es sich, mindestens die Hälfte aller Stellplätze witterungsgeschützt und in der Nähe der Eingänge der jeweiligen Gebäude zu errichten.

10. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um eine geordnete städtebauliche Neuentwicklung, die bauliche und sonstige Nutzung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Der neue Bebauungsplan erhält die Nummer 151. Er ersetzt den Bebauungsplan 79 b.

Anlagen

Lageplan: GE-Flächen

Lageplan: Geplante Bebauung Masterplan

Berechnungen GRZ/GFZ

Aufgestellt am 11.09.2017

DV Plan GmbH
Architekten und Ingenieure
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

Josef Selmer
Leiter der Planungsabteilung Regensburg

Edgar Tautorat
Dip.-Ing. Landschaftsarchitekt
Venusweg 11
90763 Fürth

Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim hat am
die obige Begründung vom
zum Bebauungsplan Nr. 151 vom beschlossen.

Unterschleißheim, den

Stadt Unterschleißheim

Christoph Böck
Erster Bürgermeister