

**Begründung zur Änderung des
Bebauungsplans Nr. 90 a/I der Stadt Unterschleißheim
mit neuer Bezeichnung Nr. 149 „Teilfläche - Gewerbegebiet Robert-Bosch-/Edisonstraße“**

1. Ausgangslage

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Grundstücks- und Bauausschuß der Stadt Unterschleißheim hat in der Sitzung am 08.07.2013 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 149 gefaßt.

Des Weiteren hat der Grundstücks- und Bauausschuß in der Sitzung am 17.02.2014 einer weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes mit vorangegangener Grundlageninformation und Entwurfsvorschlag durch das Architekturbüro Schlegburg zugestimmt.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl. Nr. 948, 98/2 und 948/7 östlich der Robert-Bosch-Straße sowie südlich der Edisonstraße und stellt eine partielle Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 90 a/I dar.

1.2 Anlass der Planung

Der derzeitige Bebauungsplan Nr. 90 a/I erlaubt zwar durchschnittliche Gewerbeeinheiten zu realisieren, jedoch nicht die für die Weiterentwicklung des Standorts „Gewerbegebiet Unterschleißheim“ notwendigen überdurchschnittlichen Gewerbeimmobilien anzubieten.

Des Weiteren geben die aktualisierten Entwicklungsziele des Flächennutzungsplans der Stadt Unterschleißheim mit Vorentwurf in der Fassung vom 07.10.2010 weiter Anlass den Bebauungsplan adäquat anzupassen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Planerische Vorgaben

2.1.1 die planerischen Vorgaben orientieren sich an dem Landesentwicklungsplan von 2013.

2.1.2 Regionalplan

Der Geltungsbereich liegt in der Region 14 des Regionalplans München. Nach Aussagen des Regionalplans soll der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort, Arbeitsmarkt, Wirtschaftsschwerpunkt, Bildungs- und Ausbildungszentrum und Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann.

Die Standortattraktivität soll deshalb weiter durch verstärkte Innenentwicklung mit Ausschöpfung ungehobener Flächenreserven, Aktivierung der Flächenpotentiale sowie Flächenrecycling ausgebaut und verbessert werden.

2.1.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim aus dem Jahre 1993 ist der Geltungsbereich des Plangebiets als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.10.2010 stellt eine Aktualisierung in Bezug auf Infrastruktur, Gewerbe, Verkehr, Kultur, Landschaft und Umweltbelange dar.

Die wesentlichen Entwicklungsziele sind:

- dem Wachstumspotential auf Dauer gerecht zu werden
- im Wettbewerb um Unternehmensansiedelung weiterhin zu bestehen
- und den Gewerbestandort Unterschleißheim weiter zu verbessern.

Der integrierte Landschaftsplan des Vorentwurfs (Fassung 07.10.2010) stellt entlang der Grenze des Geltungsbereichs im Nordosten und Nordwesten eine örtliche Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen dar.

2.1.4 vorausgegangene informelle Planungen

Die vom Büro Dragomir- Stadtplanung am 07.07.2009 dem Grundstücks- und Bauausschuss vorgestellte Konzeption zur Aufwertung des Gewerbegebiets sieht an ausgewählten Standorten u. a. im Bereich des Plangebiets die Schaffung von 6 öffentlichen Platzflächen in Verbindung mit der Schaffung von baulichen Hochpunkten zur Aufwertung und Strukturierung des Gewerbegebiets vor. Lage und Zuschnitt der öffentlichen Freiflächen unterschiedlichen Charakters orientieren sich an einem Achsenkonzept mit Verkehrsknoten und dem städtebaulichen Gefüge. Sie sollen vorhandene hochwertige Nutzungen/Nutzungscluster oder mögliche bedeutsame Projektentwicklungen unterstützen.

Das Planungsgebiet liegt mit seinem zukünftigen Schwerpunkt auf einer vom Büro Dragomir- Stadtplanung ausformulierten Sichtachse Ballhausforum – Edisonpark.

2.2 Rechtliche Ausgangslage

2.2.1 Eigentumsverhältnisse, Größe des Planungsgebiets

Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 950/12, 950/23 und 98/2 ist Herr Manfred W. Graf.

Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 948 östlich der Robert-Bosch-Straße ist die Edison-Park Immobilien GmbH.

Herr Manfred W. Graf ist Inhaber der Mehrheit der Anteile der Edison-Park Immobilien GmbH. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 948/7 befindet sich derzeit eine Trafostation der Isar-Amperwerke AG.

Die Grundstücksflächen 948, 98/2 und 948/7 entsprechen dem Geltungsbereich und ergeben in Summe eine Fläche von 13.019 m²

2.2.2 Baubeschränkung (Flugsicherheit)

Das Planungsgebiet liegt ca. 20 Km vom Flughafen MUC entfernt. Laut vorläufigen, nicht amtlich beglaubigten Stellungnahmen sind hier keine besonderen Maßnahmen bzw. Erfordernisse (Reduzierung oder Änderung der Geometrie bezüglich Signatur / Radaranlagen etc.) zu erwarten.

2.3 Städtebau Bestand

2.3.1 Art und Maß der Nutzung (Bestand)

Die heterogenen Nutzungen im Gewerbegebiet reichen derzeit von Einzelhandel über Speditionsbetriebe bis hin zu Büroimmobilien und öffentlichen Nutzungen wie Ballhausforum und Hotel wie z. B. Dolce Munich.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 950/12 befindet sich ein Produktions- und Lagergebäude.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 948/7 befindet sich derzeit eine Trafostation der Isar-Amperwerke AG.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 948 befindet sich ein Schotterparkplatz mit Lagerschuppen.

Die überplanten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 90 a/I mit einer Nutzung als Gewerbegebiet und dem Maß der Baulichen Nutzung wie folgt:

Für die Grundstücke Fl.Nr. 948, 98/2 und 948/7 mit einer Gesamtfläche von 13019 m²

- GFZ=1,2
- GRZ=0,5
- WH=14,00
- 5 Geschosse
- GF max. 15.623 m²

Daraus ergibt sich eine derzeit maximale Geschossfläche der überplanten Grundstücke in Summe von 15.623 m². Die Geschossfläche der vorgeschlagenen Baukörper ohne Berücksichtigung der Parkdeckflächen betragen ca. 18.000 m² und stellen so eine Mehrung um ca. 2.380 m² dar.

Werden die Parkdeckflächen mit ca. 4.620 m² mit eingerechnet ergibt sich eine Mehrung um ca. 7.000 m². Im derzeitigen rechtsverbindlichen BP Nr. 90 a/I ist die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde 1986 von der Gemeinde Unterschleißheim beschlossen, da eine Abstufung zum in westlicher Richtung auslaufenden Gewerbegebiet aus der damaligen Sicht städtebaulich sinnvoll erschien. Bei der gegenwärtigen Entwicklung der Stadt Unterschleißheim stellen diese Grundstücke jedoch nicht mehr den westlichen Ortsrand sondern den Innenbereich des Gewerbegebiets dar.

2.3.2 Verkehrliche Erschließung Bestand (z.B. Hauptstraße, Erschließungsnetz, ÖPNV)

Das Planungsgebiet wird nördlich über die Edisonstraße und westlich über die Robert-Bosch-Straße erschlossen. Die übergeordnete verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesautobahn BAB 92 und die Bundesstraße B13. Der Flughafen München liegt ca. 20 km nordöstlich von Unterschleißheim und ist über die Autobahn BAB 92 auf direktem Weg erreichbar.

Unterschleißheim liegt an der Bahnlinie München-Regensburg. Im Süden und Norden des Stadtgebiets liegen die S-Bahnhaltepunkte Unterschleißheim und Lohhof. Mit der S1 ist Unterschleißheim an die Landeshauptstadt München und an den Flughafen München (MUC) gut angebunden.

2.3.3 Stadtgestaltung

Die heterogene Nutzungsstruktur findet ihren Niederschlag selbstverständlich auch in der Architektur, d.h. eine typische Durchmischung von teppichartigen, großflächigen Hallen bis hin zu mehrgeschossigen Büroimmobilien (10-12-geschossig), die in einer in Jahrzehnten gewachsenen Struktur sich sehr stark an den Nutzervorstellungen orientiert hat.

Das Gewerbegebiet entwickelte sich im Prinzip ohne Zentrum im klassischen Sinn und ohne klar definierte Achsen. Allerdings beschränken die beiden Magistralen S-Bahn und Autobahn das Gewerbegebiet und bilden so einen Rahmen innerhalb dessen die städtebauliche Struktur leicht erlebbar ist.

3. Planungsziele

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherung hochwertiger Arbeitsplätze von Unternehmen mit hohem Ausbaupotential die sich bereits angesiedelt haben und zum anderen der wachsenden Nachfrage nach zusammenhängenden Gewerbeflächen von mehr als 5.000 – 10.000 m² in Zukunft zu begegnen. Um diesen Wachstumspotential auf Dauer gerecht zu werden und im Wettbewerb um Unternehmensansiedlungen zu bestehen, müssen hochwertige Gewerbeflächen mit überdurchschnittlicher Qualität für den Büro- und Dienstleistungssektor angeboten werden können. Zur dauerhaften Qualitäts- und Niveausicherung im Umgriff des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten und Recyclingbetriebe ausgeschlossen, welche dem geplanten und zukünftigen Gebiets- und Quartierscharakter widersprechen würden.

Die wesentlichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Aktualisierung des überholten BP Nr. 90 a/I
- Ausschluss so genannter „Negativnutzungen“ gem. Festsetzungen durch Text wie: Vergnügungsstätten und Recyclingbetriebe
- Bereicherung des Stadtbildes und Wahrnehmung von außen sowie Verbesserung der Orientierung im Gewerbegebiet durch Zulassung baulicher Hochpunkte
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von attraktiven zusammenhängenden Büro/Dienstleistungsflächen zur Bedarfsdeckung im Bestand und für Neuinteressenten, die speziell im Norden der Metropolregion immer stärker nachgefragt werden, unter Berücksichtigung der im Landesentwicklungsprogramm (LEP) v. 01.09.2013 aufgeführten Forderung die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume so flächen- und ressourcensparend wie möglich umzusetzen

- Aufwertung des gesamten Gewerbegebiets durch Kommunikationsflächen (Plätze), die als Orientierung und den dort Beschäftigten als Erholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität dienen. Das entspricht u. a. den Planungszielen der Kommune (Vorentwurf-Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.10.2010).
- Nutzung der sehr guten ÖPNV-Anbindung zur Minimierung des entstehenden Kfz-Verkehrs
- Entwicklung einer Fußwegeverbindung in Nord- Südrichtung und damit Umsetzung kommunaler Bestrebungen, um Durchlässigkeit des Quartiers in fußläufiger Hinsicht und Schaffung von qualitativ hochwertigen Freiräumen
- Erfüllung der Kriterien des nachhaltigen Bauens unter Berücksichtigung benachbarter Nutzungen und deren Bausubstanz
- Berücksichtigung des im Landesentwicklungsprogramm (LEP) aufgeführten Grundsatz, Standortattraktivität durch verstärkte Innenentwicklung unter Ausschöpfung der Flächenreserven und Aktivierung der Flächenpotentiale weiter auszubauen und zu verbessern

4. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem Landesentwicklungsplan 2013 (siehe 2.1.1) und werden aus dem BP Nr. 90 a/I modifiziert durch die Nutzungsausschlüsse übernommen. Ziel der Planung ist nicht eine extreme Flächenausweitung sondern die Schaffung qualitativ hochwertiger Büro- und Dienstleistungsflächen bei Einhaltung der maximal zulässigen Obergrenzen für Gewerbegebiete nach §17 BauNVO (GRZ 0,8; GFZ 2,4).

Aus der Summe der Geschossflächen von ca. 18.000 m² Büronutzung inkl. Nebenräume (ohne Untergeschosse) und ca. 4.620 m² Parkdeckfläche der vorgeschlagenen Baukörper ergibt sich eine GFZ mit 1,73 und eine GRZ von 0,39 ohne Berücksichtigung von möglichen versiegelten Flächen wie oberirdische Stellplätze, Untergeschosse, Tiefgaragen, Straßen, Wege und Plätzen. Die in den Bürohochhäusern zu erwartende Nutzfläche beträgt je nach Anzahl der Geschosse ca. 0,75 der BGF.

Durch die besondere Signifikanz der Gebäudeform des Hauptbaukörpers soll hier eine „Adressenbildung“ durch die Ausformung des Gebäudes geschaffen und im Plangebiet sichtbar gemacht werden. Die beabsichtigte Höhenentwicklung incl. Staffelgeschoss und der Zulässigkeit von technischen Aufbauten von max. 6m steht im Einklang mit den Bestrebungen einer Adressbildung innerhalb des Gewerbegebiets als auch der Forderung die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume so flächen- und ressourcensparend wie möglich umzusetzen (Landesentwicklungsprogramm LEP 2013).

Bei ganz oder teilweisem Entfall der Parkgarage auf Grund des Nachweises der erforderlichen Stellplätze an anderer Stelle z.B. Tiefgarage, kann an Stelle des dort vorgesehenen Parkdecks

auch ein Gebäude mit anderer Nutzung mit der dort festgesetzten Höhenbegrenzung mit einer Wandhöhe von max. WH 10 m entsprechend den zugelassenen Nutzungen entstehen. Hieraus kann sich eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergeben, die jedoch städtebaulich erwünscht ist, da sich das Grundstück nicht mehr am westlichen Ortsrand wie 1986 sondern mittlerweile im Innenbereich des gesamten Gewerbegebietes befindet.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke werden über das bestehende Straßennetz und im Falle von rückwärtigen Gebäudeteilen wie Tiefgaragen und Parkdecks über entsprechende private Zufahrtsflächen erschlossen. Über die Edisonstraße werden nur die oberirdischen Stellplätze des Bauvorhabens erreicht. Die Hauptzufahrten zu den Tiefgaragen und Parkdecks liegen an der Robert-Bosch-Straße. Die für die Tiefgarage, -n vorgesehenen Zufahrten können je nach Ausformung und Lage der Tiefgarage, -n auf Basis der Verkehrsgutachtens angepasst und verlegt werden. Entlang der Robert-Bosch-Straße sind zudem Senkrechtparkplätze angeordnet. Die übergeordnete verkehrliche Anbindung erfolgt über die Knotenpunkte Morsestraße/Landshuter Straße und Nördliche Ingolstädter Straße/Landshuter Straße zur Bundesautobahn BAB 92 und die Bundesstraße B13 sowie über die Knotenpunkte Edisonstraße/Landshuter Straße und Carl-von-Linde-Straße/Landshuter Straße.

Vorfahrten für VIP-Stellplätze oder Hol- und Bringdienste befinden sich unmittelbar an den beiden Erschließungsstraßen Edison- und Robert-Bosch-Straße.

Eine fußläufige Verbindungsachse in Nord- Südrichtung gewährt ein hohes Maß an Durchlässigkeit und erschließt die Platzanlagen innerhalb des Bebauungsplans.

Des Weiteren stellt diese Verbindungsachse eine im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan (Fassung 07.10.2010) erwähnte sichere Verbindung für Radfahrer und Fußgänger zur Erholungslandschaft Riedmoos ins besondere zum Unterschleißheimer See dar. Derzeit ist eine Fahrradabstellsatzung für das gesamte Stadtgebiet in Vorbereitung; der Bebauungsplan trifft hierzu deswegen keine Sonder- oder Einzelregelung.

4.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzanforderung wurde überschlägig ermittelt:

Stellplatzanforderung nach GaStellV

Die Stellplatzanforderung richtet sich hierbei nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung:

GaStellV, Nr. 2.1 „Büro- und Verwaltungsräume allgemein“ - 1 Stellplatz je 40m² NFa (NFa=Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2)

Die Nutzfläche wurde dabei an Hand bereits realisierter Vergleichsobjekte überschlägig ermittelt.

Dabei wurde zwischen BGF ober- und unterhalb der nach BayBo definierten Hochhausgrenze unterschieden.

Bei der überschlägigen Ermittlung wurden Nutzungen wie z.B. Ausstellung, Schulung, Casino nicht mit berücksichtigt. Die gesamte Bruttogeschoßfläche wurde mit Büronutzung belegt.

	BGF in Baukörper unterhalb der Hochhausgrenze
BGF	ca. 18.000 m ²
prozentualer Anteil der NF zu BGF	ca. 75%
HNF	ca. 13.500 m ²
prozentualer Anteil der HNF zu NFa (NF1 bis NF6 gemäß DIN 277)	ca. 70%
Nutzfläche NFa - NF7 (ca. 2% von NFa) (Büroarbeit abzgl. sonstige Nutzungen wie z.B. Sanitär, Garderoben, etc.)	ca. 9.260 m ²
Stellplatzschlüssel nach GaStellV Nr.2.1 Büro- und Verwaltungsräume	1 Stpl. je 40 m ² NF
nach GaStellV geforderte Stpl.	ca. 232 Stpl.

Weitere Details zur Verkehrserzeugung siehe Verkehrsuntersuchung vom 29.04.2014 von gevas humberg & partner

Um dem Anspruch an attraktiven Büroflächen mit der dafür notwendigen Infrastruktur gerecht zu werden, ein Zuparken von umliegenden Straßen zu verhindern und die Flexibilität in Bezug auf unterschiedliche Bürostrukturen zu gewährleisten, sind in der vorgeschlagenen Bebauung mehr Stellplätze als überschlägig ermittelt vorgesehen.

Geplante Stellplätze:

Stellplätze oberirdisch (gemäß Planungsvorschlag)	ca. 22 Stpl.
Stellplätze in Parkdecks	ca. 270 Stpl.
im Geltungsbereich geplante Stellplätze gesamt	ca. 292 Stpl.

Die Stellplatzberechnung nach der GaStellV regelt lediglich den festgesetzten Mindestbedarf; darüber hinausgehende Stellplatzberechnungen werden seitens der Stadt nicht gefordert und liegen in der Verantwortung des Investors.

Die erforderlichen Stellplätze können sowohl mittels einer Tiefgarage oder / und eines Parkdecks in dem dafür zulässigen Bereich realisiert werden.

Die intensiv begrünte maximale Untergeschossausdehnung inkl. der versiegelten Flächen (Straßen, Weg und Stellplätze) und die kompakten Parkdeckflächen (Grundfläche ca. 2.310m², BGF ca. 5.110m²) gewährleisten großzügig begrünte Freiflächen und reduzieren den Eingriff ins Grundwasser auf ein Minimum. Flexible Arbeitszeiten und Shuttledienste u. A. zum 20 min. gelegenen Flughafen (MUC) reduzieren das Verkehrsaufkommen an den übergeordneten Knotenpunkten zu den Stoßzeiten.

4.4 Stadtgestaltung

Die vorgeschlagene Bebauung liegt an der Robert-Bosch-Straße Ecke Edison-Straße und entwickelt sich als Abfolge gestaffelter, parallel errichteter Hochhausscheiben von Norden nach Süden auf dem gesamten Grundstück Fl.Nr. 948. Zwei weitere, nach BayBo unterhalb der Hochhausgrenze liegende, Gebäuderiegel, versetzt zueinander, liegen quer dazu auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücken Fl.Nr. 950/12 und 950/23.

Der Entwurf auf dem westlichen Teil des oben genannten Gewerbegebiets bezieht sich auf eine Fläche von zirka 12.600 m², auf der ein Bürogebäude mit dazugehörigem Parkdeck entwickelt werden soll. Das Bürogebäude erhält eine eigenständige Form, bestehend aus zwei konvex gekrümmten länglichen Baukörpern, die durch zwei Spangen miteinander verbunden werden. An das zurückgesetzte Erdgeschoss schließen sich fünf Obergeschosse an, die gekrönt werden von einem zurückgesetzten Staffelgeschoss mit Konferenzräumen. Durch diese spezifische Gestaltung ergeben sich drei konkrete Eingangsbereiche von Norden, Osten und Westen, und ein unmittelbarer Zugangsbereich aus dem im Süden sich anschließenden Parkdeck. Im Erdgeschoss sind die Entreebereiche situiert mit Besucherzentrum, Cafeteria, Kinderkrippe etc., um auch die dazugehörigen Freiflächen in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Mit einer Wandhöhe von $\leq 22,00$ Metern und dem dazugehörigen Staffelgeschoss (oberste Aufenthaltsebene $\leq 22,00$ m über OK Gelände / Gehweg bewegt sich die Immobilie unterhalb der Hochhausgrenze und fügt sich damit problemlos in die nähere Umgebung ein. Als Wandhöhe wird im Bebauungsplan 473,08 m über NN. festgesetzt. Angesichts der GRZ von zirka 0,45 und einer GFZ von zirka 1,8 ist es die Absicht, die freien Flächen einer attraktiven und der Bedeutung der Immobilie hervorhebenden Grüngestaltung zuzuführen. Die gewählten Planungsparameter haben zum Ziel, auf der einen Seite die Sicherung hochwertiger Arbeitsplätze von Unternehmen mit hohem Ausbaupotential, die bereits in Unterschleißheim vorhanden sind, und zum anderen der wachsenden Nachfrage nach zusammenhängenden Gewerbeflächen in Zukunft adäquat zu begegnen. Die Aufwertung des gesamten Gewerbegebiets auf der Achse Ballhauszentrum – Edisonpark soll in Kombination mit nachhaltiger Architektur und einem hochwertigen Grünkonzept erreicht werden.

4.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 149 enthält jene Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung, die in den vergangenen Jahren in den neuen Gewerbegebieten Unterschleißheims als Standard entwickelt wurden (z.B. BP 90 d, 128, 128 a, 132).

Mit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ermittelt die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung und beschreibt sie in einem Umweltbericht.

Die in den einschlägigen Fachgesetzen (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 1. März 2010 (zuletzt geändert am 7. August 2013), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 und Fachplanungen (Regionalplan für die Region 14, München, Stand 01.11.2012 und Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Unterschleißheim in der Fassung vom 07.10.2010) niedergelegten Ziele des Umweltschutzes waren Grundlagen der Grünordnung.

Die verschiedenen Wirkungen der vorgesehenen Planung auf die Umwelt, die teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter führen können, wurden im Einzelnen untersucht und getrennt nach Schutzgütern beschrieben und in ihrer Wirkung analysiert und bewertet. Gleichzeitig wurden Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse nach dem Immissions- und Naturschutzrecht dargelegt und beschrieben.

Als verbleibende Beeinträchtigungen wurden insbesondere die Überbauung und Befestigung von bisher intensiv genutzten Wiesenflächen erkannt.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach § 18 ff. BNatSchG wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BAYSTMLU ergänzte Fassung 2003) herangezogen.

Der vorhandene Gehölzbestand an der südlichen Grundstücksgrenze setzt sich überwiegend aus überalterten, bruchgefährdeten Weiden zusammen und ist als nicht erhaltenswert eingestuft (siehe Umweltbericht, Punkt 2.2 und 3). Als Trenngrün zum benachbarten Grundstück wird deshalb an der Grundstücksgrenze ein neu anzupflanzender Grünstreifen mit Pflanzgebot festgesetzt.

4.6 soziale, sonstige Infrastruktur

Innerhalb des Quartiers werden Flächen für betriebliche Kinderbetreuung, Event- und Ausstellungsflächen sowie ein Casino angeboten.

4.7 Immissionsschutz

Auf Grund der hochwertigen Nutzung, in der Hauptsache Büro und Dienstleistung und dem an- und abfließenden Verkehr im Bereich des Gewerbegebiets sind hier keine besonderen über die zulässige Belastung des GE hinaus gehende Beeinträchtigungen und daraus folgende schallschutztechnischen Maßnahmen bzw. Erfordernisse zu erwarten. Aus den vorigen Gründen wird im B.Plan Verfahren kein schallschutztechnisches Gutachten erstellt. Die gesunden Arbeitsverhältnisse werden durch konstruktive Maßnahmen an den geplanten Büro- und Serviceflächen gewährleistet.

4.8 Energieeinsparung

Für die Werthaltigkeit der Immobilie werden auch besondere Überlegungen im Klimadesign angestellt. Die Kühlprozesse innerhalb des Gebäudes sollen über das reichlich vorhandene Grundwasser ab gepuffert werden, so dass mit der dazugehörigen Wärmepumpe auch das Thema Heizen auf Niedertemperaturbasis erfolgen kann. Mit dem Gesamtökologiekonzept wird von der Konstruktion bis hin zur Fassade eine Zertifizierung angestrebt, um damit auch ein Ausrufezeichen in Richtung Nachhaltigkeit zu setzen. Die Dachlandschaft des Parkdecks wird mit Photovoltaik versehen und die Konzeption sieht vor, erzeugte Energie über ein geschicktes Lastmanagement komplett dem Eigenverbrauch zuzuführen.

5. Auswirkungen

5.1 Städtebaulicher Raum

Begünstigt durch das Entwicklungs- und Ausbaupotential in allen Himmelsrichtungen, bietet das Grundstück die Chance, im Schwerpunkt des Gewerbegebiets ein attraktives Zentrum mit Sogwirkung auszubilden, gegenüber Standorten bzw. Grundstücken deren Weiterentwicklung durch Magistralen wie S-Bahn und übergeordnete Erschließungsachsen sowie angrenzender Wohnbebauung beschränkt wird. Der positive Impuls im Zentrum wird das gesamte Gewerbegebiet Unterschleißheim aufwerten und einen Imagegewinn herbeiführen.

Die Abstandsflächen der vorgeschlagenen Bebauung (in Gewerbegebieten H/4 nach Art. 6 Abs. 5) liegen auf dem Grundstück selbst bzw. auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zur deren Mitte. Zudem wird mit reflexions- und windgeräuscharmer Fassadenoberflächen bzw. Ausbildungen auf angrenzende Gebäude im Hinblick auf Blendeffekte bzw. Windgeräusche Rücksicht genommen.

5.2 Grünordnung

5.2.1 Lage

Zentral im Gewerbegebiet südlich der BAB 92 gelegen, schließen an das Planungsgebiet weitere, bereits erschlossene Gewerbegebiete an und südöstlich befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Industriegebiet.

Das Planungsgebiet schließt die u. g. Flurstücke mit den jeweils beschriebenen Nutzungen und Vegetationsbestand ein:

Flur Nr. 948

Hier befinden sich eine von intensiv genutzten Wiesenflächen umgebene Lagerhalle sowie ein Parkplatz. Die Zufahrten zur Halle und zu den Stellplätzen sind asphaltiert. Die Stellplätze sind als Schotterflächen ausgebildet. An der Nordwestecke und östlich des Parkplatzes stehen einzelne Bäume.

Flur Nr. 948/7

Trafostation der E.ON Bayern AG

Flur Nr. 98/2

Grünstreifen mit Baumbestand, der sich überwiegend aus überalterten, bruchgefährdeten Weiden zusammensetzt.

Im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung muss der gesamte Vegetationsbestand gerodet werden.

5.2.2 Ziele

Nachfolgend werden die gestalterischen Ziele und Maßnahmen der Grünordnung erläutert. Die Ausgangssituation der natürlichen Schutzgüter (Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter), Wechselwirkungen und artenschutzrechtliche Belange sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden in einem Umweltbericht dargestellt.

Attraktive, qualitätsvolle Freiflächen und Wegeverbindungen unterstützen die Adressbildung und die Schaffung eines beispielgebenden Zentrums im Gewerbegebiet. Mit hoher Aufenthaltsqualität dienen Platz- und Grünflächen als Orte der Kommunikation und der arbeitsplatznahen Erholung der Beschäftigten im gesamten Gewerbegebiet.

Folgende Ziele stellen die Gestaltungsgrundlage der Grünordnung dar:

- intensive und nachhaltige Begrünung aller nicht der Erschließung oder als Stellplatzflächen dienenden Freiflächen;
- Gliederung und räumliche Einbindung der Baukörper durch die Pflanzung von Bäumen in Hainen, Alleen und als Einzelbäume;
- Minimierung des Versiegelungsgrades;
- Versickerung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück;
- Förderung der Durchlässigkeit im Gewerbegebiet durch die Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Edisonstraße nach Süden. Diese dient, wie im FNP (07.10.2010) gefordert, auch als Bindeglied in einer für Fußgänger und Radfahrer sicheren Erschließung der Erholungslandschaft Riedmoos und des Unterschleißheimer Sees.

Die Realisierung der geplanten Bebauung wird dazu beitragen vor allem städtebauliche und infrastrukturelle Defizite im Gewerbegebiet auszugleichen. Ökologische Defizite werden aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen ausgeglichen.

5.2.3 Maßnahmen

Um diese Ziele zu verwirklichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Alle Freiflächen, die nicht der Erschließung oder als Stellplatzflächen dienen, sind intensiv und nachhaltig zu begrünen.

Pflanzung von Bäumen in Hainen, Alleen und als Einzelbäume – pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Wuchsklasse oder sind zwei Bäume 2. Wuchsklasse oder zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Auf dem Grundstück bereits vorhandene Bäume und Bäume zur Gliederung der Stellplätze werden hier angerechnet.

Nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit einem Baum 1. Wuchsklasse je 75 qm Stellplatzfläche (ohne Zufahrten) zu gliedern. Hierbei sind die Zwischenbereiche mit einer Mindestbreite von 2,0 m auszubilden und zu bepflanzen. Für Bäume in befestigten Flächen sind spartenfreie Baumgruben von je 16 qm Größe und 1,5 m Tiefe aus einem Straßenbaums substrat (z. B. ZTV-Vegtra-Mü, Sieblinie B) herzustellen und mit geeigneten Baumscheiben zu schützen.

Grünflächen mit Pflanzgebot sind mit heimischen Sträuchern und Ziergehölzen (Anteil < 20 %) zu bepflanzen. Die Pflanzung ist in einem 1,5 x 1,5 m Pflanzraster mit versetzten Reihen auszuführen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung sind bis einschl. einer Wandhöhe von WH 25 m zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige Dachaufbauten für technische Anlagen und Dachausstiege, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Lichtkuppeln. Dabei dürfen nutzbare Freibereiche auf den Dächern von Gebäuden bis einschl. einer Wandhöhe von WH 22 m max. 50 % der hier zu begrünenden Dachflächen einnehmen.

Nutzbare, unterbaute Flächen innerhalb von Baukörpern, wie z.B. Innenhofflächen, sind min. mit einer intensiven Begrünung gemäß Festsetzungen herzustellen. Nutzbare Freibereiche auf den Dächern von Gebäuden ab einer Wandhöhe von mehr als WH 22 m dürfen max. 30 % der hier zu begrünenden Dachflächen einnehmen. Die Gesamtschichtdicke des Vegetationssubstrats bei einer extensiven Dachbegründung muss mind. 12 cm betragen.

Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden. Nicht verglaste Fassaden sind in Abstimmung auf die Architektur flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

Alle nicht überdachten Stellplatzflächen (PKW- und Fahrradstellplätze) sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z.B. Betonpflaster mit Fuge / Splitt).

Das Niederschlagswasser von Dächern und Platzflächen, das nicht oberflächlich über belebte Bodenzonen versickert werden kann, ist über Rigolen auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmsweise ist die Versickerung über Sickerschächte zulässig. Das Niederschlagswasser von Wegen und Zufahrten außerhalb von Tiefgaragen ist in den daran anschließenden Pflanzflächen oberflächlich zu versickern. Das Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zur Bewässerung der begrünteten Flächen zu sammeln und zu verwenden.

5.3 Wirtschaftliche Entwicklung

Durch die Neuansiedelung von Unternehmen im Büro- Dienstleistungssektor entstehen ca. 570 neue Arbeitsplätze in der Region

5.4 Immissionsbelastung

Auf Grund der Nutzung, in der Hauptsache Büro und Dienstleistung und dem an- und abfließende Verkehr im Bereich des Gewerbegebiets sind keine störenden Schallimmissionen zu erwarten.

5.5 Privateigentum

Siehe Punkt 2.2.1

6. Maßnahmen

6.1 Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BAYSTMLU ergänzte Fassung 2003) ergibt sich unter Berücksichtigung der natürlichen Ausgangsbedingungen sowie von Art und Maß der geplanten Bebauung ein Kompensationsbedarf an geeigneten Ausgleichsflächen von 1.200 Quadratmetern.

Der Ausgleich / die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen nach Absprache mit der Stadt Unterschleißheim und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts München auf städtischen ökologischen Ausgleichsflächen auf dem Flurstück mit der Nr. 1057 Gemarkung Unterschleißheim, Stadt Unterschleißheim.

Bei Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und nach Durchführung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

6.2 Städtebaulicher Vertrag

Zur Durchführung wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

6.3 Dienstbarkeitsbestellung

Das Wegegebot für die geforderte Durchquerung der Verbindungsachse in Nord-Südrichtung ist durch eine Grunddienstbarkeit (Unterhaltungspflicht und Wegesicherung) zu gewährleisten. Im Zuge einer Erweiterung des Geltungsbereiches um die benachbarten Grundstücke 950/12 und 950/23 ist die Möglichkeit einer Stich-/Umfahrungsstrasse unter Berücksichtigung der Erfüllung des geforderten Wegegebotes nochmals zu prüfen und zu überplanen.

6.4 Altlastenbeseitigung

Aufgrund einer altlastentechnischen Beurteilung des Untergrunds vom 25. Februar 2004 konnte keine Kontamination des Untergrundes sowie eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser im Rahmen der abgeteufte Rammkernbohrungen sowie Oberbodenbeprobung festgestellt werden.

6.5 Verkehrliche Maßnahmen

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit der umgebenden Knotenpunkte im Straßennetz wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens durch das Ing. Büro gevas v. 04.06.2014 erarbeitet und kommt zu dem Ergebnis, dass die unsignalisierten Knotenpunkte Edisonstraße/Robert-Bosch-Straße und Robert-Bosch-Straße/Zufahrt Menlo-Center Parkdeck auch nach Realisierung des Bauvorhabens leistungsfähig abgewickelt werden können. Obiges Gutachten basiert jedoch noch auf einer höheren Baudichte als in der aktuellen Fassung dargestellt. Die in obigem Gutachten angeführten Verbesserungsmaßnahmen wie die geplante Unterführung wurden bereits im Juli 2015 umgesetzt bzw. der Neubau der B 13 befindet sich in der Planfeststellung und steht kurz vor der Genehmigung und anschließender Umsetzung.

Die maßgeblichen Knotenpunkte Landshuter Straße/B13/AS A92 Süd und B13/AS A92 Nord können auf Grundlage des geplanten Knotenausbaus leistungsfähig abgewickelt werden. Die Planung sieht am Knotenpunkte Landshuter Straße/B13/AS A92 Süd für die Linksabbieger aus der Landshuter Straße sowie der B13 Süd jeweils eine zusätzliche Fahrspur vor. Die Rechtsabbieger aus der B13 Nord und der geradeaus fahrende Strom aus der A92 erhalten ebenfalls jeweils eine zusätzliche Fahrspur. Am Knotenpunkt B13/AS A92 Nord erhalten die Linksabbieger aus der A92 und aus der B13 Nord jeweils eine zusätzliche Fahrspur.

Der Knotenpunkt Landshuter Straße/Morsestraße kann unter Berücksichtigung der Spurerweiterung gemäß Bebauungsplan 150 leistungsfähig abgewickelt werden. Aus Sicherheitsgründen ist der Knotenpunkt Edisonstraße/Landshuter Straße mit einer Vollsignalisierung auszustatten. Mit dem entworfenen Signalzeitenprogramm können die Knotenströme nach Realisierung des Menlo-Centers leistungsfähig abgewickelt werden.