

Amt: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. B552B

TOP: 3

Vorlagen-Nr.: 15323-2020 8. Ergänzung

Datum: 10.08.2023

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	17.02.2020	öffentlich
Stadtrat	05.03.2020	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	04.07.2022	öffentlich
Umwelt- und Verkehrsausschuss	12.07.2022	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	20.03.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	17.04.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	17.07.2023	nichtöffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	11.09.2023	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim" und 2. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“

- Billigungsbeschluss 2. Änderung Flächennutzungsplan Bereich BP 160
- Billigungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 160 Entwurf

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und den beigelegten Unterlagen der Verwaltung.

2. Der Grundstücks- und Bauausschuss billigt den Entwurf zur 2. Flächennutzungsplanänderung im Bereich BP Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ wie in der beiliegenden Plandarstellung.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge des Parallelverfahrens die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. m. § 4a BauGB erneut ins Verfahren zu bringen.

4. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ wie folgt zu ändern:

- a) Die Perlschnurlinie (Planzeichen für Festsetzung 1.5.2) wird wie im beiliegenden Planentwurf (Bebauungsplanentwurf Nr. 160 Stand 01.09.2023) versetzt und die dadurch notwendige Baulinie (Planzeichen/F 1.3.1) am Punkthaus 2 (PH 2) wird festgesetzt.

b) Die textliche Festsetzung A 3.1.5 mit den Maßgaben zur zulässigen Überschreitung der Baulinie am Punkthaus 2 (PH 2) durch untergeordnete Bauteile, wird wie im Sachvortrag beschrieben, aufgenommen.

c) Die Stützkonstruktion (Planzeichen/F 1.3.6) und die Freifläche mit zu pflanzenden flächigen Gehölzgruppen (PZ/F 1.6.2) nördlich des Punkthauses 5 (PH 5) werden wie im beiliegenden Planentwurf (Bebauungsplanentwurf Nr. 160 Stand 01.09.2023) dargestellt und im Sachvortrag beschrieben geändert und der Verlauf der Perlschnurlinie (PZ/F 1.5.2) daran angepasst.

d) Die Festsetzungen A 2.1.1, A 2.1.2 und A 2.2.0 zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche GR und Geschoßfläche GF) werden, wie im Sachvortrag dargestellt, geändert und entsprechend damit dem neuen Verlauf der Perlschnurlinie (Planzeichen/F 1.5.2).

e) Die Verkehrsflächen mit den Planzeichen/F 1.4.3 und 1.4.4 werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Nennung der Zweckbestimmung und nicht als private Verkehrsflächen festgesetzt und durch eine Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen/F 1.4.1), wie im beiliegenden Planentwurf (Bebauungsplanentwurf Nr. 160 Stand 01.09.2023) dargestellt, abgetrennt.

f) Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung werden reduzierte Abstandsflächen innerhalb des Quartiers wie bisher auch schon zulässig sein. Aufgrund der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Abstandsflächen dürfen bis zu deren Mitte liegen) innerhalb des Quartiers werden Abstandsflächenverkürzungen nicht mit einem separaten Planzeichen festgesetzt. Die Zulässigkeit der Abstandsflächen und Reduzierungen wird in den textlichen Festsetzungen A 3.2.1 und 3.2.2 wie im Sachvortrag beschrieben, festgesetzt.

Dies betrifft nicht die Abstandsflächenverkürzungen zur Alfred-Nobel-Str., welche bereits zum vorangegangenen Verfahrensschritt enthalten waren.

g) Die Festsetzungen A 6.1.0, A 6.2.1 und A 6.2.2 werden um genaue Angaben zur Position und Größe der zulässigen Werbeanlagen, wie im Sachvortrag beschrieben, ergänzt.

5. Nach den Änderungen wird der Bebauungsplan entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ins Verfahren gebracht.

12 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n)

GB/SG: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. B552B

TOP:

Vorlagen-Nr.: 15323-2020
8. Ergänzung

Datum: 10.08.2023

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	17.02.2020	öffentlich
Stadtrat	05.03.2020	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	04.07.2022	öffentlich
Umwelt- und Verkehrsausschuss	12.07.2022	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	20.03.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	17.04.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	17.07.2023	nichtöffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	11.09.2023	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim" und 2. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“

- Billigungsbeschluss 2. Änderung Flächennutzungsplan Bereich BP 160
- Billigungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 160 Entwurf

Beschlussvorschlag:

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und den beigefügten Unterlagen der Verwaltung.
2. Der Grundstücks- und Bauausschuss billigt den Entwurf zur 2. Flächennutzungsplanänderung im Bereich BP Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ wie in der beiliegenden Plandarstellung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge des Parallelverfahrens die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. m. § 4a BauGB erneut ins Verfahren zu bringen.
4. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ wie folgt zu ändern:
 - a) Die Perlschnurlinie (Planzeichen für Festsetzung 1.5.2) wird wie im beiliegenden Planentwurf (Bebauungsplanentwurf Nr. 160 Stand 01.09.2023) versetzt und die dadurch notwendige Baulinie (Planzeichen/F 1.3.1) am Punkthaus 2 (PH 2) wird festgesetzt.

b) Die textliche Festsetzung A 3.1.5 mit den Maßgaben zur zulässigen Überschreitung der Baulinie am Punkthaus 2 (PH 2) durch untergeordnete Bauteile, wird wie im Sachvortrag beschrieben, aufgenommen.

c) Die Stützkonstruktion (Planzeichen/F 1.3.6) und die Freifläche mit zu pflanzenden flächigen Gehölzgruppen (PZ/F 1.6.2) nördlich des Punkthauses 5 (PH 5) werden wie im beiliegenden Planentwurf (Bebauungsplanentwurf Nr. 160 Stand 01.09.2023) dargestellt und im Sachvortrag beschrieben geändert und der Verlauf der Perlschnurlinie (PZ/F 1.5.2) daran angepasst.

d) Die Festsetzungen A 2.1.1, A 2.1.2 und A 2.2.0 zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche GR und Geschoßfläche GF) werden, wie im Sachvortrag dargestellt, geändert und entsprechend damit dem neuen Verlauf der Perlschnurlinie (Planzeichen/F 1.5.2).

e) Die Verkehrsflächen mit den Planzeichen/F 1.4.3 und 1.4.4 werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Nennung der Zweckbestimmung und nicht als private Verkehrsflächen festgesetzt und durch eine Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen/F 1.4.1), wie im beiliegenden Planentwurf (Bebauungsplanentwurf Nr. 160 Stand 01.09.2023) dargestellt, abgetrennt.

f) Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung werden reduzierte Abstandsflächen innerhalb des Quartiers wie bisher auch schon zulässig sein. Aufgrund der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Abstandsflächen dürfen bis zu deren Mitte liegen) innerhalb des Quartiers werden Abstandsflächenverkürzungen nicht mit einem separaten Planzeichen festgesetzt. Die Zulässigkeit der Abstandsflächen und Reduzierungen wird in den textlichen Festsetzungen A 3.2.1 und 3.2.2 wie im Sachvortrag beschrieben, festgesetzt.

Dies betrifft nicht die Abstandsflächenverkürzungen zur Alfred-Nobel-Str., welche bereits zum vorangegangenen Verfahrensschritt enthalten waren.

g) Die Festsetzungen A 6.1.0, A 6.2.1 und A 6.2.2 werden um genaue Angaben zur Position und Größe der zulässigen Werbeanlagen, wie im Sachvortrag beschrieben, ergänzt.

5. Nach den Änderungen wird der Bebauungsplan entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ins Verfahren gebracht.

Sachvortrag:

Anlagen:

- 2. Flächennutzungsplanänderung Entwurf Lageplan (Stand 31.08.2023)
- 2. Flächennutzungsplanänderung Entwurf Begründung (Stand 31.08.2023)
- 2. Flächennutzungsplanänderung Entwurf Umweltbericht (Stand 14.06.2023)
- Bebauungsplanentwurf Nr. 160 (Stand 01.09.2023)
- Textliche Festsetzungen und Hinweise Bebauungsplanentwurf Nr. 160 (Stand 01.09.2023)
- Anlage BP 160 Perlschnurlinie ANS
- Anlage BP 160 Stützwand
- Umweltbericht Bebauungsplanentwurf Nr. 160 (Stand 14.06.2023)
- Bilanzierung Eingriff-Ausgleich nach BayKompV (Stand 27.03.2023)
- Schalltechnische Untersuchung BP 160 (Stand 14.03.2023 – 5Teile)
- Plan Potenzielle Habitat Untersuchung BP 160 (Stand 15.03.2023)
- Bericht Potenzielle Habitat Untersuchung BP 160 (Stand 29.03.2023)
- Verkehrsuntersuchung BP 160 (Stand 28.02.2023)
- Bebauungsplanentwurf Nr. 160 (vorheriger Stand vom 04.04.2023)
- Begründung BP 160 (vorheriger Stand 27.04.2023)
- Relevanzuntersuchung zur saP BP 160 (Stand 16.07.2020)
- Mobilitätskonzept zum BP 160 (Stand 28.02.2022)
- Stellungnahme zur Bauwasserhaltung BP 160 (Stand 27.08.2020)
- Klima Check Formblatt

Ausgangssituation:

Der Investor führte in Abstimmung mit der Stadt auf Basis von Stadtratsbeschlüssen zur Realisierung von Wohnbebauung auf dem ehem. Parkplatz (SOBON Projekt) Fl. Nr. 902/24 einen Wettbewerb als städtebauliches Gutachten mit Ideen- und Realisierungsteil durch. Die Planung des Wettbewerbssiegers wurde daraufhin der Öffentlichkeit vorgestellt und ein freiwilliger mehrteiliger Bürgerbeteiligungsprozess mit verschiedenen Workshops gestartet sowie eine Homepage zur Onlinebeteiligung realisiert.

Im Grundstücks- und Bauausschuss vom 14.10.2019 wurden die Punkte aus der Bürgerbeteiligung zur Einarbeitung beschlossen. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2019 wurde das Verfahren des städtebaulichen Ideenwettbewerbes zur Realisierung eines Wohngebietes auf dem ehem. Parkplatz (Fl. Nr. 902/24) formal beendet und das vorgestellte Planungskonzept als Grundlage für das durchzuführende Bebauungsplanverfahren gebilligt. Dies beinhaltet eine GFZ von 1,34 inkl. aller Nebenräume wie z. B. Mülltonnenhäuschen, Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum. Üblicherweise werden diese Nebenräume außerhalb des Bauraumes errichtet, so dass die GFZ rechnerisch um diesen Faktor gemindert ca. 1,2 ergibt. Das Planungskonzept wurde dann am 08.01.2020 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses am 17.02.2020 beauftragt, ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bestandsbebauungsplanes Nr. 79b durchzuführen. Der Bebauungsplan soll auf dem Grundstück eine gemischt genutzte Bebauung mit Gewerbe-, Sozial- und Wohnnutzung vorsehen. Die GFZ wird für das Gebiet mit max. 1,34 wie bereits vom Stadtrat beschlossen festgesetzt. Als Gebietskategorie wird das Urbane Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO empfohlen, da alle geforderten Nutzungen abgebildet werden können

Aufgrund der Gebietskategorie MU (Urbanes Gebiet) ist es notwendig, im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern. Im vorherigen Flächennutzungsplan war der Bereich für Gewerbe vorgesehen, im neuen Flächennutzungsplan für Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Entwurfes liegt an der Kreuzung Landshuter Str. / Alfred-Nobel-Str., umfasst die Fl. Nrn. 902/24, 902/25, 902/28, 902/155 und teilweise die Fl. Nrn. 902/1, 902/30.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“, als auch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 05.08.2022 bis 23.09.2022 öffentlich ausgelegt und die Träger der öffentlichen Belange beteiligt.

Der neue Flächennutzungsplan ist seit dem 06.10.2022 genehmigt, weshalb die Nummerierung der Flächennutzungsplanänderungen von vorne beginnen muss. Die Flächennutzungsplanänderung, vormals Nr. 53, wird für den rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 22.12.2022) als die 2. Änderung weitergeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB) wurden in der öffentlichen Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 20.03.2023 sowie am 17.04.2023 beschlussmäßig behandelt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden /Träger der öffentlichen Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB nach Einarbeitung der entsprechenden Änderungen beschlossen.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs haben sich Änderungen ergeben, welche eine erneute Billigung erfordern.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Planänderungen 2. Flächennutzungsplanänderung:

2. Änderung Flächennutzungsplan

Die Hinweise und Änderungen wurden entsprechend der Sachvortrages vom 20.03.2023 in den Plan zur 2. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen und sind in der beiliegenden Planunterlage dargestellt.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Planänderungen BP Entwurf 160:

Perlschnurlinie (Festsetzung durch Planzeichen PZ/F 1.5.2) zur Alfred-Nobel-Straße

Unter dem Bauraum der Scholle 2 (S2) wird vom Investor keine Tiefgarage mehr vorgesehen und keine gemeinsame Zu- und Abfahrt geplant. Damit die Erschließung der Tiefgarage unter den Bauraum der städtischen Gebäude gesichert werden kann, wird die Teilfläche 1 des Urbanen Gebietes (MU) zur Alfred-Nobel-Straße erweitert. Die Abgrenzung der beiden Teilbereiche mit unterschiedlichem Maß der Nutzung verläuft von der Alfred-Nobel-Straße in der Verlängerung der westlich geplanten Fassade des Punkthauses 2 bis zur Baugrenze (PZ/F 1.3.2) des Bauraumes der Scholle 2, anschließend in einem leichten Winkel zur bisher geplanten Perlschnurlinie. Unterhalb des Bauraumes der Scholle 2 im erweiterten Teilbereich 1 kann die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage mit entsprechenden Rampen erstellt werden. Die öffentliche Verkehrsfläche der Alfred-Nobel-Straße wird bis zum Bauraum der Scholle 2 erweitert, um den Anschluss des Teilbereiches 1 an die öffentliche Verkehrsfläche zu ermöglichen. Die Zulässigkeit einer Tiefgarage unter der gesamten Scholle 2 und deren Anschluss zum Bauraum Scholle 3 bleibt erhalten (PZ/F 1.5.3).

Der geänderte Verlauf der Perlschnurlinie und öffentlichen Verkehrsfläche der Alfred Nobel-Straße in diesem Bereich ist der Anlage BP 160 Perlschnurlinie ASN der beigelegten Unterlagen dargestellt.

Baulinie (PZ/F 1.3.1) westlich geplante Fassade Punkthaus 2

Der neue Verlauf der Perlschnurlinie, wird mit dem Verlauf der neuen Grundstücksgrenzen übereinstimmen und die neue Grundstücksgrenze wird durch den Bauraum der Scholle 2 verlaufen. Damit der Anbau an diese Grundstücksgrenze zulässig wird, muss dies durch eine Baulinie (Anbauverpflichtung) festgesetzt werden. Dadurch sind Abstände zwischen den geplanten Gebäuden an dieser Grundstücksgrenze unzulässig, welche einzuhaltende Abstandsflächen voraussetzen würden. Die Baulinie (PZ/F 1.3.1) verläuft an der westlichen Fassade des

Punkthauses 2, welche aufgrund der aktuellen Objektplanung weiter ins Baufeld hinein (1,95 m) versetzt wurde.

Die eingefügte Baulinie in diesem Bereich ist der Anlage BP 160 Perlschnurlinie ASN der beigelegten Unterlagen dargestellt.

Zulässige Überschreitung (Festsetzung durch Text A 3.1.5) der Baulinie am Punkthaus 2

Generell ist eine Überschreitung der Baulinien durch Gebäude und Bauteile unzulässig. Damit die notwendigen untergeordneten Bauteile zur Sicherstellung des Brandschutzes, Haustechnik und Naturschutz an der westlichen Fassade des Punkthauses 2 ausgeführt werden dürfen, wird die textliche Festsetzung A 3.1.5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch wird für diese Bauteile eine Überschreitung bis maximal 30 cm über die Baulinie zulässig.

Die textliche Festsetzung lautet:

3.1.5 Untergeordnete Bauteile

Eine Überschreitung der Baulinie (Planzeichen PZ/F 1.3.1) am Punkthaus 2 (Planzeichen PZ/H 2.10) durch untergeordnete Bauteile wie auskragende Brandschutzbleche, Fensterbänke, Attikaabdeckungen, Nistkästen, Lüftungsgitter, Blitzschutzanlagen, Regenfallrohre usw. ist bis zu einem Maß von 30 cm zulässig.

Freifläche mit zu pflanzenden flächigen Gehölzgruppen (PZ/F 1.6.2) und Stützkonstruktion (PZ/F 1.3.6) nördlich der Scholle 4

An dem Verlauf der Perlschnurlinie zum nördlichen Fuß- und Radweg wird die Freifläche mit zu pflanzenden flächigen Gehölzgruppen (PZ/F 1.6.2) ergänzt, um eine zulässige Spartenführung zu der städtischen Fläche (Teilfläche 1) unter diesem Bereich zu ermöglichen. Spartenquerungen sind in der Fläche des zu erhaltenden Gehölzbestandes (PZ/F 1.6.1) nur unter erschwerten Bedingungen zulässig (grabenlose Verlegung z. B. mit Erdraketen und mindesten 1.5 m unter der Geländeoberkante). Damit die notwendigen Sparten aber zu den Bauräumen geführt werden können, ist dies unter den Freiflächen mit zu pflanzenden flächigen Gehölzgruppen zulässig. In diesem Zuge wurde die Position und Abmessung der Stützkonstruktion (PZ/F 1.3.6) nördlich der Scholle 4 an die Objektplanung angepasst. Die Trafostation mittig des Fuß- und Radweges (sog. Siemens Geh- und Radweg sowie die nahe der Landshuter Str. wurden gedreht, um Leitungsführungen innerhalb der Grünflächen zu vermeiden, die geplanten Leitungsführungen wurden im Platzbedarf berücksichtigt.

Die Änderung der Freifläche mit zu pflanzenden flächigen Gehölzgruppen und der Stützkonstruktion in diesem Bereich ist der Anlage BP 160 Stützwand der beigelegten Unterlagen dargestellt.

Maß der baulichen Nutzung Grundfläche GR und Geschoßfläche GF

Die Festsetzungen zum Maß der Baulichen Nutzung mit Grundfläche GR und Geschoßfläche GF wurden entsprechend dem neuen Verlauf der Perlschnurlinie in den Festsetzungen A 2.1.1, A 2.1.2 und A 2.2.0 geändert. Die Gesamt Grund- und Geschossflächen bleiben unverändert.

Die geänderten Werte sind:

2.1.1 Grundfläche gemäß §19 Abs. 2 BauNVO

<i>Teilfläche 1</i>	<i>3.740 m²</i>
<i>Teilfläche 2</i>	<i>13.770 m²</i>

2.1.2 Grundfläche gemäß §19 Abs. 4 BauNVO

<i>Teilfläche 1</i>	<i>4.330 m²</i>
<i>Teilfläche 2</i>	<i>15.390 m²</i>

2.2.0 Geschoßfläche (GF)

<i>Teilfläche 1</i>	<i>8.605 m²</i>
<i>Teilfläche 2</i>	<i>36.314 m²</i>

Öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Quartiers

Damit die Erschließung zu den Bauräumen innerhalb des Quartiers im Bebauungsplan gesichert wird, werden die Verkehrsflächen mit den PZ/F 1.4.3 und PZ/F 1.4.4 als öffentliche Verkehrsflächen mit der Nennung der Zweckbestimmung festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie (PZ/F 1.4.1) abgegrenzt. Dies ist notwendig, da eine Widmung und Übertragung der Verkehrsflächen vor einer voraussichtlichen Satzung des Bebauungsplanes nicht vollzogen sein wird und eine tatsächliche Straßengrenze nicht aus der amtlichen Flurkarte entnommen werden kann.

Die Verkehrsfläche (PZ/F 1.4.3 – helle Orange) wird mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ eingetragen um die vertraglich festzulegenden Nutzungen (kein privater PKW-Verkehr, aber befahrbar für Revisions- und Rettungsfahrzeuge) abzudecken. Bei der weis-hellorangen Verkehrsfläche (PZ/F 1.4.4) wird die Zweckbestimmung „Fußweg“ bzw. „Fuß- und Wartungsweg“ eingetragen. Um die Straßengrenze durch den Bebauungsplan festzusetzen werden diese Flächen mit der grünen Straßenbegrenzungslinie (PZ/F 1.4.1) abgegrenzt.

Der Begriff „Eigentümerweg“ ist im Baurecht nicht definiert und kann nur als Hinweis auf die beabsichtigte vertraglich bestimmte Nutzung in einem Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, deshalb ist hierfür kein separater Ausschnitt in den Anlagen beigelegt. Zum Vergleich ist der zuletzt gebilligte Stand des Bebauungsplanentwurfes in den Anlagen enthalten.

Festsetzung reduzierter Abstandsflächen

Die bisher in Bereichen zulässigen verkürzten Abstandsflächen sind aufgrund der jetzt als öffentliche Verkehrsflächen mit Benennung der Zweckbestimmung innerhalb des Quartiers nicht mehr wie bisher geplant umsetzbar, da die zur Bemessung heranzuziehende Grenze bei öffentlichen Verkehrsfläche die Mitte dieser ist. Damit reduzierte Abstandsflächen weiterhin zulässig sind, welche sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben, werden die textlichen Festsetzungen A 3.2.1 und 3.2.2 eingefügt. Die tatsächlichen resultierenden Abstandsflächen werden erst anhand der geplanten Gebäudehöhe im Bauantragsverfahren ersichtlich, durch die Festsetzungen werden diese nach den Maßgaben der festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zulässig. Die Begründung wird bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) an die planerische und rechtliche Änderung der Zulässigkeit von reduzierten Abstandsflächen angepasst. Die Positionen, an welchen die reduzierten Abstandsflächen durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auftreten, werden in der Begründung dargestellt, die Möglichkeiten zur Einhaltung der notwendigen Anforderungen beschrieben und die Zulässigkeit der reduzierten Abstandsflächen rechtlich überprüft. Es handelt sich nur um eine rechtliche Begriffsänderung. Die Abstandsflächen waren bereits in den vorangegangenen Planungsständen immer mittels Vermaßung beschrieben. Dies ist jetzt wie oben dargestellt weißtestgehend nicht mehr notwendig

Der Nachweis über die Einhaltung der notwendigen Anforderungen an die Besonnung, Belichtung und Brandschutz bei reduzierten Abstandsflächen sind im Zuge der Baugenehmigung auf die entsprechen geplanten Gebäude zu erbringen. Die Festsetzung zu den verkürzten Abstandsflächen am Landmark und Punkthaus 1 zur Alfred-Nobel-Straße bleiben enthalten.

Die Festsetzungen lauten:

3.2.1 Tiefe der Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3,00 m.

3.2.2 Abweichung von der Tiefe der Abstandsflächen

Werden durch Planzeichnung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, die Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Ziffer A 3.2.1 ergeben, gilt abweichend von der Regelung in Ziffer A 3.2.1 diese Tiefe der Abstandsfläche.

An den im Plan mit dem Planzeichen PZ/F 1.5.10 festgesetzten Stellen ist die Abweichung von der nach Art. 6, Abs. 5, Satz 1 BayBO geforderten Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H der Wandhöhe entsprechend des angegebenen, durch den Multiplikationsfaktor definierten, abweichenden Höchstmaßes zulässig.

Werbeanlagen

Die Positionen und Größen der zulässigen Werbeanlagen wurden geändert, um deren Aufteilung auf ein Drittel der Fassadenbreite der Stätte der Leistung zu reduzieren und diese nicht oberhalb der OK Attika des jeweiligen Erdgeschosses zuzulassen. Um die zulässigen Werbeanlagen an der Fassade zum Kreuzungspunkt der Landshuter Straße mit der Alfred-Nobel-Straße gleichzustellen mit denen nur zur Landshuter Straße, wurden diese in der Festsetzung mit den größeren Abmessungen aufgenommen.

Die Festsetzungen lauten:

6.1.0 Lage von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an folgenden Stellen zulässig:

- nur auf 1/3 der Fassadenbreite an der Stätte der Leistung und
- nur unterhalb der Oberkante der Attika des Erdgeschosses der jeweiligen Scholle

6.2.1 Werbeanlagen an den Gebäude-Außenwänden an der Landshuter Straße und auf einer Länge von maximal 25 m entlang der Alfred-Nobel-Straße, die Länge an der Alfred-Nobel-Straße wird gemessen von der Schnittkante der Fahrbahnen der Alfred-Nobel-Straße mit der Landshuter Straße

- Höhe von Leuchtkästen *maximal 1,00 m*
- Höhe von einzelnen Buchstaben: *maximal 1,50 m*
- Höhe von zusammenhängenden Werbelogos: *maximal 2,00 m*
- Breite von zusammenhängenden Werbelogos: *maximal 2,00 m*

6.2.2 sonstige Werbeanlagen:

- Höhe von Leuchtkästen *maximal 0,70 m*
- Höhe einzelner Buchstaben: *maximal 1,00 m*
- Höhe von zusammenhängenden Werbelogos: *maximal 1,00 m*
- Breite von zusammenhängenden Werbelogos: *maximal 1,00 m*

Die Ausnahmen für den zentralen Schriftzug, Informationsanlagen für wechselnde Programme und die Hinweistafeln (A 6.2.3) sowie die unzulässigen Werbeanlagen (A 6.3.0) wurden nicht geändert.

Finanzielle Auswirkung:

Kosten des Bauleitplanverfahrens inkl. aller bisher notwendigen Gutachten sind im Haushalt abgedeckt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-Ausstoß/ Energieverbrauch):

Positiv Negativ Keine

Erläuterung Klimaauswirkung:

Bezogen auf die Versiegelung von Flächen (derzeit Verwendung als Parkplatz), handelt sich um eine Maßnahme ohne erhebliche Auswirkungen. Bei Betrachtung der aufzubringenden Rohstoffe und Energie, werden es erhebliche Auswirkungen sein, da bei Baumaßnahmen immer Rohstoffe verbraucht und verarbeitet werden.

Durch die Wahl von bereits versiegelter Fläche innerhalb bebauter Ortsteile, wurden Auswirkungen auf unversiegelte Fläche verhindert. Negative Auswirkungen lassen sich eindämmen, indem die Flachdächer begrünt werden, Anlagen zur Sonnenenergie zulässig sind und eine nachhaltige Bauweise angewendet wird.

Das grundlegende Ziel des Bebauungsplanes ist es dringend benötigten Wohnraum zu schaffen sowie die Möglichkeiten für gewerbliche und kulturelle Nutzungen zu erhalten.

Im Bebauungsplan werden die Möglichkeiten für Festsetzungen zum Eindämmen der negativen Auswirkungen angewendet.

Für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum gibt es keine Alternative zum Rohstoffverbrauch, welcher sowohl bei Neubau sowie bei Umbauprojekten anfällt. Für die vorliegende Bauleitplanung wird eine bereits durch einen rechtlich nicht mehr notwendigen Parkplatz versiegelte Fläche umgenutzt zu einem urbanen Gebiet um die Möglichkeit für Wohnraum, Gewerbe und kulturelle/soziale Einrichtungen zu schaffen.

Empfehlung der Verwaltung:

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und den beigefügten Unterlagen der Verwaltung.
2. Der Grundstücks- und Bauausschuss billigt den Entwurf zur 2. Flächennutzungsplanänderung im Bereich BP Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ wie in der beiliegenden Plandarstellung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge des Parallelverfahrens die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. m. § 4a BauGB erneut ins Verfahren zu bringen.
4. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim“ wie folgt zu ändern:
 - a) Die Perlschnurlinie (Planzeichen für Festsetzung 1.5.2) wird wie im beiliegenden Planentwurf (Bebauungsplanentwurf Nr. 160 Stand 0.09.2023) versetzt und die dadurch notwendige Baulinie (Planzeichen/F 1.3.1) am Punkthaus 2 (PH 2) wird festgesetzt.
 - b) Die textliche Festsetzung A 3.1.5 mit den Maßgaben zur zulässigen Überschreitung der Baulinie am Punkthaus 2 (PH 2) durch untergeordnete Bauteile, wird wie im Sachvortrag beschrieben, aufgenommen.
 - c) Die Stützkonstruktion (Planzeichen/F 1.3.6) und die Freifläche mit zu pflanzenden flächigen Gehölzgruppen (PZ/F 1.6.2) nördlich des Punkthauses 5 (PH 5) werden wie im beiliegenden Planentwurf (Bebauungsplanentwurf Nr. 160 Stand 01.09.2023) dargestellt und im Sachvortrag beschrieben geändert und der Verlauf der Perlschnurlinie (PZ/F 1.5.2) daran angepasst.
 - d) Die Festsetzungen A 2.1.1, A 2.1.2 und A 2.2.0 zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche GR und Geschoßfläche GF) werden, wie im Sachvortrag dargestellt, geändert und entsprechend damit dem neuen Verlauf der Perlschnurlinie (Planzeichen/F 1.5.2).
 - e) Die Verkehrsflächen mit den Planzeichen/F 1.4.3 und 1.4.4 werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Nennung der Zweckbestimmung und nicht als private Verkehrsflächen festgesetzt und durch eine Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen/F 1.4.1), wie im beiliegenden Planentwurf (Bebauungsplanentwurf Nr. 160 Stand 01.09.2023) dargestellt, abgetrennt.
 - f) Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung werden reduzierte Abstandsflächen innerhalb des Quartiers wie bisher auch schon zulässig sein. Aufgrund der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Abstandsflächen dürfen bis zu deren Mitte liegen) innerhalb des Quartiers werden Abstandsflächenverkürzungen nicht mit einem separaten Planzeichen festgesetzt. Die Zulässigkeit der Abstandsflächen und Reduzierungen wird in den textlichen Festsetzungen A 3.2.1 und 3.2.2 wie im Sachvortrag beschrieben, festgesetzt.
Dies betrifft nicht die Abstandsflächenverkürzungen zur Alfred-Nobel-Str., welche bereits zum vorangegangenen Verfahrensschritt enthalten waren.
 - g) Die Festsetzungen A 6.1.0, A 6.2.1 und A 6.2.2 werden um genaue Angaben zur Position und Größe der zulässigen Werbeanlagen, wie im Sachvortrag beschrieben, ergänzt.

5. Nach den Änderungen wird der Bebauungsplan entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ins Verfahren gebracht.

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB