

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
NR. 144**

**„Kindertagesstätte
westlich der Stadionstraße“**

**Begründung
Entwurf**

Entwurf:

maisch und partner, architekten
dr.- kurt - schumacher- straße 8
90402 nürnberg, tel.: 0911/ 204343

Überarbeitung:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 22.04.2013

geändert am: 11.11.2013

1) Anlass und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Anlass der Aufstellung, Planungserfordernis

Die Stadt Unterschleißheim ist seit jeher um Bereitstellung einer qualitativvollen, familienfreundlichen Infrastruktur bemüht. Das Vorhaben einer Sportkindertagesstätte am geplanten Standort westlich der Stadionstraße trägt zum Ausbau des Angebotes an qualitativvollen Kinderbetreuungsplätzen bei.

In seiner Sitzung vom 22.03.2010 fasste der Stadtrat den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 – „Kindertagesstätte westlich der Stadionstraße“. In seiner Sitzung am 10.06.2013 wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss der Beschluss gefasst zur Bebauungsplanerweiterung und erneuten Verfahrenseinleitung.

2) Bestandsbeschreibung

2.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Unterschleißheim innerhalb eines Bereiches mit vielen Gemeinbedarfs- und Sporteinrichtungen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Bebauung der beiden Schulstandorte (II. Bildungszentrum) sowie der Wohnbebauung südlich des Münchner Rings,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen Flur Nr. 1075,
- im Westen durch eine baumbestandene Fläche sowie durch das Freizeitbad und
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und den Parkplatz des Freizeitbades.

Das Gebiet mit einer Größe von insgesamt ca. 0,68 Hektar umfasst jeweils Teilflächen des Grundstücks 1076 sowie die Flächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1072, 1072/1, 1072/2, 1073, 1073/1, 1073/2 und 1075/2.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144
„Kindertagesstätte Westlich der Stadionstraße“



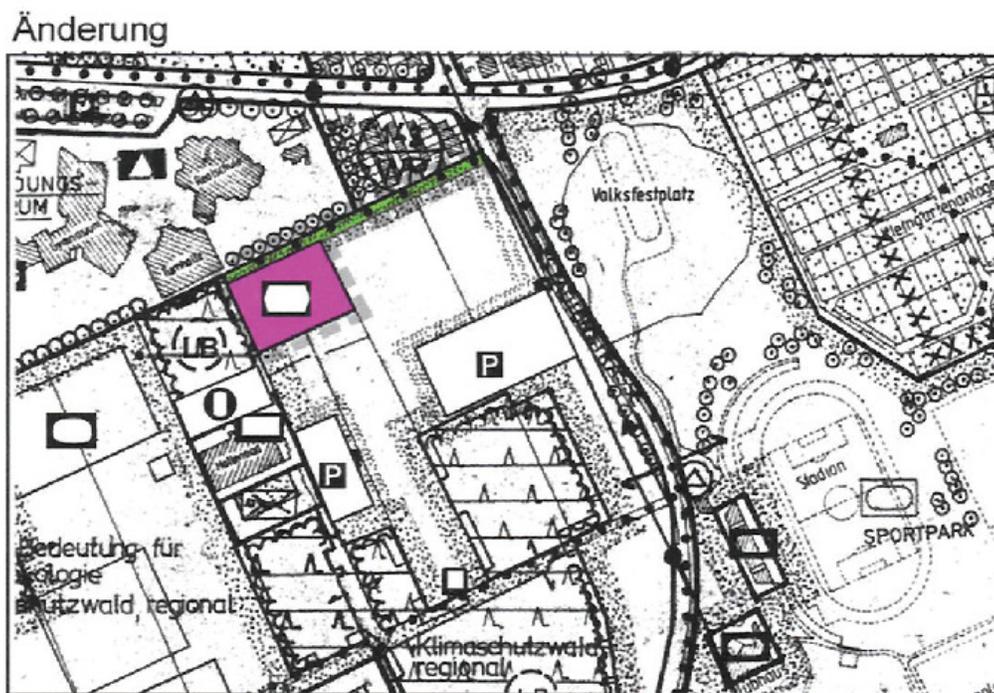
Städtebauliches Umfeld des Vorhabens
Ausschnitt aus dem Stadtplan der Stadt Unterschleißheim

2.2 Verfahren zur Aufstellung

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

2.3. Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan)

Für das Plangebiet westlich der Stadionstraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan mit der 31. Änderung die Nutzung bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.



Plangrundlage: FNP Unterschleißheim, zuletzt geändert mit 24. Änderung "Sportpark West", rechtswirksam ab 17.07.2006

Ausschnitt aus der 31. Änderung des Flächennutzungsplans

2.4 Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens befinden sich das Carl- Orff-Gymnasium, die Therese-Giehse-Realschule, das Schwimmbad, Grünflächen mit Baumbestand sowie der Sportpark Unterschleißheim. Der Valentinspark, nördlich des Münchner Rings, liegt in flussläufiger Entfernung. Die geplante Nutzung einer Sportkindertagesstätte mit Sportkindertagesstätte stellt eine sinnvolle Ergänzung der Umfeldnutzungen und eine Erweiterung des Angebots an qualitativ hochwertigen Kinderbetreuungsplätzen in Unterschleißheim dar.

2.5 Grünbestand

Im Plangebiet befindet sich kein Grünbestand. Nördlich entlang des Flurwegs besteht eine wegbegleitende Eingrünung aus Bäumen und Sträuchern. Im westlichen Anschluss sowie etwas abgerückt in südlicher Richtung finden sich baumbestandene Grünflächen. Die westliche Fläche ist im FNP als geschützter Landschaftsbestandteil gem. Art. 12 BayNatSchG dargestellt.

Aufgrund umliegenden Grünbestandes besitzt die Fläche eine sehr stark eingeschränkte Fernwirksamkeit.

Im Zuge des bauleitplanerischen Verfahrens ist die zuständige Behörde um Stellungnahme zu bitten, ob in Bezug auf die Standsicherheit der Bestockung des angrenzenden Baumbestandes eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume oder herabstürzende Äste besteht.



Luftbild der Stadt Unterschleißheim

2.6 Verkehrsanbindung, Erschließung

Das Vorhaben grenzt an den nördlich verlaufenden Flurweg Nr. 1076, der die Verbindung zur Stadionstraße schafft. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll hier mit der Bereitstellung einer Verkehrsfläche die verkehrliche Erschließung gesichert werden.

2.7 Emissionen/ Immissionen

Auf das Plangebiet wirken untergeordnete Geräusch- und Geruchsimmissionen vom Verkehr der Stadionstraße ein. Die Verkehrsbelastung der Stadionstraße stellt für die angestrebte Nutzung keine nennenswerte Lärmbelästigung dar. Vom Plangebiet ausgehende über das zulässige Maß hinausgehende Emissionen werden nicht erwartet.

2.8 Energie

Die Beheizung der Kinderbetreuungseinrichtung ist durch die Geometrie AG Unterschleißheim vorgesehen.

2.9 Kanalanbindung, Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird an das bestehende Kanalnetz der Stadt (Trennsystem) angebunden. Die weitere technische Erschließung kann ebenfalls über das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Das unbelastete Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück möglichst großflächig zur Versickerung gebracht werden. Der kiesige Untergrund und das fließende Grundwasser erleichtern die natürliche Versickerung.

2.10 Wasserversorgung

Das Gebiet wird über die Wasserversorgung der Stadt Unterschleißheim mit Trinkwasser versorgt.

2.11 Belastungen und Bindungen

Ein Verdacht auf mögliche Altlasten liegt der Stadt Unterschleißheim nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmalen gibt es hier keine Hinweise.

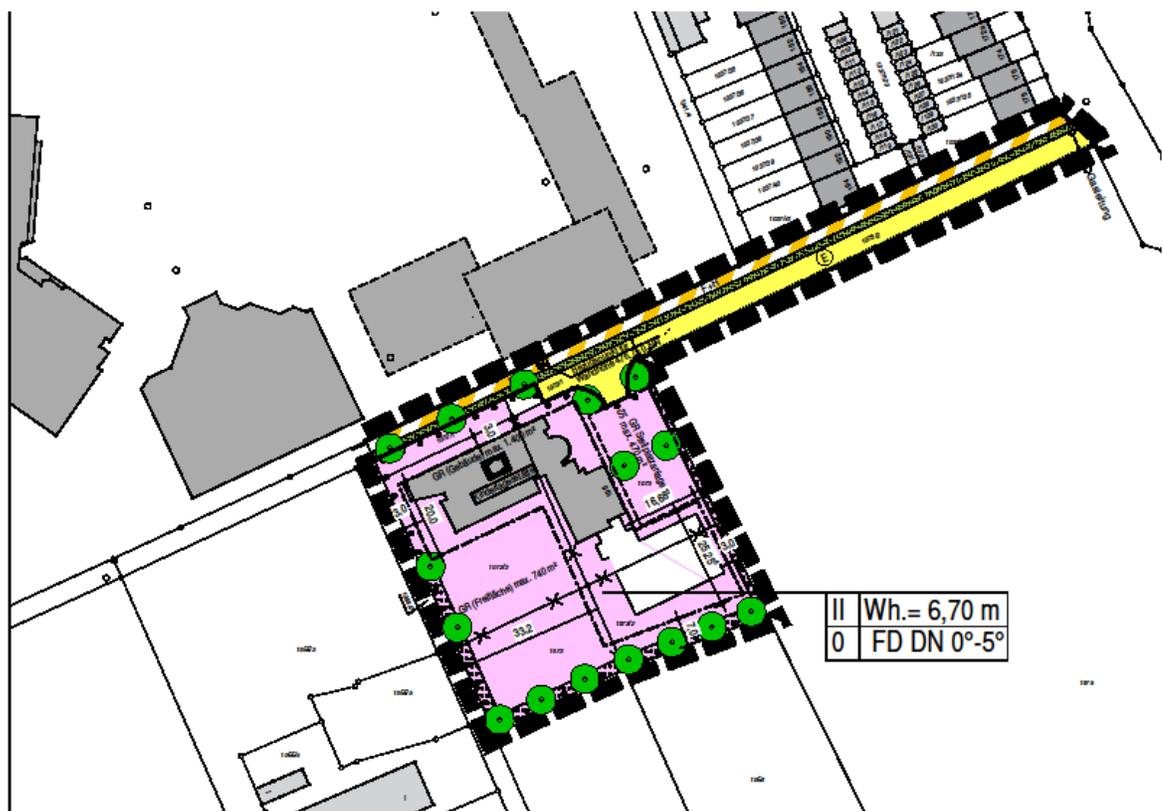
Es besteht kein Verdacht darauf, dass sich das Planungsgebiet in einem Belastungsgebiet von Bombenfunden befindet. Auswertungen von Luftbildern, die nach Luftangriffen bis Kriegsende erstellt worden sind, sind nicht bekannt. Besondere Vorsorgemaßnahmen vor Baubeginn erscheinen im Hinblick auf Kampfmittel nicht erforderlich.

3) Planung

3.1 Planungsgrundsätze/ Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 "Kindertagesstätte westlich der Stadionstraße" soll entsprechend dem § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) und insbesondere unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Im Weiteren soll der Bebauungsplan eine, dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Verbesserung des Angebots für familienfreundliche Infrastruktur
- Erhaltung und Weiterentwicklung des Gesamtcharakters des städtebaulichen Umfelds
- Einbindung des Plangebietes in die Landschaft



Bebauungsplanzeichnung Nr. 144 "Kindertagesstätte westlich der Stadionstraße" - Stand 11.11.2013

3.2 Planungsabsichten und Erläuterungen zu den Festsetzungen

3.2.1 Beschreibung des geplanten Vorhabens

Leitidee der CHAMPINI Sport-Kindertagesstätte (Auszug)

Die bauliche Konzeption der Kindertagesstätte soll Bewegung fördern und Kinder zwischen drei und sechs Jahren zu mehr Bewegung und Sport führen. Zusätzlich soll durch die Verwendung baubiologisch einwandfreier natürlicher Baumaterialien der gesundheitlichen Entwicklung der Kinder ein positiver Rahmen gegeben werden.

Bewegungs- und Sportorientierung sind in Bau, Raumkonzept, Außengelände, Einrichtung und Ausstattung erkennbar. Es werden naturnahe Bewegungsräume geschaffen. Körperliche Beweglichkeit ist eine der wichtigsten Grundlagen dafür, dass sich unsere Kinder zu selbstbewussten gesunden Menschen entwickeln können. Beim Neubau der CHAMPINI Sport- Kindertagesstätte Unterschleißheim werden hierfür gezielt Voraussetzungen geschaffen: durch eine geräumige Turnhalle, einen extra Kletterkubus, schwungvoll dynamisch geformte Flure und einen naturnah gestalteten Außenbereich mit Boulderwänden, Rutschen und Spielfeld.

Lage und Erschließung

Die Lage des Grundstücks ist für die Erschließung der Sport-Kita von Norden her ideal. Das Gebäude ist als Winkelbau konzipiert, der einen geschützten Hof für die Kinder bildet. Zur Straße und zu den Stellplätzen bietet er Schutz, zum Süden schafft er Platz für die Außenspielfläche. Im Norden ist der Winkel durch einen Gebäuderiegel mit Funktionsräumen abgegrenzt, während er sich im Süden dem Tageslicht und der Natur öffnet. Auf der Ostseite des Gebäudes, neben der über das Turmgelenk verbundenen, freistehenden Turnhalle, können 20 neue Stellplätze für Eltern und Personal geschaffen werden, die komfortable Wende- und Rangiermöglichkeiten bieten. Das Gebäude ist in gut ablesbare Funktionsblöcke gegliedert, deren Ablesbarkeit durch eigene Farb- und Materialwahl die Orientierung erleichtert.

Raumkonzept

Durch freundlich, lebendig und kommunikativ gestaltete Grundrisse sollen die Kinder zu Bewegung angeregt und ihre kindliche Triebkraft gefördert werden.

Bewegungsfördernd fungieren die großzügige Sporthalle, haushohe Klettergalerien sowie dynamisch-schwungvoll gebogene Spielflure, die das Toben ermöglichen.

Rückzugsgebiete, Nischen, extra kleine Kindertüren, abwechslungsreiche Ein- und Ausblicke durch runde Galerien und großzügige Glaspysramiden bieten den Kindern eine besondere Vielfalt an Eindrücken, die die Entfaltung der Sinne begünstigen.

Konstruktions- und Materialkonzept

Die Möglichkeit der Auseinandersetzung mit Material und Konstruktion der KITA aus nachwachsenden Rohstoffen soll den Erzieherinnen ermöglichen, umweltbewusstes Denken zu vermitteln.

Die Basis für eine ökologische Umgebung, in der sich Kinder gesund entwickeln können, stellt ein neu entwickeltes Holzbausystem aus massiven Holzdecken und -Wänden, das die Möglichkeit bietet, völlig unabhängig von lösemittelhaltigen Konstruktionsweisen zu bauen. Bei dieser so genannten Brettstapelbauweise sind Holzbauteile ausschließlich mechanisch miteinander verbunden und benötigen keinerlei

Klebstoff oder Leim. Eine weitere Besonderheit dieser Konstruktionsweise sind die, in Massivholzdecken eingefrästen Nuten, die als Helmholtzresonator wirken und für die in Kindertagesstätten wichtige gute Raumakustik sorgen. Auch bei den Ausbaumaterialien wird in diesem Haus größter Wert auf Natürlichkeit gelegt. Jute, Leinöl, Gips und Ziegel sind die Grundpfeiler einer baubiologisch einwandfreien Umgebung.

Farbkonzept

Basierend auf der Auffassung, dass jedes Baumaterial eine eigene natürliche Grundfarbe besitzt, wird die natürliche Identität des Baumaterials nicht durch künstliche Farben verdeckt, sondern die Echtheit erhalten.

Die Grundfarben im Innen- und Außenbereich bilden demzufolge die verwendeten Baumaterialien Holz und Putz. Dies ermöglicht auch die würdevolle Alterung der unbehandelten Lärchenholzverschalung, die im Lauf der Zeit vergraut und nach einigen Jahren eine silbergraue Farbe annimmt.

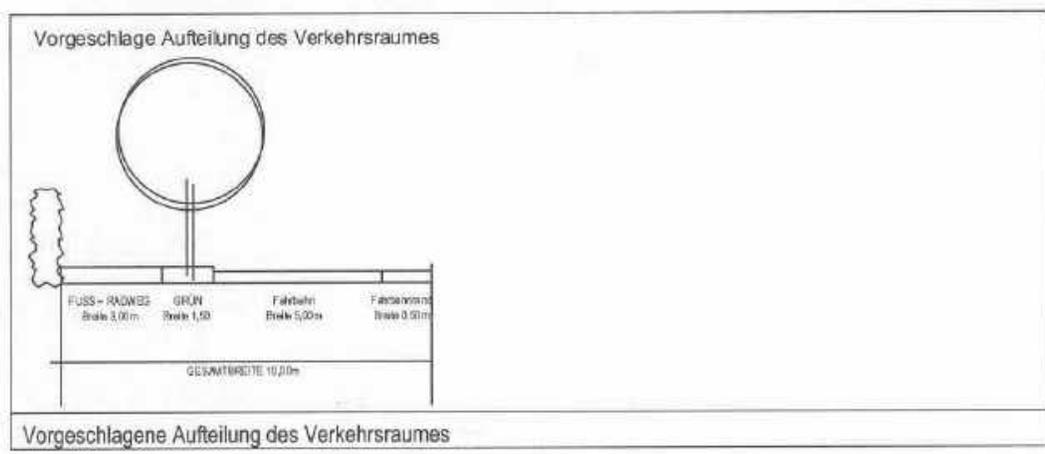
Farbige Akzente werden durch bunt lackierte Metallelemente und den farblich abgesetzten Turm, der den Eingang markiert, gesetzt.

Außenraumgestaltung

Die Freianlagen sind Teil des Gesamtkonzepts, bilden eine Synthese aus Geborgenheit, Bewegungsflächen und Ökologie und binden das Gebäude in den Ort ein.

3.2.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Vorhabens an die Stadionstraße wird mittels eines Eigentümerwegs südlich des bestehenden Fuß- und Radwegs (Fl.-Nr. 1076) gewährleistet. Der Eigentümerweg mit 5,0 m Fahrbahnbreite soll ausschließlich für die Kindertagesstätte genutzt werden (Hol- und Bringverkehr, Ver- und Entsorgung). Die betreffenden Flächen sind derzeit im Eigentum der Stadt Unterschleißheim. Zur Trennung des Fuß- und Radwegs vom Verkehr der Kindertagesstätte wird ein 1,5 m breiter Streifen Verkehrsgrün mit Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.



Am Ende des Eigentümerwegs ist eine Stellplatzanlage für 20 PKW vorgesehen. In diesem Bereich wird auch eine Wendemöglichkeit in Form eines Wendehammers für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug vorgesehen. Das Wenden des Müllfahrzeugs erfolgt durch einmaliges Rückstoßen. Die Lösung wurde bei der Planaufstellung diskutiert. Aufgrund des auf das Bringen und Abholen der Kinder und die Ver- und Entsorgung

beschränkten Nutzerkreises der Straße wurde diese Lösung als bedarfsgerecht angesehen und mit einer deutlich flächenintensiveren Lösung mit Wendekreis für ein dreiachsiges Müllfahrzeug abgewogen und als vertretbare, angepasste Lösung gewählt.

3.2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellplätze

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte".

Die überbaubaren Flächen für das Gebäude der Tagesstätte werden mittels Baugrenzen auf das Vorhaben bezogen und in offener Bauweise bereitgestellt.

Zur Feinsteuerung der Grundstücksversiegelung werden maximal zulässige Grundflächen getrennt für Gebäude und Stellplatzanlage festgesetzt. Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,70 m begrenzt. Als Dachform wurde ein Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 0 und 5 Grad festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Beschränkung der Höhenentwicklung und Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des städtebaulichen Umfelds.

3.2.4 Grün

Die Schaffung und Erhaltung von Grünflächen durch Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung dienen als Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz sowie zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Ebenso gehören Grünflächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. §1 Abs.5 Nr. 4 BauGB) zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts (gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Grünflächen in Siedlungsbereichen bilden eine qualitative und quantitative Fortsetzung der sie umgebenden Landschaftsstrukturen.

Zur Eingrünung des Vorhabens wird nach Süden zu den umgebenden Grünstrukturen eine lockere Grundstückseingrünung mit Einzelbäumen und Sträuchern durch Planeintrag festgesetzt. Daneben erfolgt die Eingrünung der Stellplatzanlage.

3.2.5 Immissionsschutz

Zur Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes wurde durch das Ingenieurbüro Greiner, Gauting eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 210074/2 v. 28.06.2010) erstellt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht gegen den Neubau einer Kindertagesstätte auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1072 und 1073 bzw. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Kindergarten westlich der Stadionstraße“ keine Bedenken bestehen (vgl. nachfolgenden Textauszug aus der Untersuchung)

„(...) Zusammenfassung

In der Stadt Unterschleißheim ist die Errichtung einer Bewegungs-Kindertagesstätte auf den Grundstücken Fl.-Nr.1072 und 1073 geplant. Hierzu soll für das Plangrundstück der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 144 "Kindergarten westlich der Stadionstraße" aufgestellt werden und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden (vgl. Anhang A, S. 2).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind die relevanten Geräuschemis-

sionen der Kindertagesstätte (Verkehrsaufkommen, Stellplätze, Spielbereiche im Freien etc.) zu ermitteln und die Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnbebauung zu beurteilen. Eine gegebenenfalls zeitweise Nutzung der Räumlichkeiten durch die Volkshochschule ist hierbei zu berücksichtigen.

Gegebenenfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten. Hierbei hat auch eine Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs zu erfolgen.

Des Weiteren ist die Geräuschbelastung aufgrund der im Norden verlaufenden Münchner Straße zu ermitteln und zu beurteilen. Gegebenenfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

Untersuchungsergebnisse

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 4 genannten Schallemissionen der Kindertagesstätte kommt es an der angrenzenden Wohnbebauung während den relevanten Beurteilungszeiten zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV. Daher sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der gemäß Punkt 4 angesetzte durch die Kindertagesstätte ausgelöste Verkehr führt zu keiner Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der Planstraße. Daher sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der Kindertagesstätte unterschritten. Somit ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Neubau einer Kindertagesstätte auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1072 und 1073 bzw. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 144 "Kindergarten westlich der Stadionsstraße" in Verbindung einer Änderung des Flächennutzungsplanes in Unterschleißheim."

München, den 11.11.2013

Unterschleißheim, den 11.11.2013

.....
Der Planer

.....
Der Erste Bürgermeister, Christoph Böck

Anlage zur Begründung
Gasleitung (ohne Maßstab)

