



**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 121 a**

**„Sondergebiet Hotel
südlich des Andreas-Danzer-Weges“**

Begründung

Entwurf

Architekten/Stadtplaner

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

Landschaftsarchitekten:

NRT narr . rist . türk
landschaftsarchitekten bdla
isarstraße 9, 85417 marzling
tel: 08161/98928-01 fax: /98928-99

Fassung vom: 22.02.2016

geändert am: 21.08.16/ 17.10.16

BEBAUUNGSPLAN

NR. 121 a „Sondergebiet Hotel, südlich des Andreas-Danzer-Weges“

Begründung

1) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das im Jahr 2010 auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 121 vom 12.02.2007 erstellte Dolce Hotel wird als Tagungshotel betrieben, welches Gästen von Veranstaltungen im eigenen Haus oder im direkt angrenzenden Ballhausforum auch eine Übernachtungsmöglichkeit anbietet. Das Hotel und das Ballhausforum haben den gleichen Betreiber.

Im Laufe des nun 5 jährigen Betriebs des Hotels hat sich gezeigt, dass die Teilnehmerzahl bei $\frac{3}{4}$ der Veranstaltungen die zur Verfügung stehende Kapazität von derzeit 255 Zimmern weit übersteigt, und deshalb Teilnehmer zum Übernachten auf andere Hotels ausweichen müssen. Zudem gibt es verschiedene Veranstaltungen für welche die derzeitigen Räumlichkeiten entweder zu groß oder zu klein sind.

Um künftig möglichst allen Teilnehmern einer Veranstaltung eine Übernachtungsmöglichkeit bieten zu können, möchte der Betreiber des Hotels den bestehenden Betrieb auf 450 Zimmer erweitern. Darüber will man durch ein Zusatzangebot an geeigneten Räumlichkeiten noch besser auf die Raumansprüche der verschiedenen Veranstaltungen reagieren können. Detaillierte Angaben hierzu sind der Betriebsbeschreibung des Hotelbetreibers in der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Mit der Überplanung eines Teils der benachbarten (nicht vollständig ausgelasteten) Tennisanlage und Einbeziehung eines Teils der sie umgebenden Grünfläche, ist eine Entwicklungsfläche vorhanden, auf der dieses Vorhaben realisiert werden könnte.

Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 18.03.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 121 im Bereich der Hotelanlage und Teilbereich der angrenzenden Grün- und Tennisanlage zu ändern und dort ein Sondergebiet für eine zusätzlichen Hotelnutzung auszuweisen.

2) Geltungsbereich, derzeitige Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche des bestehenden Hotels ohne Ballhausforum sowie die östlichen Erweiterungsflächen, welche aus dem Nordteil der bestehenden innerörtlichen Tennisanlage des SV Lohhof, einem Teil des öffentlichen Grünzugs inklusive des Bachlaufs der Moosach sowie einem Teilbereich des Andreas-Danzer-Wegs bestehen.

Die Nordgrenze bilden die Moosach bzw. der ausgebaute Andreas-Danzer-Weg, die Ostseite wird durch die Landshuter Straße markiert. Im Westen reicht der Instruktionsbereich bis an das Grundstück mit dem Umspannwerk der EON sowie an den nördlichen Bereich der erweiterten Parkplatzflächen für das Ballhausforum auf den Fl.Nrn. 1148/1, 1149/1 und 1150/1. Die Südgrenze wird im östlichen Bereich durch die nördliche Fahrgassenverbindung zwischen dem östlichen und dem westlichen Parkplatz des Ballhausforums gebildet. Im Westen markiert die die Hinterkante der verbleibenden Tennisanlage sowie die verlängerte Grenz wand des Ballhausforums zum Dolce-Hotel die südliche Grenze des Geltungsbereiches.

Derzeit wird die Planungsfläche, außerhalb der bestehenden Hotelanlage, im Süden als Tennisplatz und westlich und nördlich daran angrenzend als öffentlicher Grünzug genutzt, welcher in Teilbereichen den im Jahr 1995 renaturierten Gewässerlauf der Moosach begleitet. Grünzug und Gewässerlauf sind Teil einer übergeordneten Grünverbindung, die auf der Ostseite der Landshuter Straße das dortige Gewerbegebiet durchzieht.

Von Süden kommend verläuft ein Fußweg entlang der Tennisplätze nach Norden und wird mittels eines kleinen Stegs über die Moosach zum Andreas-Danzer-Weg geführt. Ein östlicher Ast des Fußwegs verläuft südlich der Gewässerflächen und endet an der Trafostation des bestehenden Hotels. Über einen kleinen Trampelpfad neben der Trafostation kann man die private Hotelstraße erreichen, welche den Andreas-Danzer-Weg mit der Anna-Wim-schneider-Straße verbindet.

Der Andreas-Danzer-Weg besteht derzeit nur aus einer ca. 4,5 m breiten Fahrbahn und soll im Zuge der geplanten Gewerbeflächenentwicklung auf deren Nordseite künftig erweitert und ausgebaut werden. Um die Erschließung der Hotelenerweiterung sicherzustellen, wird ein Teil des auszubauenden Andreas-Danzer-Wegs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen.

3) Planungsrechtliche Voraussetzungen

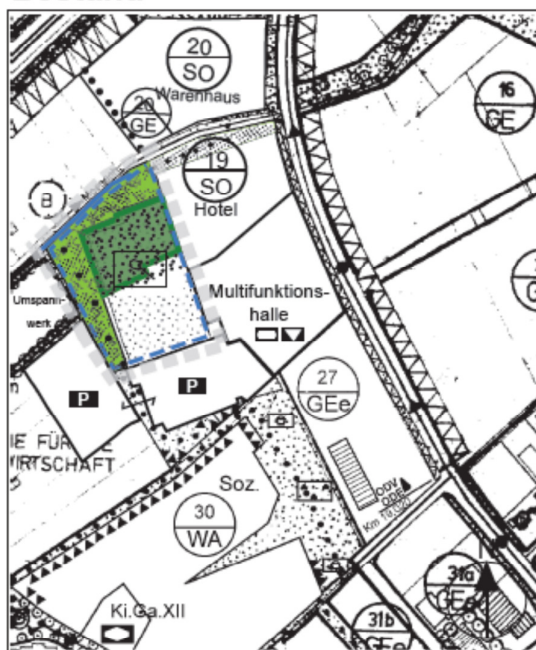
Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Fläche des bestehenden Hotels als Sondergebiet Hotel mit angrenzender Multifunktionshalle sowie einen öffentlichen Grünzug entlang der Moosach mit daran südlich anschließender Tennisanlage dar.

Diese Darstellungen wurden im parallel durchgeführten 42. Flächennutzungsplanänderungsverfahren, welches seit dem 06.04.17 rechtswirksam ist, geändert und das Sondergebiet Hotel entsprechend ausgeweitet.

In diesem Zuge wurde auch die Überschwemmungsstudie des Büros Eigenschenk modifiziert, welche die Erweiterungsflächen des Hotels im Hochwasserfall bisher als Überschwemmungs- und Retentionsfläche vorgesehen hat.

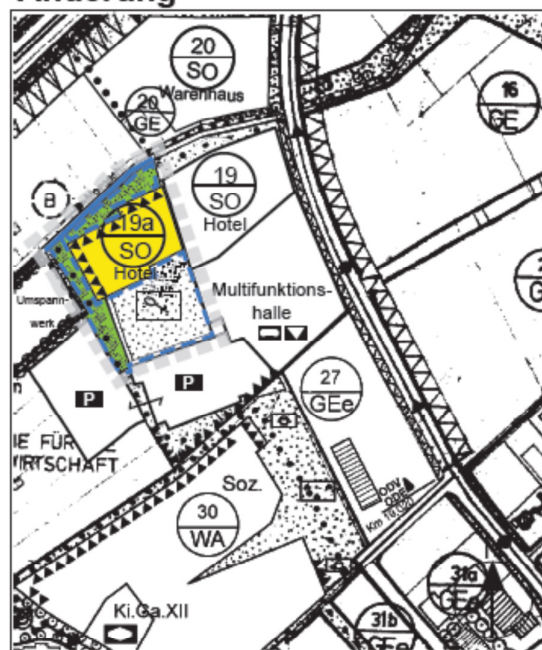
Seitens der Regierung von Oberbayern wurde der Hotelenerweiterung keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit zugemessen, so dass auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden kann.

Bestand



Plangrundlage: Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschleißheim
-4. Änderung des Flächennutzungsplanes 01.07.1996
-22. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "BallhausForum, Hotel- und Tennisanlage an der Landshuter Straße" - 07.08.2003

Änderung



Plangrundlage: Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschleißheim
-4. Änderung des Flächennutzungsplanes 01.07.1996
-22. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "BallhausForum, Hotel- und Tennisanlage an der Landshuter Straße" - 07.08.2003

4) Beschreibung der näheren Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Unterschleißheim westlich der Landshuter Straße (St 2342), südlich des Andreas-Danzer-Wegs und der dazu parallel verlaufenden Moosach. Über die Landshuter Straße erreicht man auf kurzem Wege die Bundesautobahn A 92 nach Deggendorf und damit auch den Münchner Flughafen sowie den Autobahnring A 99 an den die Autobahnen Richtung Süden, Westen und Norden anschließen.

Auf der Nordseite des Planungsgebiets sind, bis auf einen Lebensmitteldiscounter Ecke Landshuter Straße/ Andreas-Danzer-Weg, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden, welche jedoch mittelfristig einem Gewerbegebiet nördlich des Andreas-Danzer-Weges weichen sollen (B-Plan 143).

Auf der Südseite des bestehenden Dolce-Hotels grenzt das Ballhausforum an (B-Plan 121), daran anschließend entsteht demnächst ein Logistikbetrieb eines Getränkegroßhandels (B-Plan 123).

Auf der Westseite ist das Umspannwerk der EON sowie ein kleiner Grünzug der entlang der Moosach vom Andreas-Danzer-Weg nach Süden zu den beiden Parkplätzen des Ballhausforums führt. Zwischen dem bestehenden Dolce-Hotel bzw. Ballhausforum und dem Grünzug erstreckt sich der innerörtliche Tennisplatz des SV Lohhof nach Süden, welcher derzeit noch 12 Plätze aufweist und dessen 4 nördliche Plätze dem Hotelprojekt weichen sollen.

Das vorliegende Hotelerweiterungsprojekt liegt demnach an der Grenze des überwiegend gewerblich genutzten Siedlungskörpers beidseits der Landshuter Straße und den weitgehend unbebauten Parkplatzflächen und dem Umspannwerk im südlichen und östlichen Anschluss.

5) Erläuterung der Bebauungsplanerweiterung

5.1 Baukörper Erweiterung

Der Bebauungsplanentwurf gründet auf einer bereits vorliegenden Hoteleingabeplanung der ATP München Planungs-GmbH vom Dezember 2015. Diese sieht für den Erweiterungsbau einen kubischen Baukörper aus zwei versetzt ineinander geschobenen Rechtecken mit 7 Vollgeschossen vor, in dem die Hotelzimmer realisiert werden sollen. Im nördlichen Anschluss des östlichen Flügels schließt ein erdgeschossiger Ballroom an den Neubau, der künftig das Angebot an Veranstaltungsräumen erweitern soll.

Die Verbindung zum bestehenden Hotelgebäude erfolgt über einen erdgeschossigen Verbindungsbau in dem sich Lobby-, Lounge- und Rezeptionsflächen befinden.

Durch diesen Verbindungsbau wird die bisherige private Straßenverbindung zwischen dem Andreas-Danzer-Weg und der Anna-Wimschneider-Straße unterbrochen.

Die Konzeption der Gebäude soll ggf. auch einen getrennten Betrieb zwischen dem bestehenden Dolce-Hotel und dem Neubau zulassen.

Als zusätzliches Raumangebot für Gastronomie und Veranstaltungen soll eine sogenannte „Eventhütte“ mit großer Terrasse auf der Westseite des bestehenden Dolce-Hotels entstehen, wegen deren Lage die Betriebsstraße näher an die westliche Grundstücksgrenze rückt. Im Zuge der Hotelerweiterung soll die bisherige Trafostation entlang der bestehenden Nordzufahrt aufgegeben werden und am gleichen Standort in neuer Ausrichtung errichtet werden.

5.2 Erschließung Hotelerweiterung

Die Erschließung des Neubaus erfolgt von Süden über die Anna-Wimschneider-Straße und mündet in einer Hotelvorfahrt mit Wendemöglichkeit auf der Südseite des Ostflügels. Dabei wird die Trasse der bisherigen Betriebsstraße innerhalb des Geltungsbereichs etwas nach Osten verschoben um dadurch zusätzliche Terrassenflächennördlich der Eventhütte zu ge-

nerieren. Die bisherige Zufahrt über die Moosach-Brücke vom Andreas-Danzer-Weg dient künftig nur noch der Anlieferung.

Die bisherige, kleine Tiefgarage im Bestandsgebäude wird zukünftig nicht mehr als Tiefgarage sondern als Lagerfläche genutzt, so dass dort kein Aus- und Anfahrtsverkehr entsteht und sich dadurch keine Probleme mit der Ausfahrt auf die Betriebsstraße ergeben.

Mit einer zusätzliche Erschließung über eine neue Brücke über die Moosach vom Andreas-Danzer-Weg soll die (auch aus Rettungsgründen notwendige) Hotelumfahrt erreicht werden, welche mit der südlichen Erschließung über einen schmalen Verbindungsweg verbunden ist. Entlang dieser Norderschließung sind offene Stellplätze angeordnet, welche individuell ange-reisten Hotelgästen dienen.

Der Andreas-Danzer-Weg muss im für die Hotelerschließung notwendigen Verlauf ausgebaut werden und erhält im Bereich der derzeitigen Fahrbahn zukünftig einen großzügigen Geh- und Radweg.

5.3 *Ruhender Verkehr*

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geht davon aus, dass der Großteil der Veranstaltungsbesucher mit den Hotelgästen identisch sind und daraus gewisse Synergieeffekte entstehen, welche einen reduzierten Stellplatznachweis für die verschiedenen Nutzungsbereiche erlauben bzw. eine Doppelnutzung vorhandenen Parkraums zulassen.

Diese Doppelnutzung wird im Bereich der bestehenden Hotelanlage durch Grunddienstbarkeiten auf den gemeindlichen Parkplätzen westlich des Ballhausforums geregelt, über welche ein Teil der Stellplätze aus der Hotelnutzung nachgewiesen werden.

Im Stellplatznachweis der bestehenden Hotelanlage gem. Tektur vom 27.08.2014 wurden von 150 nachzuweisenden Stellplätzen bereits 64 Stellplätze über diese Grunddienstbarkeiten auf Gemeindegrund nachgewiesen, da nur 86 St auf dem Baugrundstück nachgewiesen wurden.

Entgegen der damaligen Stellplatzregelung zur Tektur vom 27.08.2014 wurde im Bebauungsplan der Stellplatzbedarf anhand von konkreten Faktoren festgesetzt, die sich auf die Zahl der Betten (628 im Gesamtkomplex des Bestandes und der Erweiterung), die Nettogastraumfläche sämtlicher Restaurantflächen und die maximal zulässige Anzahl der Besucher bzw. Sitzplätze im Bereich der Konferenz- und Tagungsräume bezieht.

Dabei wurden für den Stellplatznachweis die Richtwerte der Garagen- und Stellplatzverordnung zu Grunde gelegt (1 Stpl. Je 6 Betten), welche bei den Restaurantflächen jedoch davon abweichend festgesetzt wurden (je 40 m² anstatt je 10 m² Nettogastraumfläche 1 Stpl.), da die Restaurants überwiegend von den Hotelgästen besucht werden und externe Besucher maximal 15% der Gäste ausmachen.

Gleiches gilt für die Konferenz- und Tagungsflächen, da von der maximal zulässigen Anzahl der Besucher- bzw. Sitzplätze mit 1987 Personen die maximale zulässige Anzahl der Hotelgäste (629 Personen) abzuziehen ist. Zudem sind die Tagungs- und Konferenzbereiche im Hotel so gut wie nie komplett ausgebucht, so dass ein Stellplatzschlüssel von 1 Stpl. je 13 zusätzlicher Hotelbesucher (anstatt 1 Stpl. Je 10 Sitzplätze) ausreichend erscheint.

Mit dem Erweiterungsvorhaben wird ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen für die zusätzlichen Betten und Veranstaltungsflächen sowie für Flächen der Verwaltung ausgelöst, welcher mit dem Bauantrag im Detail nachzuweisen ist (für Erweiterung ca. 88 St). Da durch das Neubauvorhaben etwa 62 bestehende Stellplätze verlorengehen, die mit 8 Stellplätzen für die 4 abgehenden Tennisspielfelder verrechnet werden können, werden über 120 neue Stellplätze erforderlich. Auf Hotelgrund können 83 neue Stellplätze nachgewiesen werden, so dass für das Defizit von ca. 120 Stellplätzen auf dem Baugrundstück zusätzliche Grunddienstbarkeiten auf den neuen gemeindlichen Parkplätzen westlich des bestehenden Parkplatzes des Ballhausforums erforderlich werden.

5.4 *Baumbestand, Retentionsflächen, bestehende und künftige Fußwegverbindungen*

Das Erweiterungsvorhaben greift in bestehende Grünstrukturen sowie bestehende Wegeverbindungen ein. Um konkrete Aussagen über den Gewässer- und Gehölzbestand sowie den bestehenden Fußwegverlauf zu erhalten, wurde das Ingenieurbüro Dost beauftragt, eine entsprechende Bestandskartierung zu erstellen, aus der hervorgeht, welche Gehölze erhalten werden können oder entfernt werden müssen und welche Modifikationen notwendig werden, um die bestehende Fußwegverbindung von den gemeindlichen Parkplätzen im Süden zum Andreas-Danzer-Weg aufrecht zu erhalten.

Im Zuge der Modifikation der Retentionsflächen, von denen die Erweiterungsflächen des Hotels zukünftig entfallen, wurde als Ersatzfläche der westlich angrenzende Grünzug als Mulde ausgebildet, um ein größeres Rückhaltevolumen zu erhalten und damit die entfallenden Retentionsflächen kompensieren zu können. Dies hat zur Folge, dass die dort bestehenden Gehölze entnommen werden müssen und bei Eignung in andere Bereiche verpflanzt werden. Die Ermittlung der neuen Retentionsflächen kann dem als Anlage beigefügten Gutachten des Ingenieurbüros Eigenschenk vom 02.08.2016 entnommen werden, welches Bestandteil der Begründung ist.

Der bestehende öffentliche Fußweg wird künftig von Süden kommend künftig innerhalb der Retentionsmulde um die geplanten Hotelparkplätze westlich herumgeführt und zur neuen Brücke über die Moosach und zum Geh- und Radweg des Andreas-Danzer-Weges geführt. Eine weitere schmale private Wegverbindung nördlich des Hotelneubaus, südlich der Moosach, führt zur bestehenden Brücke über die Moosach.

Die Bäume südlich des gewässerbegleitenden Biotops, nördlich und westlich der Tennisanlage sind von ihrem Zustand her geeignet, verpflanzt zu werden.

5.5 *Abstandsflächen*

In Analogie zum Bebauungsplan Nr. 121 wurden auch für die Erweiterungsbauten die halben Abstandsflächen, mindestens jedoch 3 m, festgesetzt.

Die Stellung des Hotels in direkter Nachbarschaft zu bestehenden und künftigen Gewerbegebieten rechtfertigt diese Verkürzung der Abstandsflächen.

5.6 *Immissionsschutz*

Bezüglich der Emissionen aus der bestehenden Hotel- und Veranstaltungsnutzung inkl. der dazugehörigen Verkehrsbewegungen sowie dem angrenzenden Tennisgelände auf die südlich liegende Wohnbebauung wurden bereits im Rahmen des vorangegangenen Bauleitplanverfahrens Untersuchungen und draus resultierende Festsetzungen getroffen.

Standort und Höhenentwicklung der Hotelerweiterung lassen Immissionen aus dem Verkehrslärm der Landshuter Straße sowie nördlich im Abstand von ca. 170 m vorbeiführenden BAB A 92 erwarten. Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist deshalb ein Nachweis erforderlich, der den Schutz der angestrebten Nutzung gegen Verkehrslärm sicherstellt.

5.7 *Hochwasserschutz*

Im Zuge der 25. Flächennutzungsplanänderung, Teil 3, wurde eine Untersuchung bezüglich eventueller Überflutungen der umliegenden Bereiche bei Hochwasser durch die Moosach angestellt. Diese Untersuchungen ergaben, dass zwar für das bestehende Dolce-Hotel an der Landshuter Straße, auf Grund der dort erheblichen Geländeaufschüttungen keine Überflutungsgefahr besteht, jedoch der Bereich der renaturierten Moosach sowie die angrenzende Tennisanlage überflutet würden.

Diese Umstände erfordern, dass das EG-Niveau der Hotelerweiterung ebenfalls auf das Niveau des bestehenden Hotels angehoben werden muss, und die Unterkellerung der Gebäude in wasserdichter Ausführung erfolgt.

5.8 Geländeänderungen

Durch den Hochwasserschutz und durch die niveaugleiche Anbindung der neuen Hotelanlage an die bestehende Hotelanlage, ist es notwendig das Gelände im Bereich des Neubaukörpers anzuböschern. Dies betrifft insbesondere den nördlichen Freibereich und die dortigen Parkplätze, da dort Rettungswege aus dem Ballroom notwendig sind und die niveaugleiche Anlieferung des Ballrooms gewährleistet werden soll. In den Bereichen, bei denen eine Anböschung allein nicht realisierbar ist, sollen die Niveauunterschiede durch Stützmauern bewältigt werden.

Im südlichen Bereich beschränkt sich die Anlage von Stützmauern auf die Hotelzufahrt sowie die Einfassung der grenznahen Stellplätze.

6. Grünordnung und Eingriffsregelung

Im Zuge des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zur Einbindung der Hotelerweiterung getroffen.

Neben Neupflanzungen wird auch der Erhalt bestehender Grünstrukturen und Einzelbäume festgesetzt. Das Gewässerbegleitgehölz entlang der Moosach im Norden kann bis auf kleinflächige Randbereiche erhalten bleiben. Ebenso können im Umfeld des geplanten Neubaus bestehende Einzelbäume durch eine angepasste Planung erhalten werden. Bäume, die an ihrem bisherigen Standort aufgrund der Planung nicht erhalten werden können, werden zum Teil verpflanzt. Fünfzehn Bestandsbäume können so innerhalb des Geltungsbereichs in die neue Freiflächengestaltung integriert werden.

Die aufgrund der Abgrabung von ca. 1m zu entfernenden Bäume im Westen des Geltungsbereiches werden durch standortgerechte Bäume ersetzt.

Entlang des Andreas-Danzer-Weges sind weiterhin fünf Einzelbaumpflanzungen zwischen den geplanten Parktaschen vorgesehen.

Die Gestaltung der Freianlagen durch Pflanzungen und Ansaaten wird durch Dachbegrünungen auf den Flachdächern des geplanten Gebäudes ergänzt.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird eine gute Einbindung des Bauvorhabens und eine der Nutzung und dem Standort entsprechende Durchgrünung erreicht.

Das Vorhaben hat ein Ausgleichserfordernis von 0,35 ha zur Folge. Innerhalb des Geltungsbereiches können 0,21 ha des Ausgleichserfordernisses durch die Fläche A 1 (0,26 ha; Anerkennungsfaktor 0,8) kompensiert werden. Die verbleibenden 0,14 ha werden auf der Ausgleichsfläche A 2 (Flurnummer 1168/4; Fläche 0,17 ha; Anerkennungsfaktor 1,0) außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

7. Planungsdaten

Größe des Geltungsbereiches 22.134 m²

Davon vor der Planung:

bestehende, öffentliche Verkehrsflächen (Andreas-Danzer-Weg) und Teilfläche Geh- und Radweg an der Landshuter Straße	1.191 m ²
bestehende, öffentliche Grün- und Gewässerflächen	5.140 m ²
bestehende, öffentliche Sportflächen	4.506 m ²
bestehende, private Hotelanlage	10.116 m ²
bestehende, private Grundstücksflächen, welche für den Ausbau des Andreas-Danzer-Wegs herangezogen werden sollen	1.181 m ²

Davon nach der Planung:

Öffentliche Verkehrsflächen	1.943 m ²
Öffentliche Grün-, Straßenbegleitgrün-, Retentions- und Gewässerflächen	4.075 m ²
Nettobaulandflächen Hotel Bestand	10.116 m ²
Nettobauland Hotelerweiterung	6.000 m ²

Überbaubare Fläche gesamt 8.660 m²
entspricht bei Nettobauland gesamt von 16.116 m² GRZ 0,54
ohne Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

München, den 17.10.2016

Unterschleißheim, den 17.10.2016

.....
Der Planer
Rudi Sodomann

.....
Der Erste Bürgermeister
Christoph Böck