

## Bekanntmachung

Datum 19. Dezember 2023

### **Bekanntmachung der Verfahrensüberleitung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 13a BauGB.**

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 17.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ gefasst und in seiner Sitzung am 04.07.2022 den Bebauungsplanentwurf gebilligt. Der Umwelt- und Verkehrsausschuss hat das dazugehörige Mobilitätskonzept in seiner Sitzung am 12.07.2022 gebilligt.

Bei der öffentlichen Sitzung am 20.03.2023 und am 17.04.2023 hat der Grundstücks- und Bauausschuss die Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 05.08.2022 bis 23.09.2022 behandelt.

Die geänderte Planung wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss in der öffentlichen Sitzung am 11.09.2023 gebilligt.

Bei der öffentlichen Sitzung am 04.12.2023 hat der Grundstücks- und Bauausschuss und am 14.12.2023 der Stadtrat die Stellungnahmen und Anregungen aus der letzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt und hat die geänderte Planung gebilligt. Der Stadtrat hat bei der öffentlichen Sitzung am 14.12.2023 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes vom Regelverfahren nach BauGB zu einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB überzuleiten.

Zur Realisierung von Wohnbebauung auf dem ehem. Parkplatz Fl. Nr. 902/24 führte der Investor in Abstimmung mit der Stadt Unterschleißheim 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 und Homepage zur Onlinebeteiligung realisiert.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2019 wurde das Verfahren des städtebaulichen Ideenwettbewerbes zur Realisierung eines Wohngebietes auf dem ehem. Parkplatz formal beendet und das vorgestellte Planungskonzept mit einer GFZ von 1,34 als Grundlage für das durchzuführende Bebauungsplanverfahren gebilligt.

Wesentliches Merkmal des Bebauungskonzepts sind die eingeschossigen Sockelgeschosse, die den Straßenraum durch Gassen und Plätzen mit angelagerter Nutzungsmischung (Wohnen, kleinteiliges Gewerbe, Gastronomie etc.) bilden. Darauf liegen Einzelbaukörper, ausgebildet als 3 – 7-geschossige Punkthäuser und zweigeschoßige langgestreckte Wohnriegel. Beide Baukörperstypen stehen spannungsreich und gegeneinander versetzt in unterschiedlichen Entfernungen zueinander. Den städtebaulichen Kulminationpunkt bildet ein Landmark, das stadträumlich mit dem als Portal ausgebildeten Kopfbau des südlich gegenüberliegenden Business Campus korrespondiert.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen liegen vor:

Erläuterung und Darstellung zur Eingriffsbilanzierung innerhalb des Geltungsbereiches angelehnt an die BayKompV, enthalten in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ vom 14.12.2023, sowie den darin aufgeführten Schutzgütern:

- Schutzgut Mensch  
Aufgrund der Nähe zur Landshuter Straße kommt es zu Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsschutzwerte. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind Kompensierungsmöglichkeiten formuliert, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden.  
In Bezug auf Erschütterungen / elektromagnetische Felder sind, aufgrund der Entfernung der S-Bahnlinie, keine negativen Auswirkungen bzw. Änderungen zu erwarten.  
In Bezug Erholungsfunktion findet durch die geplante Bebauung und Grüngestaltung eine Aufwertung statt, da die Fläche aktuell nicht zur Erholung genutzt wird.  
Aufgrund der Entfernung und Lage der Wohnhäuser zur geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass keine zu berücksichtigende negativen Auswirkungen im Hinblick auf Verschattung und damit die natürliche Belichtung entstehen.
- Schutzgut Pflanzen und Tiere  
Es gibt im Geltungsbereich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz.  
Der größte Teil des Planungsbereiches wird von einer bestehenden asphaltierten Parkplatzfläche eingenommen. Festsetzungen von zu erhaltenden Gehölzbeständen, Grünflächen mit zu pflanzenden Gehölzgruppen und Dachbegrünungen sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 160 mit integriertem Grünordnungsplan.  
Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass derzeit keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu erwarten sind. Jedoch wird empfohlen, Eingriffe in den umgebenden Gehölzbestand so weit wie möglich zu minimieren, um ihn in seiner Funktion als Lebensraum und Biotopverbund sowie aus ästhetischen und klimatischen Gründen zu sichern. Für das Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim.
- Schutzgut Boden  
Künstliche aufgeschüttete Böden sollten im Zuge von Baumaßnahmen entfernt und sachgerecht entsorgt werden. Hinweise auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel liegen gegenwärtig nicht vor.  
Durch einen Umbau der bestehenden Parkplatzfläche entstehen keine weiteren Versiegelungen. Es werden teile des Walls entfernt, im Gegenzug erfolgt jedoch eine Neupflanzung.
- Schutzgut Wasser  
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine dauerhaft wasserführenden Fließgewässer.  
Bei der Errichtung der unterirdischen Bauteile ist ein Eingriff in das Grundwasser sowohl während des Baus, als auch nach der Fertigstellung möglich. Für die Bauphase kann lokal eine Bauwasserhaltung nötig werden.
- Schutzgut Luft/ Klima  
Durch die geplante Bebauung und einhergehende Versiegelung- und wiederrum Entsiegelungsprozesse können sich lediglich in geringem Umfang Auswirkungen auf das lokale Klima ergeben.

- Schutzgut Landschaft  
Das zukünftige Erscheinungsbild wird sich durch die Bebauung ändern und künftig teilweise im Orts- und Landschaftsbild in Erscheinung treten. Der randliche Wall mit den Gehölzen wird auch künftig als wirksame Grünstruktur eine positive Wirkung ausüben.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Energie / Abfälle und Abwasser  
Im Planungsgebiet befinden sich auf nordöstlicher Seite Teile eines Bodendenkmals, während der Baudurchführung ist möglicherweise eine archäologische Begleitung erforderlich.  
Im Bereich Energie / Abfälle und Abwasser ergeben sich Änderungen im Vergleich zum Ist-Zustand, da derzeit aufgrund der Parkplatznutzung keiner dieser Bereiche betroffen ist.
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung  
Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Bebauungsplanung nach BayKompV berechnet. Dieser wird aufgrund der grünplanerischen Ziele auf der Fläche selbst vollständig abgedeckt.
- Gesetzlich geschützte Biotope  
Im Plangebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vor.
- Anderweitige Planungsmöglichkeiten  
Anlass der Planung ist die Umwandlung eines bestehenden, gering genutzten Parkplatzes, in eine Fläche mit Wohn- und Gewerbebebauung. Die Wahl eines alternativen Standorts würde zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen führen.

Relevanzprüfung zur saP und Brutvogelkartierung (16.07.2020) Bestandsaufnahme potenzieller Baumquartiere (Plan 15.03.2023 und Bericht 29.03.2023) im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

Bodengutachten Grundbaulabor München (22.08.2018) und Stellungnahme zu Bauwasserhaltung (27.08.2020) im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

Verkehrsanalyse und -prognose (28.02.2023) und Ermittlung der relevanten Verkehrsgerausche im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

Schalltechnische Untersuchung (14.12.2023), schalltechnische Untersuchung mit Festsetzungsvorschlägen im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

Besonnungsstudie (23.12.2020), Untersuchung der Besonnungsdauer der Gebäudefassaden innerhalb des Quartiers durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

Mobilitätskonzept (28.06.2022), Darstellung der vorhandenen Verkehrsstrukturen und der geplanten Mobilitätsangebote innerhalb des Gartenquartiers Unterschleißheim.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu umweltrelevanten Informationen:

- Regierung von Oberbayern vom 06.10.2023, vorgelegte Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen, es wird auf das Ausschließen von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen hingewiesen und dass deren Verhinderung durch die Begründung plausibel ist.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 11.10.2023, Hinweis auf Bodendenkmal im Planungsbereich und einholen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis im Baugenehmigungsverfahren.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 17.10.2023, Hinweis auf die benachbarten Landwirtschaftlichen Flächen und deren unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen.
- 1&1 Versatel vom 17.10.2023, Hinweis auf vorhandene Leitungen am Rand des Geltungsbereiches.
- Wasserwirtschaftsamt vom 20.10.2023, Hinweis auf den Eigenschutz von Gebäuden bei Starkregenereignissen und Umgang mit Kältemitteln bei nicht überdachten technischen Aufbauten.
- Telekom vom 27.10.2023, Hinweis auf vorhandene Telekommunikationsstruktur und Aufnahme in die Hinweise zum BP.
- Vodafone vom 02.11.2023, Hinweis auf vorhandene Telekommunikationsstruktur und Aufnahme in die Hinweise zum BP.
- Bayernwerk Netz GmbH vom 07.11.2023, Hinweis auf die Erforderlichkeit der drei im Bebauungsplan vorgesehenen Transformatorenstationen und zur Kabelverlegung mit den entsprechenden Schutzzonen.
- GTU AG vom 10.11.2023, Beachtung der Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmeleitungsnetz.
- Landratsamt München Grünordnung Eingang 04.12.2023, Hinweise zu den Pflanzlisten.
- Landratsamt München Immissionsschutz Eingang 04.12.2023, Hinweis Anmerkungen zur Schalluntersuchung und Empfehlungen zum Schallschutz.
- Landratsamt München Naturschutz Eingang 04.12.2023, Hinweise zu den Festsetzungen zum Artenschutz und Empfehlungen sowie Anmerkungen zur Eingriffsbilanzierung,
- Landratsamt München Bau Eingang 11.12.2023, Empfehlungen zur Aufnahme unteren Bezugspunkt, Konkretisierung der Begründung zu den kürzeren Abstandsflächen und redaktionelle Korrektur Vorschläge für Plan, Festsetzungen sowie Begründung.

Der Entwurf Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ in der Fassung vom 14.12.2023 liegt einschließlich Begründung vom 14.12.2023 und umweltrelevanter Informationen zur Einsichtnahme in der Zeit

**vom 05.01.2024 bis 09.02.2024**

bei der Stadt Unterschleißheim, im Geschäftsbereich Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt (1.Stock) Valerystr. 1, 85716 Unterschleißheim während der allgemeinen Öffnungszeiten aus. Während dieser Zeit kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und Stellungnahmen zur dargelegten Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebringen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die

Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben. Ein Mitarbeiter des Bauamtes wird für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung stehen.

Diese Unterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Stadt Unterschleißheim [www.unterschleissheim.de](http://www.unterschleissheim.de) unter der Rubrik Planen, Bauen & Wohnen, Klimaschutz | Bebauungspläne | Bebauungspläne im Verfahren eingesehen werden. Auf die Richtlinie zum Datenschutz der Stadt Unterschleißheim [www.unterschleissheim.de](http://www.unterschleissheim.de) hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird verwiesen.

Unterschleißheim, den 20.12.2023

  
Christoph Böck  
Erster Bürgermeister



Ortsüblich bekanntgemacht:  
Aushang vom 21.12.2023 Hz.:  
Aushang bis 09.02.2024 Hz.:



Kurzerläuterung:

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Teil der Landshuter Str. im Bereich der Stadt Unterschleißheim. Es grenzt im Süden an die Alfred-Nobel-Str. mit dem darauffolgenden Business Campus und nach einem mit Gehölz bewachsenen Wall liegen im Nordwesten das Wohngebiet mit Bebauungsplan Nr. 18 b „Am Weiher“ sowie im Nordosten das Wohngebiet mit Bebauungsplan Nr. 115 „südlich des Furtwegs“.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,35 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke Fl. Nrn. Fl. Nrn. 902/201, 902/203, 902/24, 902/25, 902/196, 902/197, 902/200, 902/155, 902/199, 902/198, 902/28, sowie teilweise die Fl. Nrn. 902/2, 902/30.