



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 137 b**

**„Gewerbegebiet nördlich der Straße  
Am Weiher, Ecke Furtweg –  
Anlage für kirchliche Zwecke“**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **Entwurf**

Architekten/Stadtplaner

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

Fassung vom: 16.12.2014

geändert am:

## **Bebauungsplan Nr. 137 b**

„Gewerbegebiet nördlich der Straße Am Weiher, Ecke Furtweg –  
Anlage für kirchliche Zwecke“

### **1) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung**

Die islamische Gemeinde rund um den Fatih Moscheeverein e.V. unterhält seit langer Zeit einen Gebets- und Versammlungsort für die in Unterschleißheim lebenden Muslime. Dieser befindet sich noch in den Räumlichkeiten des Hotels am Rathausplatz. Da die Räumlichkeiten jedoch schon seit langem zu klein sind und der Mietvertrag zum 31.03.2015 ausläuft, hat die muslimische Gemeinde bereits Anfang 2013 ein Grundstück hinter dem Unterschleißheimer Weiher, südwestlich angrenzend an den Furtweg, direkt vor der Autobahnbrücke Richtung Unterschleißheimer See, von der Stadt erworben.

Da der Fatih Moscheeverein e.V. derzeit nicht über die notwendigen Mittel für die Errichtung einer Moschee verfügt, wird zunächst eine Übergangslösung angestrebt, in deren Rahmen die muslimische Gemeinde auf dem von ihr erworbenen Grundstück eine Containeranlage aufstellen möchte, die als Gebets- und Vereinsstätte dienen kann.

Da für diese Fläche nur ein Flächennutzungsplan für ein Gewerbegebiet besteht, ist es notwendig durch einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass auf dem Grundstück ein Gebetshaus errichtet werden kann.

Dazu hat der Stadtrat am 16.12.2014 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Bebauungsplan ist als vorgezogener Teil-Bebauungsplan des Bebauungsplans Nr. 143 nordwestlich des Andreas-Danzer-Weges und der Straße „Am Weiher“ zu betrachten, dessen Aufstellung jedoch noch verschiedene Voruntersuchungen benötigt.

### **2) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan kann aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher die Fläche als Gewerbegebiet darstellt abgeleitet werden.

### **3) Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 932/5, welche vom Fatih Moscheeverein e.V. mit Notarvertrag vom 07.02.2013 gekauft wurde sowie die südlich angrenzende Verkehrsfläche, welche das Grundstück erschließt.

Der Geltungsbereich bzw. das Grundstück Fl.Nr. 932/5 grenzt nördlich an die Fl.Nr. 932/4 an, für die der Fatih Moscheeverein e.V. ein Ankaufsrecht besitzt. Diese Fläche grenzt wiederum direkt an einen Revisionsweg auf Fl.Nr. 932 und die ca. 8,0 m hohe Wallanlage auf Fl.Nr. 932/1 an, welche die Bundesautobahn A 92 vom Grundstück trennt.

Das Grundstück wird im Süden von der Straße „Am Weiher“ erschlossen, welche im Zusammenhang mit einer größeren Gewerbegebietsausweisung nördlich des Andreas-Danzer-Wegs, ausgebaut werden soll.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ebenfalls ein 3 m breiter Revisionsweg auf Fl.Nr. 932 am Böschungsfuß des Furtwegs, welcher nach Norden zur Autobahnbrücke über die A 92 ansteigt und zum Unterschleißheimer See führt.

An die Westgrenze des Geltungsbereiches liegt die Fl.Nr. 932, welche sich im Eigentum der Stadt Unterschleißheim befindet, aus der das Grundstück für den Moscheeverein herausgeteilt wurde.

#### **4) Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

##### *4.1 Art und Maß der Nutzung*

Als Art der Nutzung wird gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 2).

Das Maß der Nutzung wird mittels Baugrenzen und max. zulässige Wandhöhen auf die geplante Errichtung der ca. 3,5 m hohen Containeranlage abgestellt, welche mit einer Abmessung von 12,0 m x 40,0 m mit 3 m Abstand zur Westgrenze und ohne Grenzabstand zur Südgrenze der Fl.Nr. 932/4 errichtet werden soll.

Die Stadt hat sich beschlussmäßig dazu bereit erklärt, die Abstandsflächen, welche auf Fl.Nr. 932/4 fallen, für den Zeitraum der Existenz der Containeranlage zu übernehmen, zumal für dieses Grundstück ohnehin ein Ankaufsrecht des Moscheevereins besteht.

Langfristig ist beabsichtigt dass die Containeranlage während der späteren Baumaßnahme für die endgültige Moschee stehen bleibt und während der Bauphase weiter den Gemeindemitgliedern zur Verfügung steht. Mit Umzug in die fertiggestellte Moschee, würden die Container dann entfernt werden. In wie weit diese Vorstellungen bei Vorliegen der endgültigen Planung realisierbar sind, ist abzuwarten.

Die freibleibende Fläche neben dem Container wird zwischenzeitlich als Parkplatz genutzt.

Die Islamische Gemeinde geht von einer temporär begrenzten Nutzung von ca. 3-4 Jahren aus. Die Stadt Unterschleißheim möchte jedoch keine zeitliche Befristung nach § 9 Abs. 2 BauGB festsetzen, da derartige Provisorien oft wesentlich längere Nutzungszeiten aufweisen, als ursprünglich beabsichtigt.

Aus diesem Grund wird das Planungsrecht auf die geplante temporäre Nutzung beschränkt und im Falle einer endgültigen Moscheeplanung der Bebauungsplan geändert.

##### *4.2 Erschließung*

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt für die temporäre Nutzung direkt im Süden von der Straße „Am Weiher“ aus. Die Straße soll im Zuge einer späteren Gewerbegebietsausweisung auf den östlich des Geltungsbereiches liegenden Flächen nördlich des Andreas-Danzer-Weges und westlich des Geltungsbereiches ausgebaut werden und südwestlich des Baugrundstücks eine Kreisverkehrsanlage erhalten, welche das Wenden gewerblichen Schwerlastverkehrs aus dem Andreas-Danzer-Weg ermöglicht.

Der geplante Straßenausbau wurde beim Grundstücksverkauf bereits berücksichtigt und wird im Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches zumindest schon festgesetzt.

Derzeit handelt es sich bei der Straße um einen schmalen Fahrweg entlang der Moosach. In wie weit bei der endgültigen Moscheeplanung eine Erschließung aus dem Verkehrskreisel erfolgt muss der entsprechende künftige Bebauungsplan klären.

#### **5) Grünordnung und ökologischer Ausgleich**

Auf Grund der zeitlich begrenzten Nutzung macht es wenig Sinn Festsetzungen zur Grünordnung zu treffen.

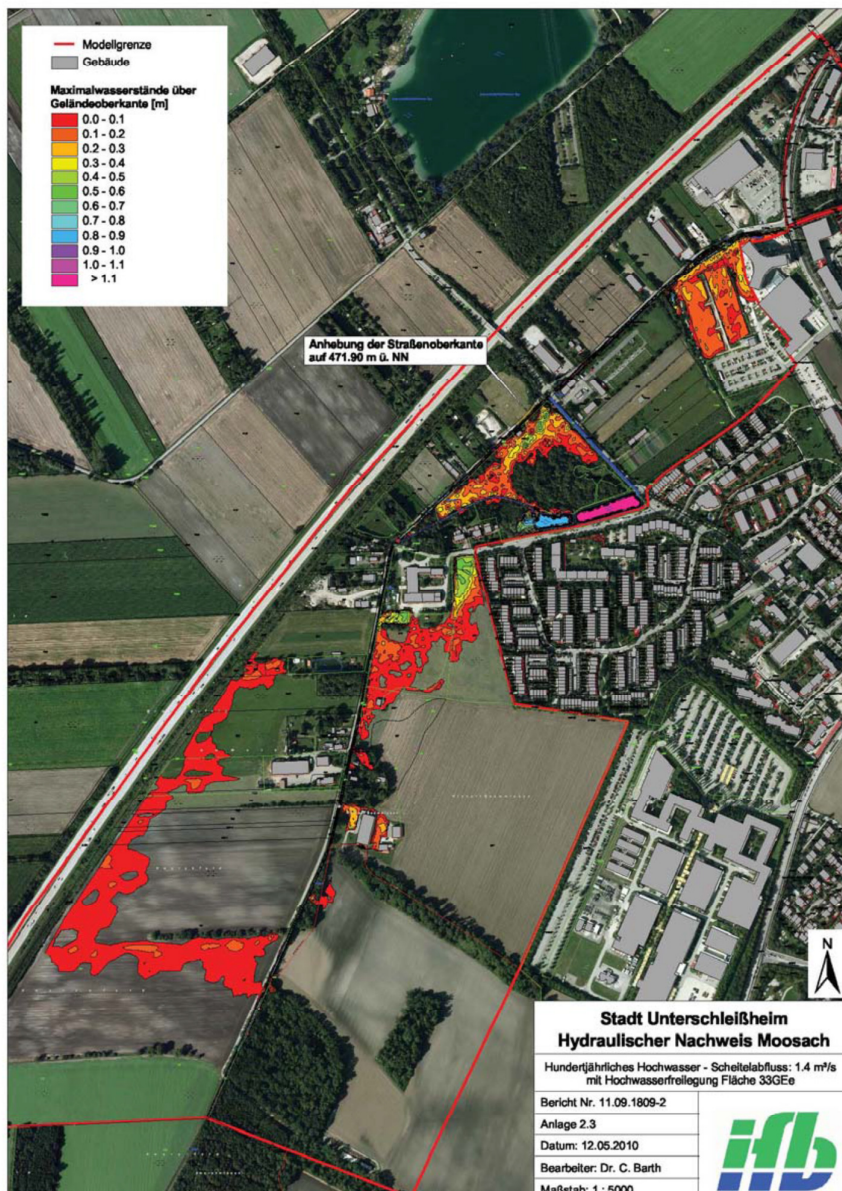
Gleiches gilt für die Ausgleichs- und Eingriffsregelung, welche erst mit Festsetzung der endgültigen Nutzung abgearbeitet wird.

## 6) Hochwasserschutz

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein hydrologisches Gutachten angefertigt, um den Hochwasserschutz der betroffenen Planungsbereiche zu untersuchen. In Anlage 2.3 dieser Untersuchung wurde dargestellt, wie sich im Fall des hundertjährigen Hochwassers (siehe nachfolgende Graphik) die maximale Wasserspiegelhöhe über Gelände darstellt. Hieraus ist zu erkennen, dass der Planungsbereich überflutungsfrei ist.

Das Wasserwirtschaftsamt hat von dem geotechnischen Bericht vom 14.05.2010 Kenntnis und dazu Stellung genommen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht steht der Ausweisung des Planungsgebietes nichts entgegen.

Im Hinblick auf eine wirksame Hochwasservorsorge und mögliche Auswirkungen der Klimaänderung wurde jedoch empfohlen im Bauleitplanverfahren Maßnahmen gegen einen Wasserzutritt zu treffen (Festsetzung des Erdgeschossniveaus und wasserdichte Ausbildung der Gebäude auf 30 cm über Gelände).



## 7) Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der BAB A 92. Das planungsgegenständliche Grundstück liegt hinter einem ca. 7,5 - 8 m hohen Lärmschutzwall, der das Grundstück von den Lärmeinwirkungen der Autobahn abschirmt. Gegenüber der Ostseite ist ein gewisser Schallschutz durch die ansteigende Rampe zur Autobahnbrücke gegeben.

Im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadt eine Schallschutzuntersuchung in Auftrag gegeben, welches klären sollte, ob die mit der FNP-Änderung angestrebten Nutzungsarten schalltechnisch realisierbar erscheinen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind dem Bericht Nr. 207111 vom 21.01.2008 des Ing. Büros Greiner zu entnehmen.

Grundlage der Begutachtung war die Unterstellung eines 6-spurigen Ausbaus der BAB 92, welche derzeit Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens ist. Durch die Ablehnung der 3. Startbahn für den Flughafen München-Erding ist jedoch davon auszugehen, dass der Ausbau der BAB 92 nicht kurzfristig realisiert wird, so dass die für den Bebauungsplan Nr. 143 angefertigte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung noch vom derzeitigen Zustand ausgeht. (Bericht Nr. 213050/ 2 vom 03.05.2013 des Ing. Büros Greiner).

Die zum Bebauungsplan Nr. 143 erstellte schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 213050/ 2 vom 03.05.2013) des Ing. Büros Greiner untersucht die schalltechnische Verträglichkeit der darin geplanten Gebiete in Bezug auf die Verkehrsgeräusche der BAB 92. Dabei wurden die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgearbeitet. Diese schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung gilt auch für den hier vorgezogenen Bebauungsplanausschnitt mit der Nr. 137 b.

Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass für das planungsgegenständliche Grundstück die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A)) in 12 m Höhe im nordwestlichen Bereich tagsüber geringfügig und nachts deutlich überschritten werden, jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete einhalten werden.

Da die derzeitige Nutzung nur eine Wandhöhe von 4,0 m zulässt, ist davon auszugehen, dass selbst die Grenzwerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Für das GE-Gebiet wurden Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgelegt. Dabei wurde die Geräuschvorbelastung aus den umliegenden gewerblich genutzten Flächen berücksichtigt.

## 8) Planungsdaten

|   |                      |
|---|----------------------|
| Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans                 | 2.381 m <sup>2</sup> |
| davon   |                      |
| Nettobauland  | 2.000 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche  | 381 m <sup>2</sup>   |
| Festgesetzte Grundfläche im Nettobauland                      | 500 m <sup>2</sup>   |
| entspricht bei Nettobauland von 2.000 m <sup>2</sup> GRZ 0,25 |                      |

München, den 16.12.2014

Unterschleißheim, den 16.12.2014

.....  
Der Planer

.....  
Christoph Böck, Erster Bürgermeister