



BEBAUUNGSPLAN NR. 123 mit integrierter Grünordnung

**Gewerbefläche westlich der Landshuter Straße,
und nördlich der Oskar-Maria-Graf-Straße**

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Architekten/Stadtplaner

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

Fassung vom: 19.05.2014

geändert am:

Bebauungsplan Nr. 123 Unterschleißheim Gewerbefläche westlich der Landshuter Straße und nördlich der Oskar-Maria-Graf-Straße

Begründung

1) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung, Planungsgeschichte

Die Planungsfläche befindet sich im nordwestlichen Stadtbereich Unterschleißheims und bildet den westlichen Rand der beidseits der Landshuter Straße liegenden Gewerbeflächen. Die Fläche wird im Norden durch das Ballhausforum und dem angrenzenden Dolce-Hotel, im Süden durch verschiedene Einkaufsmärkte geprägt. Im Westen schließt, durch eine Grünfläche getrennt, Wohnbebauung an.

Um eine städtebaulich und schalltechnisch verträgliche Gewerbenutzung auf dieser Fläche zu ermöglichen, fasste der Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim bereits am 19.04.1993 den Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes, welcher im April 1999 erstmals in das Verfahren nach § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB ging.

Wechselnde Vorstellungen der Grundeigentümer bezüglich der konkreten Nutzung der Gewerbefläche verzögerten jedoch das weitere Verfahren.

Da nun zumindest für die nördliche Grundstücksfläche mit der Fa. Orterer Getränkemärkte ein konkreter Nutzer vorhanden ist, sieht sich die Stadt Unterschleißheim in der Lage, das Bebauungsplanverfahren mit einem auf die Nutzungsansprüche dieser Firma zugeschnittenen Bebauungsplan weiter zu betreiben und fasste am 18.03.2013 den Beschluss, den bisherigen Bebauungsplan Nr. 123 zu ändern und erneut ins Verfahren zu geben.

2) Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan fußt auf dem Entwurf des Büros Kehrbach Planwerk vom 11.03.2014 aus Schwabach, welcher für die nördliche Grundstücksfläche die Errichtung eines Logistikzentrums mit angeschlossener Hauptverwaltung vorsieht. Das Gebäude gliedert sich dabei in einen Lagerkomplex mit Ladeschleusen, welche von der Südseite her erschlossen werden und einem Verwaltungsbereich, welcher von Norden erschlossen ist und sich über das Lagegebäude legt und dieses auf der Nordseite zum Teil überragt.

Der durch den Verwaltungstrakt überbaute Bereich soll dem Gebäude eine gewisse Aufmerksamkeit verleihen und mit der gegenüberliegenden Eingangszone des Ballhausforums korrespondieren.

3) Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich im nordwestlichen Stadtbereich westlich der Landshuter Straße, südlich der Anna-Wimschneider-Straße und nördlich der Oskar-Maria-Graf-Straße. Auf der Westseite befindet sich eine Parkanlage, welche als Immissionsschutzgrün der weiter westlich liegenden Wohnbebauung nordöstlich des Furtwegs dient.

Nördlich der Anna-Wimschneider-Straße schließt das „Ballhausforum“ mit dem nördlich angrenzenden Dolce-Hotel an.

Südlich der Oskar-Maria-Grafstraße, westlich der Landshuter Straße schließen verschiedene Einkaufsmärkte an.

Auf der Ostseite der Landshuter Straße schließt ein großes Gewerbegebiet an.

3.2 Bau- und Vegetationsbestand

Im Planungsgebiet selbst existiert im südwestlichen Bereich ein Autohandel mit Werkstatt, welcher in einem vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäude untergebracht ist. Die unversiegelte Freifläche im nördlichen Anschluss wird bislang als Ausstellungsfläche für Gebrauchtwagen genutzt.

Die Flächen zwischen dem Autohandel und der Landshuter Straße werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Planungsgebiet wurde entlang der Landshuter Straße bis vor kurzem durch einen dicht bewachsenen, ca. 5 m breiten Feldgehölzstreifen gegenüber der Straße abgeschirmt, welcher im Süden von den Grundstückseigentümern ohne Rücksprache mit der Stadt Unterschleißheim entfernt wurde.

Auf der West- und Südseite der Autowerkstatt stehen vereinzelte Büsche und Bäume, deren Bedeutung jedoch untergeordnet ist.

3.3 *Bauliche Umgebung*

Die bauliche Umgebung stellt sich bezüglich ihrer Nutzung und Höhenentwicklung weitestgehend heterogen dar:

Östlich der Landshuter Straße sind 3-4 geschossige Bürobauten mit Flachdächern sowie erdgeschossige Verbrauchermärkte und Schnellrestaurants mit geneigten Dächern vorzufinden. Auf der Nordseite des Planungsgebietes befindet sich das Ballhausforum mit einer 3-4 geschossigen Höhenentwicklung, an welches das Dolce-Hotel mit bis zu 8 Geschossen, jeweils mit Flachdach, anschließt.

Im Süden sind Verbrauchermärkte in eingeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern sowie Flachdächern unterschiedlicher Höhenentwicklung vorzufinden.

Westlich des Ballhausforums existiert ein großer Parkplatz, welcher den Besuchern der verschiedenen Veranstaltungen im Ballhausforum zur Verfügung steht. Daran nördlich anschließend liegt eine Tennisfreianlage, die zum Teil einer Erweiterung des Dolce-Hotels weichen soll.

Westlich des Planungsgebietes schließt eine Parkanlage an, welche die Wohnbebauung nordöstlich des Furtwegs von den zu entwickelnden Gewerbeflächen trennt.

4) Erläuterung der Städtebaulichen Festsetzungen

4.1 *Erschließung*

Da die Landshuter Straße seit kurzem in der Straßenbaulast der Stadt Unterschleißheim liegt, ist es möglich, das Planungsgebiet auch von dort aus zu erschließen. Eine entsprechende Ausnahme für eine Zu- und Ausfahrt wird von der Stadt Unterschleißheim erteilt. Diese Anbindung soll als einzige direkte Zu- und Ausfahrt dem Schwerlastverkehr des Getränke-logistikunternehmens auf der Nordseite dienen.

Die primäre Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt jedoch jeweils von den vorhandenen Erschließungsstraßen am Nord- und Südrand des Plangebietes (Anna-Wimschneider-Str./ Oskar-Maria-Graf-Str.).

Im Zuge des Bebauungsplans soll auch die Südseite der Landshuter Straße mit einem Geh- und Radweg ausgebaut werden. Dieser erfährt zwar noch keine Verlängerung bzw. Anbindung nach Norden und Süden und ist als ein Mosaikstein eines übergeordneten Radwegekonzepts zwischen der Rampe zur B 13 und dem Münchner Ring zu verstehen.

4.2 *Baugrenzgefüge*

Der Städtebauliche Entwurf und das Baugrenzgefüge spiegeln zum einen die konkreten Planungsabsichten für den nördlichen Planungsbereich wieder (siehe Ziff. 2 Nutzungskonzept) und stellen zum anderen bauliche Optionen für den südlichen Planungsbereich dar, für den es noch keine aktuellen Nutzungsabsichten gibt.

Die Stadt Unterschleißheim hat bereits zu Bauvoranfragen für den nördlichen Planungsbereich ihr Einvernehmen in Aussicht gestellt, so dass bezüglich der Ausdehnung der Baugrenzen (insbesondere auf der West- und Ostseite) für den Bebauungsplan fixe Vorgaben einzuhalten waren.

Um gleichwertige Verhältnisse für den südlichen Bereich zu erhalten, wurden die Abstände der Baugrenzen zur West- und Ostgrenze im Gesamtgebiet gleich festgesetzt.

4.3 Höhenentwicklung, Baumassenverteilung

Die Festsetzung der Höhenentwicklung orientiert sich ebenfalls an den in der Bauvoranfrage formulierten Wünschen, welche sich mit 12,20 m jedoch überwiegend dem nördlichen und östlichen Baubestand angleichen. Einen Sonderstatus nimmt die Höhenentwicklung mit 16 m auf der Nordseite ein, welche dem geplanten Verwaltungstrakt dienen soll, der sich über die Kubatur des geplanten Lagergebäudes schiebt und auf der Nordseite zum Teil auskragt, um einen repräsentativen Eingangsbereich zu überdecken.

In Analogie zur Höhenentwicklung des Dolce-Hotels dürfte eine derartige Überhöhung als städtebauliche Akzentuierung der Baumassen gerechtfertigt sein.

4.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll im Nordteil ausschließlich oberirdisch untergebracht werden im südlichen Planbereich ist ähnliches zu erwarten.

Während für Büro- und Produktionsflächen der Stellplatznachweis entsprechend der geplanten Hauptnutzflächen zu führen ist, besteht im Bereich der Lagerflächen die Möglichkeit, den Stellplatzbedarf alternativ an Hand der Zahl der Beschäftigten in diesem Bereich nachzuweisen, um evtl. Missverhältnisse zwischen geforderten und benötigten Stellplätzen zu vermeiden.

Während im nördlichen Bereich in Kenntnis der beabsichtigten Planung die Flächen für Stellplätze festgesetzt werden konnten, können diese im südlichen Bereich innerhalb und außerhalb des Bauraums außerhalb der privaten Grünflächen angeordnet werden.

4.5 Freianlagen

Für den Bereich des Hauptzugangs des nördlichen Logistikbetriebes wurde die nordöstliche Fläche als „Platzfläche“ festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist eine hochwertige Gestaltung dieser Freifläche, welche mit dem gegenüberliegenden Eingangsbereich des Ballhausforums korrespondiert.

Ansonsten wurden entlang der Grundstücksgrenzen und Straßenbegrenzungslinien „private Freiflächen“ festgesetzt, welche flächenhaft zu begrünen sind und nicht befestigt werden dürfen (ausgenommen Zugänge und Versorgungsanlagen).

Mit der Realisierung des Bebauungsplans geht der Verlust des 5 m breiten Gehölzstreifens einher, der durch die straßennahe Bebauung des Getränkelogistigers nicht mehr zu erhalten ist. Hierfür wird im Rahmen des Umweltberichts eine entsprechende Kompensationsmaßnahme ermittelt.

4.6 Art und Maß der Nutzung

Hinsichtlich der Nutzung gibt es 2 Formen der Einschränkung, die zugelassenen Nutzungsarten und Lärmkontingente.

4.6.1 Nutzungsausschlüsse

Von den ausnahmsweise zulässige Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO wurde nur die der Nrn. 1 (Betriebswohnung) zugelassen, da im angrenzenden Gewerbegebiet diese Nutzung auch zulässig ist. Die Anlage von Vergnügungsstätten verträgt sich nicht mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung und würde zu städtebaulichen Spannungen führen. Letzteres gilt auch für Betriebe der gewerbsmäßigen Prostitution.

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben wird durch die bestehende (Landshuter Straße) sowie geplante Immissionssituation (Getränkelogistik) begründet.

Der Ausschluss reiner Freilagerplätze für Schrott, Autowracks u. dergl. sowie die Anlagen der Nr. 8 und 9 der Anlage der 4. BImSchV zielen auf die städtebauliche Unverträglichkeit derartiger Anlagen mit der hochwertigen Nutzung des direkt angrenzenden Ballhausforums sowie der westlich liegenden Wohnbebauung ab.

4.6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird zum einen durch die gesetzlich festgelegte Obergrenze der GRZ von 0,8 inkl. der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie durch die GFZ von 1,4 begrenzt.

Die Festsetzung der GFZ soll die Nutzungsdichte innerhalb der festgesetzten Wandhöhen regeln, welche in Anbetracht der Randlage im Gewerbegebiet sehr großzügig bemessenen wurden.

5. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet, das als Gewerbegebiet mit Einschränkung festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der Schallemissionen aus der östlich verlaufenden Landshuter Straße und der nördlich verlaufenden Bundesautobahn BAB A92. Auf Grund der zu erwartenden Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr sind Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor den Schallemissionen aus der geplanten Gewerbefläche werden Emissionskontingente festgesetzt.

Da insbesondere nachts mit hohen Immissionen aus dem Straßenverkehr zu rechnen ist, werden Betriebswohnungen nur zugelassen, wenn entsprechende schalltechnische Maßnahmen ergriffen werden.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume werden für alle Gebäudefassaden, an denen die gültigen Orientierungswerte der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden, Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt.

Nach DIN 4109:1989 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Abschnittsweise wird zusätzlich der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung festgesetzt.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719:1987 „Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“, Tabelle 6, anzustrebenden Anhaltswerte für Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall nicht überschritten werden.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Hentschel Consult, Projektnr.: 964-2014/V02 vom 30.04.2014 wird Bestandteil der Begründung.

6. Planungsdaten

Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	18.060 m ²
davon	
Nettobauland, Eingriffsfläche	15.868 m ²
Bestehende Verkehrsfläche, Straßenbegleitgrün	2.192 m ²

München, den 19.05.2014

Unterschleißheim, den 19.05.2014

.....
der Planer

.....
der Erste Bürgermeister, Christoph Böck