



STADT
UNTERSCHLEISSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 160

mit integriertem Grünordnungsplan

Wohnen am Campus

Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim

Planungsphase:

Vorentwurf

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

PLANUNG

Wamsler Rohloff Wirzmüller
FreiRaumArchitekten Stadtplaner
Untere Bachgasse 15
93047 Regensburg
T 0941- 56 57 45 wirzmueller@freiraumarchitekten.com

Reinhard Loibl Regierungsbaumeister
Freier Architekt und Stadtplaner
Oberer Graben 3a 85354 Freising
T 08161-91389 loibl.architekt.fs@t-online.de

Datum:
27. Juni 2022

Allgemeine Angaben zum Planungsverlauf

Planungsanlass

Der zwischen dem sogenannten Siemensweg (Fuß- und Radweg entlang des nördlichen Randes des Planungsgebiets) und der Alfred-Nobel-Straße gelegene, ehemals von Siemens und EADS genutzte, Großparkplatz wird durch ein - mittlerweile bereits in Betrieb befindliches - Parkhaus ersetzt und bietet sich aufgrund seiner Lagegunst für eine hochwertige, urban geprägte Nutzung an.

Erster Planungsschritt

Der neue Eigentümer des gesamten früheren Siemens- und EADS-Areals führte zur Erarbeitung von Bebauungskonzepten in Abstimmung mit der Stadt Unterschleißheim auf der Basis von Stadtratsbeschlüssen eine Mehrfachbeauftragung von städtebaulichen Gutachten mit Ideen- und Realisierungsteil durch.

Frühzeitige, informelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Der vom Gremium auserwählte Entwurf der Architekturwerkstatt Vallentin wurde bereits vor der Fassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan der Öffentlichkeit vorgestellt, verbunden mit einem freiwilligen, mehrteiligen Bürgerbeteiligungsprozess, der in verschiedenen Workshops durchgeführt wurde.

Die Planung wurde seit diesem Zeitpunkt auf der Ebene der Objektplanung bereits weiter vertieft, so dass es Aufgabe des Bebauungsplans Nr. 160 ist, den planungsrechtlichen Rahmen für die Realisierung der Objektplanung zu schaffen.

Der Grünordnungsplan wird dabei in den Bebauungsplan integriert, um ein einheitliches Planwerk zu schaffen.

Beschlüsse städtischer Gremien

Am 14.10.2019 wurde in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschuss beschlossen, die in der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken als städtebauliche Eckdaten dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und damit seiner weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2019 wurde das Verfahren des städtebaulichen Gutachtens zur Umnutzung des Großparkplatzes in ein Urbanes Gebiet mit dem Schwerpunkt WOHNNUTZUNG formal beendet und das vorgestellte Planungskonzept als Grundlage für das durchzuführende Bebauungsplanverfahren gebilligt. Das Planungskonzept wurde dann am 08.01.2020 der Öffentlichkeit vorgestellt.

In der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 17.02.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Dabei wurde eine Obergrenze für die GFZ von 1,34, wobei alle Nebenräume für Müllbehälter, Fahrräder, Kinderwagen etc. mit eingerechnet werden. Diese Abweichung vom üblichen Weg der Ermittlung der GFZ ergibt sich aus der Besonderheit des Hochbauentwurfs, der diese Räume innerhalb der Hauptbaukörper integriert.

Bei konventionellen städtebaulichen Entwürfen werden diese Nebenräume außerhalb des Bauraumes errichtet, so dass die GFZ rechnerisch um diesen Faktor gemindert werden müsste. Würde man die genannten Nebenflächen abziehen, verbliebe eine GFZ von ca. 1,2.

Übergeordnete planungsrechtliche Aspekte

Art des Aufstellungsverfahrens

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt.

Für die anstehende Änderung der Nutzung in ein Urbanes Gebiet (MU) wird parallel zum Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Stadträumliche Randbedingungen

Lage des Planungsgebiets im städtischen Gefüge

Wesentliches Merkmal des Planungsgebiets ist seine zentrale Lage mit geringen Entfernungen zu den Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätzen.

Benachbarte Nutzungen

- Wohnnutzung
 - * Nordwestlich des Planungsgebiets: Wohngebiet "Am Weiher"
Weitgehend mit zwei- bis dreigeschoßigen Reihenhauseilen bebaut, im Norden Geschoßwohnanlagen, drei- bis fünfgeschoßig.
 - * Nordöstlich des Planungsgebiets: Wohngebiet "Südöstlich des Furtweges / nordöstlich der Landshuter Straße" (Bebauungsplan Nr. 115 / Südlich des Furtweges)
Die Bebauung besteht aus 3 - 5 geschoßigen Geschoßwohnanlagen.
Der unmittelbar südöstlich angrenzende, lediglich von der Landshuter Straße vom Planungsgebiet getrennte Bereich ist nicht bebaut. Südlich davon schließt sich ein Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern an.

Verkehrsanbindung

- Fußgänger und Radfahrer
Das Planungsgebiet ist an vier Seiten von Fuß- und Radwegen flankiert:
 - * Sogenannter Siemensweg im Nordosten
 - * Fußweg an der Landshuter Straße im Südosten
 - * Fußweg an der Alfred-Nobel-Straße im Südwesten
 - * Fußweg in der Grünfläche zwischen dem bestehenden Wohngebiet "Am Weiher" und dem Planungsgebiet
- Öffentlicher Nahverkehr
 - * Bus
Die Bushaltestelle befindet sich am südöstlichen Rand des Planungsgebiets, direkt an der Landshuter Straße. Sie wird von den Bussen, die auf den Linien 219 (Verbindung von Garching - Hochbrück zum Business Campus Süd / S-Bahn Haltepunkt Unterschleißheim West), 772 (S-Bahn Markt Indersdorf / S-Bahn Haltepunkt Unterschleißheim West) und X202 (Haar / Ismaning / Garching-Hochbrück / Unterschleißheim) verkehren, angefahren und ist barrierefrei erreichbar.
 - * Bahn
Der S-Bahn-Haltepunkt Unterschleißheim befindet sich in einer Entfernung von ca. 550 m vom östlichen Rand des Planungsgebiets. Die Strecke kann zu Fuß in 10 - 15 Minuten zurückgelegt werden und ist ebenfalls barrierefrei ausgebildet.

- Kraftfahrzeuge

Das Planungsgebiet liegt mit seinem südöstlichen Rand direkt an der Landshuter Straße, mit seinem südwestlichen Rand direkt an der Alfred-Nobel-Straße.

Die Landshuter Straße ist in ihrer innerörtlichen Funktion eine Haupteerschließungsstraße. Sie beginnt am Knotenpunkt Autobahn A92 / Bundesstraße B13, durchläuft das gesamte Stadtgebiet von Unterschleißheim, überquert die unbebaute Fläche zwischen Unterschleißheim und Mittenheim und endet nach der Durchquerung von Oberschleißheim und einigen nördlichen Münchener Stadtteilen im nördlichen Teil von München-Schwabing. Klassifiziert ist sie als Staatsstraße (ST 2342). Die Verkehrsbelastung liegt bei 21 000 Kfz / 24 h (DTV - Wert).

Die Alfred-Nobel-Straße bildet zusammen mit dem Emmy-Noether-Ring das Straßennetz des Business Campus und ist als Erschließungsstraße klassifiziert. Dieses Straßensystem liegt westlich der Landshuter Straße und ist mit drei ampelgeregelten Einmündungen an sie angeschlossen.

Wesentliche Funktion der Alfred-Nobel-Straße ist zum jetzigen Zeitpunkt die Erschließung des Großparkplatzes und zum späteren Zeitpunkt die Erschließung des neuen Stadtquartiers. Die Zufahrt zum Parkhaus, das westlich des Business Campus liegt, erfolgt hauptsächlich von Süden her über den Emmy-Noether- Ring.

Soziale Infrastruktur

- Kindertagesstätten

* Kindergarten St. Ulrich

Entfernung ca. 300 m (Luftlinie)

* JOKI Unterschleißheim auf dem Business Campus

Entfernung ca. 100 m (Luftlinie)

- Grundschulen

* Grundschule an der Ganghoferstraße:

Entfernung ca. 400 m (Luftlinie)

* Montessorischule:

Entfernung ca. 350 m (Luftlinie)

- Weiterführende Schulen

* Carl-Orff-Gymnasium:

Entfernung ca. 1,7 km (Luftlinie)

* Mittelschule Unterschleißheim:

Entfernung ca. 1,3 km (Luftlinie)

* Therese-Giese-Realschule:

Entfernung ca. 1,8 km (Luftlinie)

- Sonstige Schulen

* Rupert-Egenberger-Schule (sonderpäd. Förderzentrum)

Entfernung ca. 1,6 km (Luftlinie)

Einkaufseinrichtungen

Große Verbrauchermärkte befinden sich entlang des nördlichen Teils der Landshuter Straße; die Entfernungen betragen 500 m bis 1500 m.

Auf dem Gelände des Business Campus befindet sich ein REWE - Markt.

Kleinteiligere Verkaufsstätten befinden sich im Ortszentrum am Rathausplatz in einer Entfernung von ca. 750 m.

Kulturelle Infrastruktur

- Versammlungsstätten / Veranstaltungseinrichtungen

Das Ballhausforum liegt in ca. 600 m Entfernung (Luftlinie).

Religiöse Infrastruktur

* Kath. Kirche St. Ulrich

Entfernung ca. 400 m (Luftlinie)

* Ev. Kirche Maria-Magdalena

Entfernung ca. 1,0 km (Luftlinie)

* DITIB Fatih Moschee

Entfernung ca. 600 m (Luftlinie)

Arbeitsplätze

In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Business Campus Unterschleißheim mit einer Vielzahl von Arbeitsplätzen im Bereich Entwicklung und Forschung, südlich davon schließt sich künftig das sogenannte Koryféum mit einem weiteren Angebot an Arbeitsplätzen an.

Ergänzt wird das Angebot an naheliegenden Arbeitsplätzen durch die Arbeitsplätze im Gewerbegebiet zwischen dem nördlichen Teil der Landshuter Straße und der Bahnlinie, die in Entfernungen von 500 m bis 2000 m liegen.

Naherholung

Die freie Flur südlich und westlich des Business Campus ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Der Unterschleißheimer See befindet sich in einer Entfernung von ca. 1000 m Luftlinie.

Topographie, Versiegelungsgrad, Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse

Topographie

Das Planungsgebiet ist im bisher als Parkplatz genutzten Bereich eben. Im Nordwesten, im Nordosten und im Südwesten wird diese Fläche von einem 1,5 bis 4 m hohen und an seinem Fuß ca. 20 m breiten Wall, der einen dichten Bewuchs mit Gehölzen aufweist, eingefasst.

Versiegelungsgrad

Die Fahrbahnen und Stellflächen des Parkplatzes sind vollständig befestigt. Zwischen den Parkierungseinheiten befinden sich als Gliederungselement ca. 3 - 4 m breite Grünflächen mit Einzelbäumen. Der Versiegelungsgrad des Geltungsbereichs im derzeitigen Zustand beträgt ca. 63 %, einschließlich der Fläche des Walls und ca. 81 % ohne die Fläche des Walls. Vergleiche auch: Umweltbericht

Bodenbeschaffenheit

Ergebnisse des Bodengutachtens:

Im Textteil wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Kiessandböden einen qualifizierten Baugrund darstellen, der allerdings durch künstliche Auffüllungen, die von der Bebauung und Nutzung der vergangenen dreißig Jahre herrühren, in Teilbereichen gestört wird. Vergleiche auch: Umweltbericht

Grundwasserverhältnisse

Ergebnisse des Bodengutachtens:

Im Textteil wird darauf hingewiesen, dass der hohe Grundwasserstand bei der Bauausführung besondere Maßnahmen erfordert. Vergleiche auch: Umweltbericht

Immissionsschutztechnische Randbedingungen

Straßenverkehrslärm

- Landshuter Straße

Der Verkehrslärm der Landshuter Straße (DTV - Wert: 21 000 Kfz / 24 h) beeinträchtigt die Nutzung des Planungsgebiets in erheblichen Ausmaß. Es handelt sich um eine durch innerörtliches Gebiet führende Staatsstraße, die an der Autobahnanschlussstelle Unterschleißheim beginnt und über Unterschleißheim und Oberschleißheim ins Gebiet der Landeshauptstadt München führt.

- Alfred-Nobel-Straße

Der von dieser Straße ausgehende Verkehrslärm hat nur geringe Auswirkungen auf die Nutzung des Planungsgebiets. (Verkehrsmenge: DTV 2600 Kfz / 24 h)

- Autobahn A92

Der Verkehrslärm von der in einer Entfernung von ca. 650 m vom nordwestlichen Rand des Planungsgebiets verlaufenden Autobahn A 92 hat im westlichen Bereich des Planungsgebiet noch relevante Stärke (Verkehrsmenge : Prognose für das Jahr 2030: DTV 74 964 Kfz / 24 h)

Flugverkehrslärm

Das Planungsgebiet ist von den Flugbewegungen vom und zum Verkehrsflughafen MUC nicht betroffen.

Anlagenlärm

Das südlich des Planungsgebiets liegende Gewerbegebiet "Bunsiness Campus wird durch das neue Urbane Gebiet nicht beeinträchtigt.

Planungsrechtliche Maßnahmen

Besonderheit des Planungsablaufes

Zeitgleich mit Erstellung des Bebauungsplans erfolgt bereits die Bearbeitung der Objektplanung auf der Stufe des Vorentwurfs. Der Bebauungsplan stellt somit einen projektbezogenen Angebotsbebauungsplan dar.

Die Objektplanung erstreckt sich sowohl auf den Hochbau als auch auf die Freiflächen.

Die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Verkehrsflächen auf den Privatgrundstücken ist ebenfalls Gegenstand der Vorplanung.

Dadurch ist es möglich, wichtige Bereiche der Objektplanung bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Ungewöhnlich konkretisierte Festsetzungen sind deshalb unter diesem Aspekt zu sehen.

Planungskonzept

Die Besonderheit des Entwurfs besteht in der Ausbildung von spannungs- und damit abwechslungsreichen Straßen- und Freiräumen mit stark ausgeprägter Individualität, die durch ihre Lage und Charakteristik funktionale und räumliche Bezüge zu den umgebenden Bebauungsstrukturen aufnehmen.

Wesentliches Merkmal des Bebauungskonzepts sind die eingeschobigen Sockelgeschoße, genannt Schollen, die den Straßenraum bilden, und darauf liegende Einzelbaukörper, ausgebildet als 3 - 7 geschoßige Punkthäuser und zweigeschoßige langgestreckte Riegel. Beide Baukörpertypen stehen spannungsreich und gegeneinander versetzt in unterschiedlichen Entfernungen zueinander. Den städtebaulichen Kulminationspunkt bildet ein Hochhaus, das stadträumlich mit dem als Portal ausgebildeten Kopfbau des südlich gegenüberliegenden Business Campus korrespondiert.

Das Freiraumkonzept besteht im Erdgeschoß aus einem Netz von schmalen Verkehrsräumen (Gassen) mit Verengungen sowie kleineren und größeren platzartigen Aufweitungen. Einer der Plätze bildet den Eingangsbereich zum Quartier und ist stadträumlich auf die Freiraumachse des Business Campus ausgerichtet und ist für vielfältige Nutzungen ausgelegt.

Der zweite Platz liegt im Binnenbereich des Quartiers und ist durch eine baumbestandene Grünfläche charakterisiert.

Die Dachfläche des Sockelgeschoßes ist als begrünte Fläche ausgebildet. Sie ist von Wegen durchzogen, hat über großzügige Treppen- oder Rampenanlagen Verbindung zur Ebene der Gassen und Plätze und fungiert als halböffentlicher Raum. Brücken setzen die in den begrünten Dachflächen der Schollen befindlichen Wege über die Gassen hinweg fort und bilden abwechslungsreiche stadträumliche Konstellationen, die ihr Vorbild in historischen Zentren von mittel- und südeuropäischen Städten haben.

Die entlang der Gassen angelagerte Nutzungsmischung (Wohnen, kleinteiliges Gewerbe, Gastronomie etc.) ist Garant für eine urbane Atmosphäre.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den planungsrechtlichen Rahmen für die Realisierung dieses Entwurfs zu schaffen.

Die Erläuterung der Entwurfsverfasser des städtebaulichen Gutachtens, auf dem die weitere Planung basiert - Architekturwerkstatt Vallentin aus München und Wamsler Rohloff Wirzmler FreiRaumArchitekten Stadtplaner aus Regensburg - ist zur Verdeutlichung ihrer Entwurfsidee als Anlage beigelegt.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, um die angestrebte Mischung der Nutzungsarten zu ermöglichen.

Die nach dem Katalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im MU ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Vergnügungsstätten" und "Tankstellen" werden ausdrücklich nicht zugelassen, um den angestrebten positiven Charakter des Gebiets nicht zu beeinträchtigen.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe der baulichen Anlagen, Abstandsflächen

Die städtebauliche Idee eines urbanen Gartenquartiers ist geprägt durch eine kompakte, stark begrünte Bebauung, eingefügt in nördlich und westlich angrenzende umfangreiche Grünflächen. Das Quartier soll oberirdisch grundsätzlich KFZ-frei sein. Hierzu ist geplant, alle erdgeschoßigen Bereiche und einen Teil der Gassen mit einer Tiefgarage zu unterbauen. Die beiden Platzflächen werden dagegen nicht unterbaut, um die Möglichkeit zu schaffen, dort Großbäume zu pflanzen. Des Weiteren sollen die angrenzenden Grünflächen über ein Wegesystem, ergänzt durch Spielplätze etc., öffentlich zugänglich erschlossen werden.

Trotz des hohen Flächenbedarfs haben die vielseitigen Nutzungen des neuen Baugebiets positive Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Gebiets. Das Planungsgebiet war zudem bereits durch die Vornutzung als Großparkplatz erheblich versiegelt.

In städtebaulicher Hinsicht dient das Urbane Gartenquartier als Bindeglied, um die bestehende Bebauung des Business Campus im Süden mit der im Westen und Norden bestehenden Wohnbebauung und damit die unterschiedlichen Nutzungen zu verbinden. Insbesondere durch das im Plangebiet vorgesehene Wohnhochhaus wird die bereits auf dem Business Campus bestehende Konfiguration aus Gebäuden aufgegriffen. Innerhalb des Planungsgebiets erfolgt dagegen eine Abstufung der Baukörperhöhen zu den bestehenden Wohnbebauungen hin.

Gemäß Aufstellungsbeschuß vom 17.02.2020 ist im Bebauungsplan eine maximale GFZ von 1,34 festzusetzen, bezogen auf die Projektfläche von 33.447 m² als Gesamtfläche.

Hieraus ergibt sich eine Obergrenze für die Gesamt-Geschoßfläche von 44.819 m².

Zur Sicherung der im städtebaulichen Gutachten vorgesehenen und nach der Bürgerbeteiligung angepassten unterschiedlichen Baudichten in den einzelnen Teilflächen (MU 1 und MU 2) werden folgende maximale Geschoßflächen festgesetzt:

MU 1: GF maximal = 8.415 m²

MU 2: GF maximal = 36.504 m²

Aus diesen Teilbeträgen resultiert eine Gesamtgeschoßfläche von 44.919 m², was bei der Größe der Projektfläche von 33.447 m² eine GFZ von 1,343 - gerundet 1,34 - ergibt.

Bezogen auf die jeweiligen Teilbaugrundstücke ergibt sich damit die einvernehmlich von der Stadt, den Stadtplanern sowie den Landschafts- und Hochbauarchitekten beabsichtigte höhere Dichte im Süden und Südosten; die geringere Dichte befindet sich hingegen im Westen und Nordwesten, wo sie den Übergang zur vorhandenen Nachbarbebauung bildet.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung einer absoluten Grundfläche definiert. Nach noch zu vollziehender Grundstücksneuordnung werden im Plangebiet außer den öffentlichen Verkehrsflächen zwei Baugrundstücke entstehen, die den Teilgebieten MU 1 und MU 2 entsprechen.

Die nachfolgend geschilderten planungsrechtlichen Maßnahmen stellen einerseits die Einhaltung der gesetzlichen Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Einhaltung der durch Beschluss fixierten Obergrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) als auch andererseits die stadtbildprägende Silhouette aufgrund der unterschiedlich hohen Baukörper sicher.

Alle Regelungen sind dezidiert auf den städtebaulichen Entwurf der zeitgleich laufenden Hochbauplanung ausgelegt.

Grundfläche

Die Festsetzung des maximal zulässigen Werts für die Grundfläche erfolgt separat für jedes Baugebiet. Gewählt wird dabei die absolute Zahl, damit im Baugenehmigungsverfahren auf einfache Art und Weise geprüft werden kann, ob der Maximalwert eingehalten wird.

Die in der Baunutzungsverordnung für die Gebietskategorie "Urbanes Gebiet" festgelegten Grenzwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) werden in beiden Teilgebieten (MU 1 und MU 2) eingehalten.

Es liegen folgende Werte vor:

- Grundfläche gemäß § 19, Absatz 2 BauNVO
Urbanes Gebiet / Grenzwert für die Grundflächenzahl: 0,80
- * MU 1
Nettobauland: 7.081 m²
Festgesetzte maximal zulässige Grundfläche: 3.850 m²
GRZ 0,543
- * MU 2
Nettobauland: 19.989 m²
Festgesetzte maximal zulässige Grundfläche: 13.960 m²
GRZ 0,689
- Grundfläche gemäß § 19, Absatz 4 BauNVO
Urbanes Gebiet / Grenzwert für die Grundflächenzahl: 0,80
- * MU 1
Nettobauland: 7.081 m²
Festgesetzte maximal zulässige Grundfläche: 4.640 m²
GRZ 0,655
- * MU 2
Nettobauland: 19.989 m²
Festgesetzte maximal zulässige Grundfläche: 15.650 m²
GRZ 0,782

Durch die gewählte moderate Bebauungsdichte werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die weitgehende Überdeckung der grundflächenrelevanten unterirdischen Anlagen mit Hauptgebäuden bewirkt, dass trotz des rechnerisch vorhandenen Flächenverbrauchs begrünte, kleinklimatisch wirksame Freiflächen entstehen, wodurch das Mikroklima im Planungsgebiet positiv beeinflusst wird. Dieser Effekt wird verstärkt durch die auf der Ebene des 1. Obergeschosses liegenden, Nutz- und Aufenthaltsqualität aufweisenden Dachgärten, durch Begrünung aller weiteren Dächer, durch urbanen Gartenbau sowie durch Hofgärten mit intemem Charakter.

Nebenanlagen werden, soweit sie nicht unterbaut sind, mit wasserdurchlässigen Oberflächen versehen, damit nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch Versiegelung bestmöglich verringert werden. Offene Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen über durchwurzelbaren Tragschichten versehen, wodurch die Versiegelung dieser Flächen vermindert wird. Die Versiegelung durch Wegflächen wird im Bereich der Grünflächen durch Beschränkung der Breite auf 1,5 m sowie durch versickerungsfähige Beläge (Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke u.ä.) verringert.

Geschoßfläche

Ergänzend zur Festsetzung der Obergrenze für die Grundfläche erfolgt die Festsetzung der Obergrenze für die Geschoßfläche, ebenfalls als absolute Zahl und aus gleichem Grund. Der Wert für die maximal zulässige Geschoßfläche wird dabei - differenziert für MU 1 und MU 2 - an der zeitgleich durchgeführten Objektplanung für den Hochbau ausgelegt.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden mit geringem Spielraum zu den auf der Objektebene bereits im Entwurfstadium befindlichen Gebäudegrundrissen festgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, dass die im städtebaulichen Entwurf entwickelte Baukörperkonfiguration des Gesamtgebiets realisiert wird.

Orientiert am aktuellen Stand der Objektplanung für den Hochbau werden zur Sicherstellung der qualitativ hochwertigen Gebäudegestaltung Festsetzungen zur Größe der Bauteile, die die Baugrenzen überschreiten dürfen, getroffen.

Gebäudehöhen

Die genannten Festsetzungen zur Grundfläche, zur Geschoßfläche und zu den Baugrenzen dienen zur planungsrechtlichen Fixierung des städtebaulichen Entwurfs im zweidimensionalen Bereich.

Die dritte Dimension, die das charakteristische Merkmal des städtebaulichen Entwurfs bildet, ist die unterschiedliche Höhenentwicklung der Baukörper, wodurch eine spannungsreiche Silhouette des Gebiets erreicht wird. Planungsrechtlich gesichert wird dieser Aspekt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, die für jeden Baukörper separat getroffen wird.

Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung

Die bereits im Abschnitt "Maß der baulichen Nutzung" genannte Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,34 liegt deutlich unter dem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 17 genannten Wert von 3,0. Andererseits entstehen durch die Besonderheit des städtebaulichen Entwurfs Baukörperkonstellationen, in denen die Abstände der Gebäude trotz der relativ niedrigen GFZ von 1,34 sehr gering sind und wobei auch die gesetzlich fixierte Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

Die städtebauliche Konzeption zielt auf einen urbanen Charakter der Gassenebene mit „altstadttypischer“ Baustruktur aus engeren Gassen und Platzaufweitungen ab. Wohnen und Arbeiten sind damit mit einem flächensparenden, verkehrsberuhigten Ansatz mit hoher Wohnumfeldqualität möglich. Für die geplante städtebaulich-räumliche Dichte in der Gassenebene werden gegenüberliegende Baugrenzen stellenweise eng zueinander situiert. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung wird von der in BayBO Art. 6, Abs. 5 Satz 2 eingeräumten Ermächtigung Gebrauch gemacht, durch eine städtebauliche Satzung ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zuzulassen.

Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Aufenthaltsräume von Wohnungen gewährleistet ist. Die Ermittlung der für eine ausreichende Belichtung erforderlichen Fenstergröße muss im Zuge der Objektplanung gutachterlich erfolgen. Der Nachweis der ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen muss im Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung auf der Basis des Gutachtens geführt werden.

Bei der Objektplanung müssen dabei folgende Aspekte beachtet werden:

Die ausreichende Belichtung muss in beiden von der Verkürzung der Abstandsflächentiefe betroffenen Wänden gewährleistet sein.

Die für die ausreichende Belichtung erforderliche Größe der Fensteröffnungen muss für jede Fläche durch ein Gutachten ermittelt werden.

Der Nachweis der ausreichenden Belichtung muss im Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung unter Bezugnahme auf das Gutachten geführt werden.

An Stellen, an denen die ausreichende Belichtung nicht nachgewiesen werden kann, dürfen keine Aufenthaltsräume von Wohnungen situiert werden.

Die im städtebaulichen Entwurf angestrebte Bebauungsdichte und die daraus resultierenden, in Teilbereichen entstehenden geringen Abstände der Gebäude beeinflusst die Besonnung der Außenwände.

Zur Überprüfung der tatsächlich entstehenden Dauer der Sonneneinstrahlung wurde auf der Basis der in der Phase des Vorentwurfs befindlichen Objektplanung eine Besonnungsstudie erstellt. Dabei wurden sämtliche Fassaden untersucht und festgestellt, dass nahezu alle Fassadenflächen trotz der Abweichung von der Tiefe der gesetzlich geforderten Abstandsflächen besonnt werden.

Die Besonnungsstudie wurde auf der Basis der DIN 5034, Teil 1 erstellt. Die genannte Norm verlangt am Stichtag 17. Januar die Besonnung einer Wohnung wenigstens in einem Raum für die Dauer von einer Stunde.

Die DIN 5034 ist allerdings keine als Technische Baubestimmung eingeführte technische Regel nach Art. 81 a Abs. 1 Satz 1 BayBO, ihre Beachtung kann somit weder planungs- noch bauordnungsrechtlich gefordert werden.

Durch die frühzeitige Durchführung der Besonnungsstudie konnten im zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans ausgearbeiteten Objektentwurf Maßnahmen ergriffen werden, um weniger günstige Besonnungssituationen zu kompensieren:

Im Erdgeschoß wird überwiegend eine gewerbliche Nutzung untergebracht. Weiterhin befinden sich auf dieser Ebene Nebenräume und Gebäudezugänge.

Wegen der angestrebten Belebung der Gassenzonen und um die in einem Urbanen Gebiet erforderliche Nutzungsmischung zu erreichen, sollen auch im Erdgeschoß an geeigneten Stellen Wohnungen situiert werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass deren Grundrisse insbesondere im Hinblick auf die Sonneneinstrahlung mit besonderer Sorgfalt entworfen werden. Zusätzlich sollen diese Wohnungen Fenster mit größeren Abmessungen als gesetzlich vorgeschrieben ist, erhalten.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass bei den erdgeschoßigen Wohnungen die ausreichende Belichtung außer durch den Einbau von größeren Fenstern in den Außenwänden auch durch den Einbau von Oberlichtern in der Decke über diesen Wohnungen bewerkstelligt werden kann.

Die Belichtung und Besonnung der im Erdgeschoß liegenden Räume kann durch die Anhebung des Fußbodenniveaus gegenüber dem Straßenniveau der Gassen verbessert werden, da der der Bebauungsplan lediglich eine Höhenfestlegung für die Oberkante der Attika trifft, wodurch für die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens ein Spielraum von ca. 60 cm besteht. Durch dieses im urbanen Raum typische Hochparterre können etwaige Nachteile, die aus der Nähe der Wohnung zum öffentlichen Raum resultieren könnten, kompensiert und die gewünschte räumliche Dichte ohne Nachteile für die Privatsphäre der Bewohner erreicht werden.

Die im Erdgeschoß auf der Gassenebene ausgewiesenen begrünten Vorzonen ermöglichen den in diesem Bereich erforderlichen Sozialabstand, der insbesondere bei dort angesiedelter Wohnnutzung erforderlich ist.

Die Abstandsflächen des Hochhauses (Landmark) werden nach Süden bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Alfred-Nobel-Straße) - noch innerhalb des Geltungsbereichs - verkürzt, um das Baurecht des Business Campus nicht zu beeinträchtigen. Die Abstandsflächen der dort nach den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 151 / 1. Änderung möglichen Bebauung dürfen ebenfalls bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche reichen. Dadurch bleiben die Belange Dritter gewahrt.

Wesentliches Kennzeichen der im städtebaulichen Entwurf entwickelten Baustruktur ist der Versatz der Punkthäuser und Wohnriegel gegeneinander. Dadurch entstehen einerseits spannungs- und abwechslungsreiche Straßen-, Platz- und Freiräume; andererseits wird dadurch erreicht, dass vor der Ost-, Süd- und Westseite der Baukörper größere Freiräume entstehen, die eine bessere Belichtung und Besonnung ermöglichen als z.B. eine Baustruktur aus linear und mit gleichem Abstand zueinander angeordneten längsgerichteten Baukörpern.

Dadurch wird bereits auf der städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Ebene die Voraussetzung geschaffen, dass eine möglichst große Anzahl an Wohnungen ausreichend belichtet und auch besonnt werden kann.

Im Plan sind mit dem Planzeichen 2.4 Stellen gekennzeichnet, an denen eine Übernahme von Abstandsflächen durch den Eigentümer des jeweiligen Nachbargrundstücks erforderlich ist. Dieses Prozedere ist bedingt durch die im Planungsgebiet erforderliche Neuparzellierung. Die neuen Grundstücksgrenzen werden dabei durch ein Umlegungsverfahren an den Verlauf der Linie mit dem Planzeichen 1.5.2 angeglichen.

Nebenanlagen

Überschreitung der Baugrenzen durch Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Wesentlichen nur innerhalb der Baugrenzen der Hauptbaukörper zulässig. Ausgenommen sind in engen Grenzen untergeordnete Bauteile, wie erforderliche Schächte zur Belüftung des Untergeschoßes und leicht auskragende Loggienbalkone. Auf den Dachflächen sind Nebenanlagen insbesondere für technische Anlagen in begrenztem Umfang erlaubt, jedoch in Höhe und Abstand vom Dachrand so eingegrenzt, dass die Gestaltung der Gesamtanlage und die nachbarliche Besonnung nicht wesentlich gestört werden.

Nebenanlagen in Grünflächen

Die Festsetzungen zu Wegeanlagen und Spielanlagen dienen der Vernetzung der Baufelder ("Schollen") untereinander und mit den Nachbarquartieren; die Spielanlagen insbesondere für über 6-jährige Kinder und Jugendliche können in den am nördlichen Rand des Planungsgebiets liegenden naturnahen Bereichen in angemessener Weise nachgewiesen werden. Sie konzentrieren sich auf die Bereiche der neu zu schaffenden Ersatz-Gehölzpflanzungen, während Wege und Spielanlagen in dem zu erhaltenden Gehölzbestand auf ein Minimum beschränkt werden.

Werbeanlagen

Die Restriktionen zu Art und Größe der Werbeanlagen bezwecken eine zusammenhängende Quartiersgestalt, in der hochwertig gestaltete Gebäude und Freiflächen das Ortsbild bestimmen, und nicht durch Werbeanlagen dominiert oder verunstaltet werden. Die Festsetzungen ermöglichen aber eine angemessene Information über gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen.

Absturzsicherungen auf Gebäuden und Stegen

Die Festsetzung, dass Absturzsicherungen nur in lichtdurchlässiger Bauweise errichtet werden dürfen, zielt darauf ab, dass die Aufenthaltsbereiche in den relativ engen, "urbanen" Gassenräumen und die angrenzenden ergeschoßigen Nutzflächen gut belichtet und nicht unnötig beschattet werden.

Einfriedungen

Zur Sicherstellung des offenen Charakters des gesamten Quartiers wird die Errichtung von Einfriedungen generell - mit Ausnahme von niedrigen Borden und in Einrichtungen für die Kindertagespflege - ausgeschlossen. In der Gassenebene ermöglicht dies eine flexible Nutzung auch der nichtöffentlichen Verkehrsfläche, insbesondere hinsichtlich der Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr; in der Dachgartenebene (1.OG) wird so eine weitestgehende gemeinschaftliche Nutzung der Grünflächen sichergestellt.

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

- Landshuter Straße

Am südöstlichen Rand des Planungsgebiets wird die an der Landshuter Straße gelegene Bushaltestelle in den Geltungsbereich mit einbezogen, um für sichere Ein- und Ausstiegsvorgänge die notwendigen Regelungen treffen zu können. Die öffentliche Verkehrsfläche ist an dieser Stelle ausschließlich der Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer vorbehalten.

- Alfred-Nobel-Straße

Der nördliche, in Ost-West-Richtung verlaufende Teil der Alfred-Nobel-Straße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dass die entlang des nördlichen Fahrbahnrandes geplanten offenen Stellplätze beim Stellplatznachweis mit berücksichtigt werden können.

- Sogenannter Siemensweg

Der entlang des nordöstlichen Randes des Planungsgebiets verlaufende sogenannte Siemensweg bleibt weiterhin eine öffentliche Verkehrsfläche. Damit bleibt seine wichtige innerörtliche Funktion für den Fußgänger- und Radfahrverkehr gewahrt.

Private Verkehrsflächen

Die internen Verkehrsflächen (Planzeichen 1.4.3 und 1.4.4) werden durch die Straßenbegrenzungslinie (Grüne Linie) von den öffentlichen Verkehrsflächen abgegrenzt und sind damit als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Sie umfassen das gesamte interne Erschließungsnetz aus Gassen und Plätzen. Hinsichtlich ihrer Nutzungszuweisung ist die private Verkehrsfläche in folgende Bereiche räumlich gegliedert:

- Uneingeschränkt für die Öffentlichkeit zugängliche Bereiche (Planzeichen 1.4.3)

Die Dimensionierung dieses Bereichs ist im wesentlichen bestimmt durch die Anforderung, dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge, insbesondere die der Feuerwehr, die Flächen uneingeschränkt befahren können müssen. Im Fall der Feuerwehrfahrzeuge sind neben den Fahrwegen auch die Aufstell- und Bewegungsflächen berücksichtigt.

Auf diesen Flächen ist außer dem fußläufigen Betreten und dem Befahren mit Fahrrädern keine anderweitige Nutzung zugelassen.

- Bereiche mit geregelter Nutzung durch Bewohner und Gewerbetreibende (Planz. 1.5.12)

Für diesen Bereich wird durch entsprechende Textfestsetzung eine Reihe von Nutzungen für folgende Zwecke zugelassen:

- * Außentreppen und Außenrampen (Planzeichen 1.3.5)
- * Terrassen
- * Freischankflächen
- * offene Fahrradparkieranlagen
- * ortsfeste Pflanzkonstruktionen
- * belagsbündige Schachtabdeckungen
- * Belüftungsanlagen mit Zusatzfunktion als Sitzbänke

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss wird festgesetzt, dass die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung erfolgen muss. Für Besucher-KfZ sind offene Stellplätze entlang der Alfred-Nobel-Straße festgesetzt, die untertags überwiegend durch Kurzzeitparker belegt werden sollen.

Für die im Hochhaus (Planzeichen "LM") geplanten Mikroapartements wird der Stellplatzschlüssel auf 0,4 Stellplätze pro Wohneinheit reduziert, weil diese Wohnungen überwiegend zur Nutzung durch Personen vorgesehen sind, die befristet im benachbarten Business Campus arbeiten und in den meisten Fällen in diesem Zeitraum kein eigenes Kfz benutzen (Berufsanfänger, Praktikanten, Alleinstehende etc.).

Dieser verringerte Stellplatzbedarf wird unterstützt durch das Mobilitätskonzept, das von beiden Grundstückseigentümern umgesetzt wird. Es ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Der Nachweis von Kfz-Stellplätzen für die gewerbliche Nutzung darf auch im benachbarten Parkhaus erfolgen.

Stellplätze für Fahrräder

Die Festsetzungen regeln ausdrücklich, dass zum Nachweis der erforderlichen Fahrradstellplätze die Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Unterschleißheim maßgebliche Grundlage ist.

Der Objektentwurf sieht vor, sämtliche Fahrradabstellplätze auf der Ebene des Erdgeschoßes, überwiegend innerhalb der Gebäude unterzubringen, wodurch eine zukunftsweisende Lösung dieses Aspekts realisiert wird.

Bauliche Gestaltung

Um eine Einheitlichkeit im Quartier zu gewährleisten, erarbeiten die Eigentümer einen Leitfaden zur baulichen Gestaltung, der im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festgehalten wird.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vorbemerkung: Festsetzung von Maßnahmen nach § 9 Abs. 1, Ziffer 20 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind "die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ... in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich."

Auch nach § 9 Abs. 1, Ziffer 20 BauGB sind nicht nur Flächen, sondern auch "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festsetzungsfähig.

Eine Festsetzung nicht nur von Flächen, sondern auch von Maßnahmen (z.B. ökologischen Qualitäten von festgesetzten Grünflächen) ist geboten, um die Flächen in der ökologischen Bilanzierung nach BayKompV (siehe unten) zuverlässig und nachhaltig als Ausgleichsflächen nachweisen zu können.

Damit wird das Ziel der städtebaulichen Planung erreicht, den Eingriff in den Naturhaushalt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auszugleichen.

Flächige Gehölzbestände und Einzelbäume

Soweit die geplante Bebauung einschließlicher der Verknüpfung mit den Nachbarsquartieren und übergeordneten Wegen es erlauben, ist der Gehölzbestand am Wall (Baumhecke) zu erhalten. Dazu sind stellenweise auch Verbaumaßnahmen zu ergreifen. Die unvermeidbaren Rodungen sind durch die festgesetzten Ausgleichspflanzungen zu ersetzen.

Für den Erhalt im Plan dargestellter Einzelbäume sind Schutzmaßnahmen festgesetzt. Bei Rodung solcher Bäume sind angemessene Ausgleichspflanzungen mit definierten Pflanzqualitäten und Stückzahlen herzustellen und deren Erhalt dauerhaft zu sichern.

Zu rodende Einzelbäume innerhalb der geplanten Baufelder sind nicht im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt. Soweit sie unter die städtische Baumschutzverordnung fallen, sind Rodung und Ausgleichsmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Rodungen und Ersatzpflanzungen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan nach BayKompV bilanziert; Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzverordnung können daher auf festgesetzte Pflanzungen angerechnet werden.

Dachgartenflächen, Lichthöfe

Dachgartenflächen nehmen einen großen Teil der festgesetzten Grünflächen im Planungsgebiet ein. Da sie nachhaltig zum ökologischen Ausgleich für die relativ dichte Bebauung herangezogen werden sollen, insbesondere, was Erholungsfunktion, Kleinklima, Wasserhaushalt und Artenschutz betrifft, werden Maßnahmen zu Mindestbegrünung und Mindestsubstratdicken verbindlich festgesetzt.

Die Anforderungen an die ökologische und gestalterische Qualität der Lichthöfe, die aus dem Baufeld der erdgeschossigen Bebauung ("Schollen" / Planzeichen 4.1) ausgespart werden, werden analog zu den Dachgartenflächen verbindlich festgesetzt.

Einfach intensive und extensive Dachbegrünungen

Auf den Dächern der Wohnriegel (über OG 2) sind klimaaktive und regenrückhaltende, dauerfeuchte Röhrichtdächer festgesetzt. Bei entsprechender geregelter Wassernachspeisung und stark gedrosseltem Regenabfluss sind wirtschaftliche, d.h. dünnsschichtige oder substratlose, Begrünungen zulässig.

Auf den Dächern der Punkthäuser und des Landmarks ist mindestens 75% der Gesamtfläche mindestens extensiv zu begrünen. Bei großflächigerer Photovoltaik wird festgesetzt, dass die Module auseinanderzurücken, von der Dachfläche abzuheben und aufzukippen sind, um darunter die festgesetzte wasserrückhaltende und klimaaktive Dachbegrünung nachhaltig zu ermöglichen. Die Festsetzung einer durchschnittlichen Substratmenge ermöglicht strukturreiche Biodiversitätsdächer mit Flachzonen und Aufhügelungen.

Vogelschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Vögel vor Vogelschlag wird festgesetzt, dass Vogelschutzverglasungen an allen freistehenden Glaswänden und Über-Eck-Verglasungen zu errichten sind.

Die angestrebte Ausgleichswirkung der neu geschaffenen Grünflächen im Planungsgebiet wird durch eine Festsetzung zur Errichtungspflicht von Nisthilfen für Vögel ergänzt, weil davon auszugehen ist, dass im Umgriff der Wohnbebauung Totholz für Höhlenbrüter nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen wird und ohne künstliche Nisthilfen auch Gebäudebrüter keinen Lebensraum finden werden.

Naturschutzfachliche Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, den Eingriff in den Naturhaushalt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auszugleichen.

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägungshohheit wird in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht auf den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des BayStMLU zurückgegriffen, da dieser die Eigenheiten der bestehenden Konversionsfläche (stark versiegelte Stellplatzanlage) und der geplanten Bebauung hoher Dichte mit umfangreichen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet selbst nicht ausreichend abbilden kann. In diesem Leitfaden wird den Gemeinden ausdrücklich freigestellt, zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, "...andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden..." .

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zur Umsetzung der Eingriffsregelung nach BauGB wird nach der BayKompV vorgenommen. Dabei werden die im Bebauungs- und Grünordnungsplan verbindlich festgesetzten Biotoptypen ebenso wie der Bestand (großflächige Stellplatzanlage mit Ein- und Durchgrünung) mit Biotopwertpunkten belegt.

Im Ergebnis kommt der Bestand im Geltungsbereich auf insgesamt 139.072 Wertpunkte. Die durch Festsetzungen gesicherte Planung wird 145.361 Wertpunkte erzielen, also einen leichten Überschuss von 6.289 Wertpunkten, entsprechend 4,5 %.

Daher kann auf externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans 160 verzichtet werden.

Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büro Dr. Schober (A.Pöllinger/S.Niederlechner, Freising, 2021) mit Abschätzung zum speziellen Artenschutz und allgemeinverständlicher Zusammenfassung kommt zu folgendem Fazit:

"Als Ergebnis dieses Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 160 der Stadt Unterschleißheim bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltgesetzgebungen zu erwarten sind."

Immissionsschutz

Straßenverkehr

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan Nr. 160 Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim wurde die schalltechnische Untersuchung 6891.0/2019-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 22.01.2021 erstellt, um die Lärmimmissionen (Gewerbe, Verkehr) im Plangebiet zu quantifizieren und deren Auswirkungen im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen ergaben vor allem an den zur Landshuter Straße und zur BAB A 92 zugewandten Fassaden der Plangebäude Überschreitungen der MI-Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tag- und auch zur Nachtzeit. Diese Überschreitungen sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren. Hierbei wird v.a. auf die Mittel der architektonischen Selbsthilfe zurückgegriffen. Dies sind Maßnahmen wie z.B. durchgesteckte Grundrisse und bautechnische Maßnahmen wie vorgelagerte Laubengänge, schallschutzoptimierte Loggien/Balkone usw., so dass im Gebäudeinneren ein angemessener Schallschutz sichergestellt werden kann.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen für zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen erforderlich. Dabei sollten zum Belüften notwendige Fenster möglichst auf der lärmabgewandten Fassade errichtet werden. Wenn dies bei einzelnen Wohnungen nicht möglich ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern mit einer zusätzlichen kontrollierten Lüftungsanlage vorgesehen.

Da in den Randbereichen zur Landshuter Straße bzw. Landshuter Straße Ecke Alfred-Nobel-Straße und zur BAB A 92 die MI-Orientierungswerte bzw. die MI-Immissionsgrenzwerte erreicht bzw. überschritten werden, wird hier auf einen Schallschutz durch bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen abgestellt. Zur BAB A 92 errechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 57/52 dB(A) Tag/Nacht, zur Landshuter Straße bis zu 71/61 dB(A) Tag/Nacht.

Mit der vorliegenden Gebäudeplanung können im Inneren des Plangebietes jedoch die MI-Orientierungswerte am Tag und in der Nacht, teilweise sogar die 5 dB(A) niedrigeren WA-Werte eingehalten werden.

Flugverkehr

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs des Flugverkehrs zum und vom Flughafen München (MUC).

Anlagenlärm

Im Immissionsschutzgutachten waren für die Berechnungen die im Bebauungsplan Nr. 151 / 1. Änderung dargestellten Lärmkontingente und die Zusatzkontingente zu berücksichtigen sowie die DIN 14692:2006-12 als Rechenvorschrift.

In den dem Gutachten als Anlage beigefügten Isophonenkarten - Anlage 1.1 für die Tagzeit (6-22 Uhr) und Anlage 1.2 für die Nachtzeit (22 - 6 Uhr) - ist dargestellt, dass die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 180052-1/2/ für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht unterschritten werden.

Dies bedeutet, dass durch die neue Bebauung, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung zu liegen kommt, keine erstmalige oder weitergehende Nutzungseinschränkung der vorhandenen Gewerbe-, Sondergebiets und Parkhausflächen entsteht.

Denkmalschutz

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiet befinden sich Bodendenkmäler. Im Abschnitt "HINWEISE DURCH TEXT" wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bauarbeiten aller Art sofort eingestellt werden müssen, sobald Bestandteile von Bodendenkmälern zu Tage treten und dass die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich informiert werden muss.

Niederschlagswasser

Auf der Basis der Entwässerungssatzung der Stadt Unterschleißheim wird durch Festsetzung geregelt, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken versickert werden muss und nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden darf.

Abfälle und Wertstoffe

Auf der Basis der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) der Stadt Unterschleißheim wird durch Festsetzung geregelt, dass im Bauantrag der Nachweis über den zur Entleerung geeigneten Aufstellplatz der Müllbehälter für Bereiche, die vom Müllfahrzeug nicht angefahren werden können, geführt werden muss.