

Bekanntmachung

Datum 5. Oktober 2023

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 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 letzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt. Die eine geänderte Planung wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss in der öffentlichen Sitzung am 11.09.2023 gebilligt.

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 eingeschößigen 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 Baukörpertypen stehen spannungsreich und gegeneinander versetzt in unterschiedlichen Entfernungen zueinander. Den städtebaulichen Kulminationspunkt bildet ein Landmark, das stadträumlich mit dem als Portal ausgebildeten Kopfbau des südlich gegenüberliegenden Business Campus korrespondiert.

Das Verfahren findet als Regelverfahren nach BauGB statt.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen liegen vor:

Erläuterung und Darstellung zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung innerhalb des Geltungsbereiches nach BayKompV, enthalten in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ vom 26.09.2023

Umweltbericht vom 15.09.2023

- 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 des Bodendenkmals „Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, der späten Hallstatt- und Frühlatènezeit sowie des frühen

Mittelalters“, 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 Verkehrsgeräusche im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

Schalltechnische Untersuchung (14.03.2023), 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:

- Landratsamt München Bau vom 08.12.2022, Hinweise und Empfehlungen zur Gebietskategorie, Darstellungen im Plan und Erläuterungen in der Begründung.
- Landratsamt München Grünordnung vom 07.11.2022, Empfehlung zur die Wegeführung zwischen den Bäumen und Hinweis zu Baumneupflanzungen.

- Landratsamt München Immissionsschutz vom 14.12.2022, Hinweis auf die Beschreibung der Gebietskategorie, Anmerkungen zur Schalluntersuchung und Verkehrsprognose und Empfehlungen zum Schallschutz.
- Landratsamt München Naturschutz vom 08.09.2022, Einwendungen zum Artenschutz und Empfehlungen sowie Anmerkungen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Festsetzungen der Einfriedungen und Hinweise auf insektenfreundliche Beleuchtung.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 08.08.2022, Hinweis auf Bodendenkmal im Planungsbereich und Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern.
- Regierung von Oberbayern vom 09.08.2022, vorgelegte Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen, es wird auf das Ausschließen von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen im Zuge der Bauleitplanung hingewiesen.
- Bayernwerk Netz GmbH vom 16.08.2022, Hinweis auf die Erforderlichkeit der drei im Bebauungsplan vorgesehenen Transformatorenstationen und zur Kabelverlegung mit den entsprechenden Schutzzonen.
- Stadtwerke München vom 25.08.2022, Hinweis auf die Erdgashochdruckregler im Nordosten des Planungsgebietes.
- Industrie- und Handelskammer vom 14.09.202, Hinweis auf die Schutzwürdigkeit der Benachbarten Gewerbebetriebe.
- Handwerkskammer vom 14.09.2022, Hinweis auf die Umwandlung des ehemaligen Parkplatzes und der Beachtung des Bedarfs von Parkmöglichkeiten für handwerksbetriebe.
- Wasserwirtschaftsamt vom 23.09.2023, Hinweis auf die Ermöglichung von Gründächern, keiner vorliegenden Verdachtsfälle von Bodenverunreinigung, der Einhaltung der geltenden Vorgaben im Zuge von Baumaßnahmen und bei der Ausführung von Tiefgaragen.
- GTU AG vom 29.09.2022, Beachtung der Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmeleitungsnetz.
- Sachgebiet 57 Stadt Unterschleißheim vom 06.10.2022, Hinweise auf die die Verkehrsführung und Ausführungen der öffentlichen Verkehrsflächen.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.10.2022, Hinweis auf die benachbarten Landwirtschaftlichen Flächen und deren unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen.

Der Entwurf Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ in der Fassung vom 01.09.2023 liegt einschließlich Begründung vom 26.09.2023 und Umweltbericht vom 15.09.2023 und umweltrelevanter Informationen zur Einsichtnahme in der Zeit

vom 06.10.2023 bis 10.11.2023

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 unter der Rubrik Planen, Bauen & Wohnen, Klimaschutz | Bebauungspläne |

Bebauungspläne im Verfahren eingesehen werden. Auf die Richtlinie zum Datenschutz der Stadt Unterschleißheim www.unterschleissheim.de hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird verwiesen.

Unterschleißheim, den 27.09.2023

Ortsüblich bekanntgemacht:
Aushang vom 28.09.2023 Hz.:
Aushang bis 03.11.2023 Hz:

Christoph Böck
Erster Bürgermeister



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.

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind die Grundstücke Fl. Nrn. 902/24, 902/25, 902/28, 902/155 und teilweise die Fl. Nrn. 902/1, 902/30.