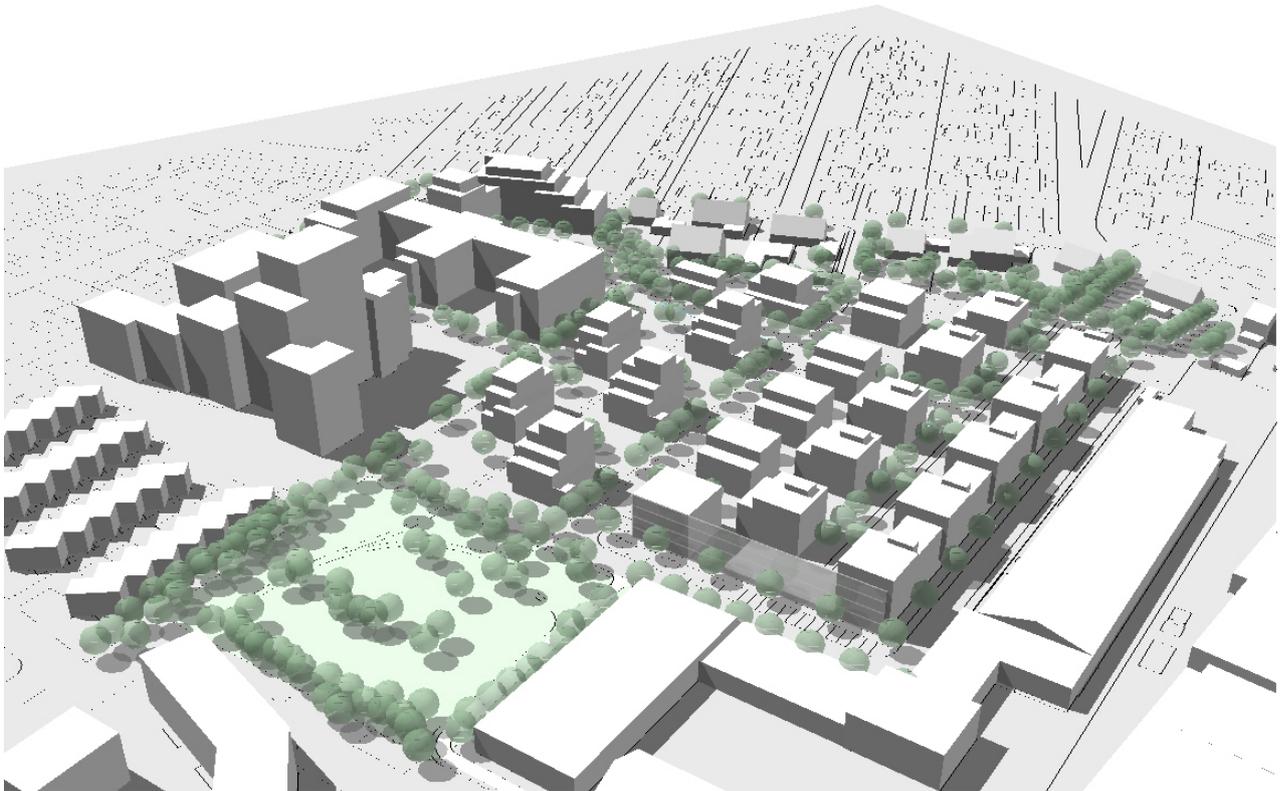


STADT UNTERSCHLEISSHEIM
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 136
„MEHRGENERATIONENWOHNEN FELDSTRASSE“

Zusammenfassende Erklärung
Gemäß §10 Abs.4 BauGB

27. 06. 2013



Planung:

Mathias Overbeck Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner BDA

In Zusammenarbeit mit Dr. Jan Sliva Landschaftsplaner

Holzstr. 11

80469 München

Internetfassung

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzu zufügen.

2. Umweltbezogene Informationen

Folgende Umweltbezogene Informationen lagen vor:

- Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsregelung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Schalltechnische Untersuchung - Bericht Nr. 300-3823 -1 vom 11.2.2013 der Fa. Möhler + Partner Ingenieure AG – Beratende Ingenieure für Schallschutz und Bauphysik.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Folgende allgemeinen Ziele zur wirksamen Umweltvorsorge werden mit dem B-Plan verfolgt:

- Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems
- Nachhaltiger Schutz der natürlichen Ressourcen als Lebensgrundlage des Menschen
- Schutz der natürlichen Ressourcen als Grundlage für die verschiedenen Nutzungen

Naturhaushalt:

Der Zustand des Geländes, umgeben von unterschiedlichsten Formen der Bebauung – bis zu 15 geschossiger Wohnbebauung im Westen, kleinteiliger Wohnbebauung im Norden und Produktionshallen im Osten, mit seinen versiegelten Flächen des Betonwerks, den Lagerflächen und der Baugrube des ehemaligen Heilpädagogischen Zentrums ist bereits stark gestört und wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes mit seiner intensiven Durchgrünung eher aufgewertet.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die geprüften Schutzgüter zu erwarten sind.

Im Einzelnen werden die Umweltbelange durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Intensive Durchgrünung der Baugebiete durch Erhaltung schützenswerten Baumbestandes und Neupflanzungen sowohl im öffentlichen Straßenbereich, als auch auf den privaten Freiflächen
- Beschränkung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Festsetzung von versickerungsoffenen Belägen
- Überstellung und Beschattung der Straßen und Parkplätze mit Großbäumen
- Festsetzung der Begrünung der Tiefgaragen

Die Gesamtfläche des Ausgleichsbedarfs beträgt 7.923 qm und wird von der Stadt Unterschleißheim auf 2 externen Flächen, einmal „Am Bergl“ im Süden und weiter nahe der Siedlung „Riedmoos“, ca. 3,5 km westlich des Zentrums aus dem vorhandenem Ökokonto zur Verfügung gestellt.

Das Entwicklungsziel für die Fläche „Am Bergl“ ist die Schaffung artenreicher Laub-Mischwaldinseln und Magerrasen-/Wiesenflächen aus den Vegetationskomplexen der nördlichen Münchner Schotterebene.

Auf der Fläche am „Riedmoos“ sollen ungestörte Sukzessionsflächen mit ortstypischen Vegetationskomplexen entstehen.

Die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung wurde auf der Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sowie auf der Grundlage der Vorschriften des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) durchgeführt.

Mensch, Immissionen:

Das Gebiet ist durch Lärmimmissionen, ausgehend vor allem von den im Osten liegenden Gewerbebetrieben Reka und Intervet belastet.

Die Belastung durch den übergeordneten Straßenverkehr der B 13 sowie den Verkehr auf den angrenzenden Gemeindestraßen betrifft nur die östliche Hälfte und den nördlichen Rand des Planungsgebietes.

Der Bebauungsplan reagiert mit der Anordnung und der Höhe der Gebäude, vor allem im Osten, zu den Hallen der Firma Reka hin, mit einem geschlossenen, durchgehenden Lärmschutzriegel auf die spezifische Situation. (Gebauter Lärmschutz)

Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes existieren derzeit keine Betriebe mehr, von denen eine relevante Lärmerzeugung ausgeht. Die Wiederaufnahme eines Betriebs wäre ohne das Planvorhaben jedoch zulässig. Insofern ist durch die Umwidmung von potentiell lärmrelevant genutzten Gewerbeflächen (Lagerflächen, Zementwerk/ Bauunternehmen o. ä.) zu Wohngebieten grundsätzlich eine nachhaltige Verbesserung der Lärmsituation in der Nachbarschaft zu erwarten.

Als worst-case-Abschätzung wurde die Auswirkung des Planvorhabens auf die Gewerbelärmimmission der Firmen Reka und Intervet in der Nachbarschaft gegenüber der Bestandsbebauung im Plangebiet, jedoch ohne eine Betriebstätigkeit im Plangebiet selbst, betrachtet.

Bei diesem Vergleich ergeben sich nach Verwirklichung des Planvorhabens, durch die Reflexionen an der Schallschutzbebauung gegenüber der Bestandssituation, Erhöhungen von nicht mehr als 2 dB(A) tags/nachts an der Wohnbebauung Hollern (östlich der B 13) sowie an einzelnen Wohngebäuden an der Südlichen Ingolstädter Straße, südlich und nördlich der Betriebe. In dieser Größenordnung wäre auch das Emissionspotential bei einer Wiederaufnahme eines Gewerbebetriebes im Prognose-Nullfall. Demgegenüber steht eine erhebliche Verbesserung für großflächigen Wohnsiedlungen beiderseits der Straße Margarethenanger sowie der Feldstraße um bis zu 15 dB(A) tags/nachts. Insofern kann durch die Umwidmung der potentiell emissionsrelevant genutzten Flächen zu Wohngebieten mit entsprechender Infrastruktur grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass sich die Situation der Nachbarschaft bezüglich des Anlagenlärms infolge des Planvorhabens nicht relevant ändert bzw. westlich der Schallschutzbebauung sogar großflächig deutlich verbessert.

Für schutzbedürftige Bereiche innerhalb des Plangebietes (Wohngebäude, Freiflächen usw.) werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrs- und Anlagenlärm hergestellt.

Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Planvorhabens (Ziel-/Quellverkehr) führt zu einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen auf den angrenzenden Verkehrswegen, wobei zwar die wesentlichen Erhöhungen innerhalb des Plangebietes selbst entlang der Erschließungsstraße prognostiziert werden. Allerdings wird sich die Verkehrslärmsituation an einigen Wohngebäuden beiderseits der Abzweige der Erschließungsstraßen von der Feldstraße (innerhalb des Geltungsbereichs) sowie entlang der Feldstraße (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs) durch das Planvorhaben relevant ändern. Dabei kommt es durch den Erschließungsverkehr in Verbindung mit Fassadenreflexionen zu einer wesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung i. S. der 16.BImSchV von bis zu 6 dB(A) tagsüber und 5 dB(A) nachts an einzelnen exponierten Rändern der Baufelder an den Erschließungsstraßen (WA 1 Nordost und WA 2.1 Südwest sowie WA 2.2 Ost und WA 2.3 West) sowie am Bürogebäude der Fa. Reka. Allerdings werden hier auch zukünftig die Immissionsgrenzwerte (für Wohngebiete von 59/ 49 dB(A) Tag/Nacht) zuverlässig eingehalten, so dass die Erhöhungen zu keiner erheblichen Verkehrslärmauswirkung führen. In der übrigen Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes betragen die Erhöhungen nicht mehr als 2 dB(A) tags/nachts auf einem Lärmniveau von deutlich unter 70/ 60 dB(A) Tag/Nacht, so dass hier keine wesentliche Veränderung der Verkehrslärmsituation i. S. der 16.BImSchV (hilfsweise) auftreten werden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Vorhabenbedingte Wirkung	Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen
Festsetzungen im Bebauungsplan:	
Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Allgemein ist der Mindestschallschutz nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, jedoch deren Anwendung; das Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Spitzenpegel ist zu berücksichtigen • Nachts - schutzbedürftige Räume sind in Teilbereichen des SO 2 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten • Neu- oder Ersatzbauten im WA 1, WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 müssen unter Berücksichtigung geeigneter baulich-technischer Maßnahmen im Rahmen des Bauvollzugs einen Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen zum Schutz gegen Verkehrs- und Gewerbelärm führen • Festsetzung einer Schallschutzbebauung im WA 5, die lückenlos aus Baukörpern und Abschirmwänden vor oder zeitgleich mit der Errichtung der dahinter liegenden Wohnbaukörper im WA 5 gebaut werden muss • Festsetzung von Lärmschutzwänden und/ oder eines erhöhten baulichen Gewerbelärmschutzes (Immissionsortlenkung durch nicht öffentbare Fenster) in den Baugebieten WA 3 und WA 4, sofern die abschirmende Wirkung der Schallschutzbebauung im WA 5 nicht vorhanden ist
Potentielle Lärmkonflikte des Anlagenlärms	<ul style="list-style-type: none"> • An den lärmexponierten Gebäudeseiten der Schallschutzbebauung selbst (nördliche und südliche Stirnseiten sowie Ostseite des Riegelgebäudes mit der Südseite des Punktgebäudes) dürfen keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen bzw. sind Abschirmmaßnahmen vorzusehen (Schallschutzvorbauten, Prallscheiben, o.Ä.) • In Wohnungen innerhalb der Schallschutzbebauung sind die Innenraumpegel nach Ziffer 6.2 der TA Lärm unter Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche nach Ziffer 7.3 der TA Lärm durch entsprechende Grundrißgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen einzuhalten (vgl. Anforderungen aus dem Erschütterungsschutz) • Einhausung für die Tiefgaragenzufahrten, schallabsorbierende Auskleidung, Stand der Lärminderungstechnik für die Ausgestaltung

Stadt- und Landschaftsbild:

Bei der Realisierung der Planung kommt es durch die in die umgebenden Wohngebiete eingefügte Bebauung sowie durch die Grünstrukturen zu einer Bereicherung des *Stadt- und Landschaftsbildes*. Insbesondere die in der Höhe differenzierten Baustrukturen vermitteln zwischen den extremen Höhenunterschieden der umgebenden Bebauung. Die Baustruktur entwickelt ein differenziertes Geflecht unterschiedlicher Bautypen und schafft damit den Übergang zur vorhandenen Bebauung der angrenzenden Gebiete. Zwischen den zum Lärm hin geschlossenen und in der Mitte freigestellten Baukörpern entstehen durchlässige und begrünte Hof- und Quartierräume. Alleartige Baumreihen prägen und bereichern das Straßenbild.

Es kommt zu keinen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die geplante städtebauliche Ordnung der vorgesehenen Maßnahmen wird sich positiv auf das Stadt- und Landschaftsbild auswirken.

4. Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im September 2008 zum ersten Mal in das Verfahren gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB gegeben.

Die seitens der Öffentlichkeit und von den Behörden geäußerten Bedenken und Anregungen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt.

In der Grundstücks- und Bauausschusssitzung am 19.01.2009 wurde über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen beraten.

Die Erbgemeinschaft Stetter als Eigentümer des im Osten des Planumgriffs gelegenen aufgelassenen Betonwerks ließ über die sie vertretenden Anwälte Dr. Niedermeyer und Partner massive Bedenken vortragen bezüglich der Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Bebauung auf dem Grundstück der Betonfabrik. Es ließe sich kein Investor finden, der das im Bebauungsplan vorgesehene Baurecht umzusetzen gedenke. Es sei davon auszugehen, dass deswegen die bisherige Nutzung auf dem Gelände fortgeführt werde, was eine Realisierung der Planung unmöglich machen würde. Die Planung wurde insgesamt abgelehnt, Gesprächsbereitschaft zur Findung einer einvernehmlichen Lösung jedoch signalisiert.

- *Die grundlegenden Bedenken der Erbgemeinschaft wurden zurückgewiesen. Bezüglich einer gemeinsamen Vermarktung der Baugrundstücke im Planungsgebiet wurde größtmögliche Kooperation seitens der Stadt zugesagt.*

Von den Eigentümern der Hedwigstr.1 – 23 und Südl. Ingolstädterstr. 64 – 68 wurde die Verkehrsanbindung des Neubaugebietes an die Hedwigstraße wegen des befürchteten Durchzugsverkehrs abgelehnt.

- *Die Bedenken wurden zurückgewiesen, weil die südliche Anbindung an die Hedwigstraße unbedenklich erscheint und eine zusätzliche Verbesserung der Erschließungssituation darstellt, auf die auch zugunsten des nicht motorisierten Verkehrs nicht verzichtet werden sollte.*

Herr Franz Salzmann äußerte Bedenken gegen die Verkehrsführung.

- *Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde als unbedenklich betrachtet – die Einwände wurden zurückgewiesen.*

Herr Tammo Winzer beantragte, auf beiden Seiten der neben seinem Grundstück geplanten Einfahrt einen Grünstreifen vorzusehen und die Zahl der Vollgeschosse südlich seines Grundstücks von 3 auf 2 zu reduzieren.

- *Der Umplanung der Grünstreifen wurde zugestimmt, die Reduktion auf nur 2 Vollgeschosse wurde abgelehnt, weil das vorhandene Baurecht ohnehin schon 3 Vollgeschosse ermöglicht.*

Frau Dalichow regte die Schaffung von qualitativ hochwertigen Einheiten für betreutes Wohnen an.

- *Die Anregung wurde aufgenommen.*

Vom LRA wurde vor allem auf die Lärmproblematik und die Abstandsflächen hingewiesen, ansonsten wurden redaktionelle Änderungen empfohlen.

- *Die Stellungnahme des LRA wurde bei der Überarbeitung berücksichtigt*
- *Die Änderungsvorgaben der Stadtwerke Unterschleißheim wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.*
- *Die fachlichen Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes wurden aufgenommen.*
- *Die Stellungnahme der Stadtwerke München wurde berücksichtigt.*
- *Gemäß Stellungnahme der E.ON Bayern AG wurde eine Transformatorenstation festgesetzt.*
- *Die Hinweise des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Auf der Suche nach Vermarktungsmöglichkeiten wurden im Einvernehmen mit der Erbgemeinschaft Stetter wiederholt Umplanungen im Sinne der Vorstellungen verschiedener kaufinteressierter Bauträger vorgenommen.

Im Oktober 2012 wurde der weiterentwickelte Stand des Bebauungsplanes (Variante H) in der Fassung vom 23.08.2012 zur erneuten Trägerbeteiligung im normalen Verfahren geschickt.

- *Nach Beschlusslage des Grundstücks- und Bauausschusses vom 12.11.2012 wurde die erneute Stellungnahme des LRA München in der abermaligen Überarbeitung des B-Planes berücksichtigt*
- *Die schalltechnische Untersuchung der Fa. Möhler und Partner wurde aktualisiert*
- *Die Anträge auf Absenkung des Höhenniveaus der künftigen Erschließungsstraßen wurden gemäß Entscheidung des Stadtrates vom 25.10.2012 zurückgewiesen.*

Nach der Überarbeitung wurde der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt.

Eine erneute Trägerbeteiligung (LRA München) mit dem überarbeiteten Plan mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 26.01.2013 bzw. 28.01.2013 fand im Februar 2013 statt.

Die Schwerpunkte der noch vorzunehmenden Überarbeitung betrafen

- zum einen die verbindliche und rechtzeitige Sicherung der im Osten notwendigen Lärmschutzbebauung zum Schutz der dahinter liegenden Wohnbebauung, was durch die Zusammenlegung der von einander abhängigen östlichen Wohngebiete zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA 5) erreicht wurde.
- zum anderen die zur Realisierung der beabsichtigten Dichte und Höhenentwicklung notwendigen Festsetzungen absoluter Wandhöhen, mit denen der Bebauungsplan die Abstandsflächen regelt.

Die im letzten Verfahren nach §3 Abs. 2 BauGB von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

- *Den Anträgen der Anlieger Franz Salzmann und Familie Weckerle auf Nichteinbeziehung in die Straßenausbaukosten wurde insoweit entsprochen, dass diese Kosten im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt und den Bauträgern abgegolten werden. Aus rechtlichen Gründen kann jedoch die Befreiung von der Beitragspflicht nicht für zukünftige Straßenverbesserungsmaßnahmen und auch nicht für die aus der gegenwärtigen Erschließungsmaßnahme ggf. noch offenen umlagepflichtigen städtischen Grunderwerbskosten erfolgen.*

- Die Forderung der Anlieger G. Schenker, T. Winzer, M. Reichart und B. Knatz nach einer Anpassung der Straßenoberkante an die Höhenkoten der angrenzenden Straßen – Margaretenanger, Feldstraße und Hedwigstraße wurde erneut gem. Stadtratsbeschluss vom 25. 10. 2012 und auf Anraten des Straßenplaners aus technischen Gründen abgelehnt.

Nachdem auch die letzte Stellungnahme des LRA München vom 30.04.2013 berücksichtigt und eingearbeitet wurde, konnte der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.06.2013 am 10.06.2013 als Satzung beschlossen werden.

5. Abwägung alternativer Planungsalternativen

Seit nunmehr über 40 Jahren hat sich die Stadt Unterschleißheim mit der Überplanung dieses schwierigen Inselgrundstückes befasst!

Nachdem immer wieder verschiedene Planer alternative Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt hatten, von denen jedoch keine je zur Realisierung reifen konnte, hat man sich 2007 zu einem Neustart durchgerungen und einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb ausgelobt, um weitere Planungsalternativen zu bekommen, die unter neuen Voraussetzungen endlich eine Chance auf Realisierung bieten sollten.

Eine bessere Möglichkeit, Planungsvarianten unterschiedlichster Prägung zu erhalten, gibt es nicht. Am 15.11.2007 entschied das Preisgericht, aus den 9 eingereichten Lösungen die Arbeit des Büros Mathias Overbeck mit dem 1. Preis auszuzeichnen.

Der Bebauungsplan wurde dann auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfes entwickelt und im weiteren Planungsprozess immer wieder geändert, optimiert und auf dem schwierigen Weg zur Realisierung an die faktischen Zwänge angepasst.

Auf diesem Weg der Lösungsfindung wurden von 2008 bis 2013, also in den letzten 5 Jahren, noch weitere 7 Varianten entwickelt, deren letzte (VH) den nunmehr beschlossenen Bebauungsplan darstellt.

Mit jeder Variante hat sich die Planung von dem Wettbewerbsentwurf mehr und mehr entfernt. Die ursprünglich stark differenzierten Bauformen wurden zugunsten einer immer einheitlicheren und dichten Bebauung mit, aus der Sicht der Grundstückseigner, marktgerechteren Punkthäusern aufgegeben.

Die Grundzüge des Entwurfes mit seiner Erschließungsschleife, dem querenden Fußgängerbereich, der geschlossenen Lärmschutzbebauung im Osten, den Sondergebieten im Westen und der dazwischen geschützt liegenden offenen Bebauung sind erhalten geblieben und spiegeln nach wie vor das Ergebnis eines Jahre langen Abwägungsprozesses unterschiedlichster Planungsvarianten.

Die Entscheidungsgremien der Stadt Unterschleißheim haben in dem langwierigen Abwägungsprozess zwischen positiven und negativen Auswirkungen der Planung die Ziele der Planung nie aus den Augen verloren und mit viel Geduld ein sachgerechtes und zufriedenstellendes Planergebnis erreicht.

Unterschleißheim, den 10.10.2014

(Siegel)



Christoph Böck

Christoph Böck
Erster Bürgermeister

Aufgestellt: Mathias Overbeck - Architekt + Stadtplaner BDA
Holzstr. 11 - 80469 München
fon 089 2604958 fax 089 2605447 - info@mathiasoverbeck.de