



STADT UNTERSCHLEISSHEIM

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„Nr. 158 - Wohngebiet Carl-von-Linde-Straße "

in der Fassung vom
24.01.2022

geä. 12.09.2022

geä. 05.12.2022

Planfertiger:

FINAL

Floros & Lindner Part mbB
Kristiane Floros
Architektin Stadtplanerin ByAK
Neureutherstrasse 26 Rückgebäude
80799 München

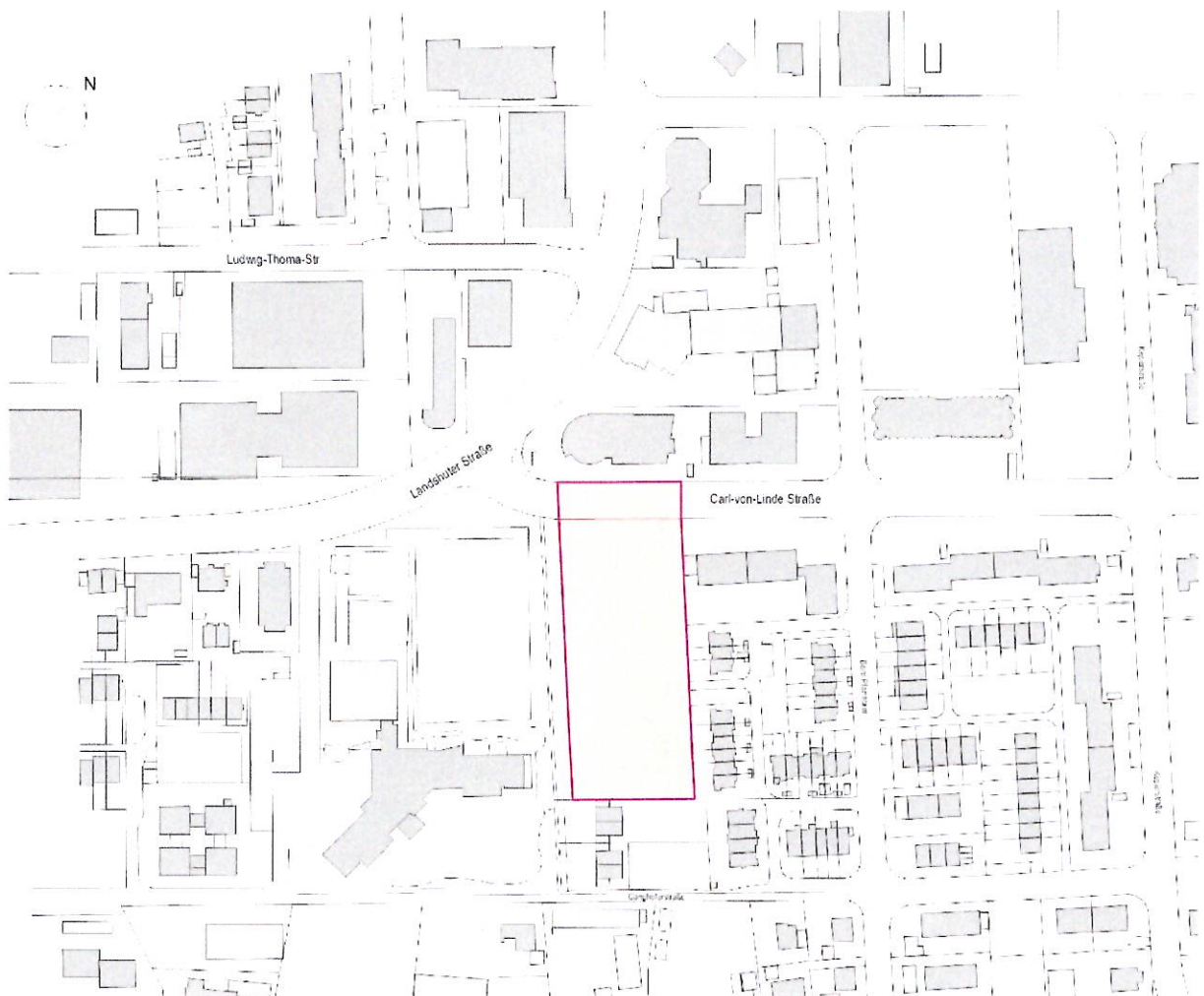
1. Anlass der Planung

Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 81, der Stadt Unterschleissheim. Die Carl-von-Linde Straße, an die das Planungsgebiet angrenzt, trennt in dem Bereich Wohn- und Gewerbegebiet.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro FINAL Floros & Lindner PartmbB aus München beauftragt.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der anhaltende Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum in der Stadt Unterschleissheim. Nach vorangegangener Planung sind verdichtete Wohnformen in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um möglichst viel Wohnraum mit geringem Flächenverbrauch zu ermöglichen. Es sind insgesamt 7 Baukörper vorgesehen, bestehend aus 6 Punkthäusern und einem Gebäuderiegel der parallel zu Carl-von-Linde- Straße verläuft. Die Baukörper bestehen aus Geschosswohnungen und werden alle mit dem PKW über eine Tiefgarage erschlossen.

Die im Planentwurf vorgesehenen Baugrenzen bleiben hinter dem maximal möglichen zurück, was ebenfalls dazu beiträgt, die benachbarten Plangebiete zu entlasten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.



Übersichtskarte ohne Maßstab mit markiertem Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der aktuell gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der aktuell gültigen Fassung

Bayerische Bauordnung (BayBO)
in der aktuell gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der aktuell gültigen Fassung

2.2. Aufstellungsbeschluss

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 12.07.2021 die Aufstellung für einen Bebauungsplan nach §13a Bau GB beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 158 „Wohngebiet Carl-von-Linde Straße“ dient der Innenentwicklung und die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB ist geringer als 20.000 m².

Somit sind keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht bedürfen. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter.

2.3. Flächennutzungsplanung

Die Stadt Unterschleissheim verfügt über einen aktuell gültigen Flächennutzungsplan, in diesem wird der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan (Stand 24.01.2022) wurde vom Landratsamt München mit Bescheid vom 06.10.2022 genehmigt.

Angrenzend an den Geltungsbereich ist eine übergeordnete örtliche Grünverbindung mit Fuß- und Radweg in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geplant.

3. Lage, Umgriff und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1. Lage, Umgriff

Im Nord-Osten (BP 56 a „Nördlich der Ganghoferstraße“) und im Süd-Osten schließt das Planungsareal an Wohnbebauung an. (Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser). Die Baukörper haben unterschiedliche Geschossigkeiten und Gebäudetiefen.

Im Süd-Westen befindet sich die Grundschule an der Ganghoferstraße. Die Grundschule soll in Zukunft erweitert werden.

Im Nord-Westen verläuft die Carl-von-Linde-Straße. Diese trennt das Gebiet vom anschließenden Gewerbegebiet. (BP 90 d „Gewerbegebiet zwischen Carl-von-Linde Straße und Lise-Meitner-Straße“.

Das Planungsgebiet liegt verkehrstechnisch in einem bereits gut erschlossenen Bereich. Ebenfalls sind alle notwendigen Sparten in der öffentlichen Verkehrsfläche Carl-von-Linde Straße vorhanden und können im Zuge der Bauarbeiten zu dem geplanten Gebäude geführt werden.

Für die Stadt Unterschleißheim gibt es gültige Satzungen, welche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes anzuwenden sind. (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS, Freiflächen- und Gestaltungssatzung, Baumschutzverordnung, Entwässerungssatzung - nicht abschließende Aufzählung).

3.2. Beschaffenheit

Das Grundstück liegt im Bereich der nördlichen Münchner Schotterebene. Altlasten sind im gesamten Bereich dieses Bebauungsplanes nach Kenntnis der Gemeinde nicht vorhanden.

3.3. Derzeit bestehende Nutzung

Das Grundstück wird aktuell nicht genutzt. Es ist kein Gehölzbestand vorhanden.

3.4. Klima / Grünordnung / Boden / Wasser

Das kontinentale Klima wird durch die geografische Beschaffenheit der Umgebung, den Föhn- und Staueinfluss der Alpen und der Donau, beeinflusst.

Die Stadt liegt auf mittlerer Höhe mit eher kaltem Winter, während im Sommer die angenehm milde Hitze oft von Gewittern begleitet wird. Die Hauptwindrichtungen sind Südwest und West mit geringeren Windstärken.

Die derzeit gültige Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleissheim, die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS -LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil : Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Eingriffe in den Baumbestand dürfen nicht innerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorgenommen werden.

Die bestehenden Bäume, die sich im Einfahrtsbereich der Tiefgaragen oder der privaten Verkehrsfläche befinden, dürfen nur unter Beachtung der Maßgaben der gültigen Baumschutzverordnung gefällt werden. Im Zuge der Baugenehmigung ist ein Baufällantrag zu stellen.

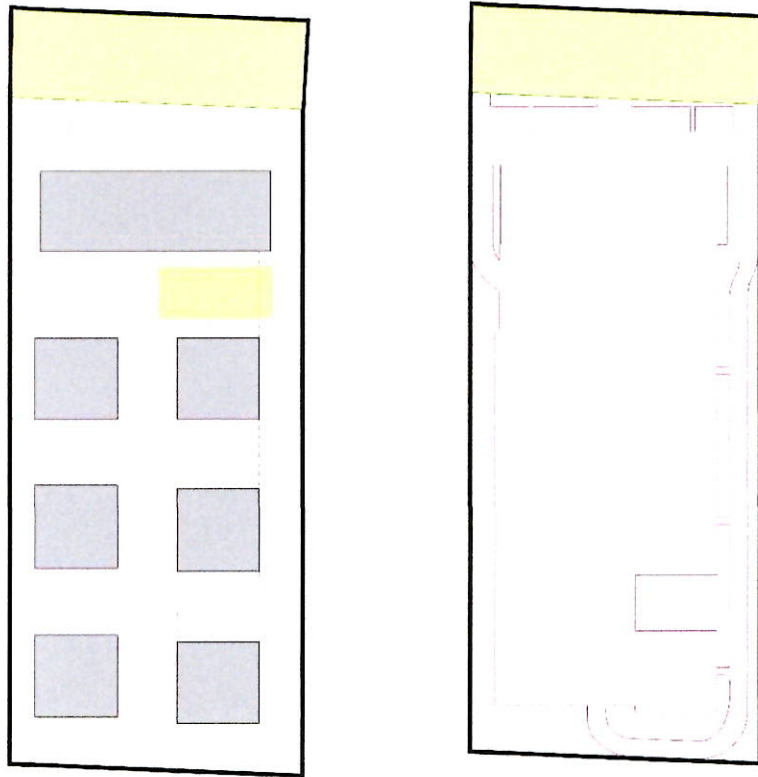
Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in

nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Die derzeit gültige Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbands Unterschleißheim, Eching und Neufarn ist in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, soll auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten und zur Gartenbewässerung o.ä. benutzt werden. Überschüssiges Wasser ist auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A138 verwiesen (Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M153 (Nachweis der Gewässerverträglichkeit) der DWA. Für sogenannte „Starkregenereignisse“ sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

4. Flächenbilanz

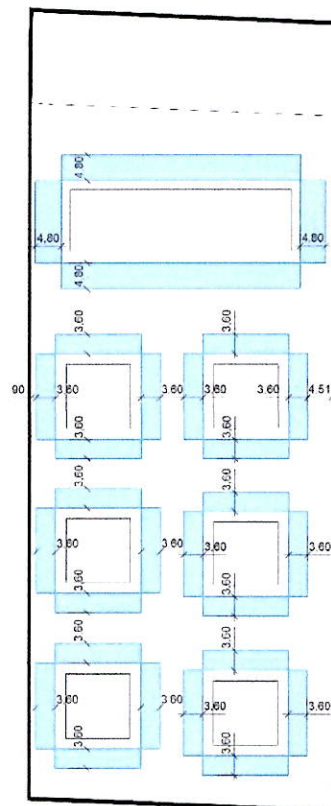
Kompletter Umgriff des Geltungsbereichs	8.220,30 m ²
Parzellengröße komplett	7.259,40 m ²
davon	
GRZ nach §19 Abs. 2 BauNVO ca. 0,3	2.225,00 m ²
Grün- / Spielflächen	250,00 m ² (Überdeckung bei Tiefgaragenfläche wurde beachtet)
Private Straßenverkehrsfläche (Inkl. Stellplätze, Zufahrt und privater Verkehrsfläche)	1.863,00 m ²
Tiefgaragenfläche inkl Überdeckung Grün-/Spielfläche), ohne Bauräume und privater Verkehrsfläche.	1.667,00 m ²
Summe GR inkl. Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, GRZ ca. 0,8	5.755,00 m ²
restliche Grundstücksfläche	1.504,40 m ²
bei GF (Riegel)	3.230,00 m ²
und GF (Punkthäuser)	5.472,00 m ²
	ca. GFZ = 1,20



5. Abstandsflächen

Abstandsflächen (0,4 H)

Es gelten die Abstandsflächen gemäss Art. 6 Bay. BO in der aktuell gültigen Fassung.
Die Mindestabstandsfläche beträgt 3,0m.



6. Planungsziele

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Unterschleissheim für dieses Gebiet sind:

- Sicherung einer geordneten, klimagerechten, städtebaulichen Entwicklung.
- Städtebauliche „Schließung“ der Bebauungslücke entlang der Carl-von-Linde-Str.
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.
- Deckung des Wohnraumbedarfs von Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichen Lebenslagen und -abschnitten.
- Schaffung großzügiger Begegnungsräume durch Unterbringung der Autos in Tiefgaragen.
- Behutsames Einfügen der geplanten Gebäude ins Ortsbild durch maßvolle Baudichte, somit Verdichtung und angepasste Höhenentwicklung der Baukörper an die Topografie.
- Gute fußläufige Verbindungen des Quartiers an den Bestand und optimierte Wegeführungen.

7. Planung

7.1. Städtebauliche Gründe, Gebietsart und festgesetzte Baulinie

Die Art und das Maß der geplanten zulässigen baulichen Nutzung im Bebauungsplanentwurf Nr. 158 „Wohngebiet Carl-von-Linde Straße“ entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet, der gleichen Gebietsart, welche im östlichen Bebauungsplan 56 a festgesetzt ist. Die geplante Bebauung im WA 1 ist im nördlichen Bereich mit einer Baulinie festgesetzt. So wird die Vis-a-vis Situation mit der gegenüberliegenden Bebauung gewährleistet und ein Bezug zwischen dem Verlauf der Carl-von-Linde Straße, der geplanten und östlich gelegenen Riegelbebauung hergestellt. Um die dahinterliegenden Punkthäuser im WA 2 von Belastungen seitens der viel befahrenen Carl-von-Linde-Straße abzuschirmen, ist diese Riegelbebauung auch um ein Stockwerk höher geplant als die festgesetzten Gebäude im WA 2. Die Wandhöhen in Richtung der bestehenden Wohnbebauungen werden herabgestuft, damit die Wandhöhen der Punkthäuser zu den Grundstücksgrenzen hin niedriger als die Firsthöhen der benachbarten Wohngebäude werden.

7.2. Verkehrserschließung, Stellplätze, Werke, Altlasten, Art der Nutzung, Abstandsflächen

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über die Carl-von-Linde-Straße. Die Geschosswohnungen in den Baukörpern werden alle mit dem PKW über eine Tiefgarage erschlossen. Die Lage von Stellplätzen und Tiefgarageneinfahrten wird fest verortet und ist gemäß Plan auszuführen. Die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ist im Zuge des Bauantrages beim Straßenbauträger zu beantragen.

Im Plangebiet erfolgt die fußläufige Erschließung platzsparend über eine U-förmige private Straße. Ebenfalls ist das Gebiet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, die Bushaltestellen liegen ca. 250 m entfernt.

7.3. Abwasser- / Trinkwasser- Versorgung / Strom / Wärme/ Telekommunikation

Die Stromversorgung und der Kanalanschluss ist über bestehende Sparten in der Carl-von-Linde-Straße gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Unterschleissheim.

Die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur reicht nicht aus, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Diese Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 4 Monate vorher bei der Telekom schriftlich anzuzeigen.

7.4. Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Die Eigentümer verpflichten sich, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen ggf. dem Landratsamt München zu melden und soweit erforderlich zu entsorgen.

7.5. Art der geplanten Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

8. Schutzgut Mensch/ Immissionsschutz

Die Stadt hat eine Untersuchung durch die C.Hentschel Consult Ing.-GmbH beauftragt, die Ergebnisse sind im Bericht vom 15. Dezember 2021 enthalten. Ebenfalls wurden alle vorgeschlagenen Hinweise und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Schallschutzuntersuchung ist eine Verkehrsuntersuchung vorausgegangen. Hierfür wurde die gevas humberg & partner GmbH beauftragt. Das Ingenieurbüro hat einen Ergebnisbericht im November 2021 eingereicht.

In der Untersuchung ist ein Prognose-Nullfall 2035 sowie der Prognose-Planfall 2035 enthalten. Fazit der Untersuchung ist dass der Knotenpunkt zum Bauvorhaben in beiden Spitzenstunden im Planfall eine sehr gute Verkehrsqualität aufweist. In der Untersuchung ist eine mögliche Schulerweiterung der Grundschule an der Ganghoferstraße noch nicht berücksichtigt, da noch nicht bekannt ist wie groß und wann diese realisiert werden soll.

9. Denkmalpflege

Im Bereich des Planungsareals ist ein Bodendenkmal kartiert. Die Planung bleibt bestehen, da möglichst auf freie Flächen innerhalb bebauter Ortsteile im Zuge der Innenentwicklung zugegriffen werden soll, um Flächen im Außenbereich vor weitere Versiegelung zu schonen. Eine Parzellierung ist im Zuge des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Innerhalb des Planungsgebietes gibt es außerdem keine alternativen, da das Bodendenkmal fast das komplette Planungsgebiet umgreift.

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art.7 DschG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

10. Sonstiges

10.1 Einwohnerzuwachs

In den Geschosswohnungsbauten werden je nach Wohnungsgröße etwa 85 Wohnungen entstehen. Es wird eine mittlere Einwohnerzahl von 2.5 Personen angenommen. Somit ist hier mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 213 Personen zu rechnen. Es wird angenommen dass etwa 160 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden müssen.

Die Entfernung zu Kindergärten und Schulen beträgt ca. 500m. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in alle Richtungen vorhanden.

München, den 20.12.2022.....

KRISTIANE FLOROS
.....
Kristiane Floros Architektin Stadtplanerin

Unterschleissheim, den 23.12.22.....

Christoph Böck
.....
1. Bürgermeister, Christoph Böck

