

G) Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 36 a „An der Alexander-Pachmann-Straße“ in der Fassung zur Planzeichnung vom 21.06.2012 (Satzung)

1. Ausgangssituation

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das bestehende Altenheim am Lohwald wird nach seiner Verlagerung in den Neubau an der Feldstraße rückgebaut. Derzeit befindet sich dort ein gestaffeltes, bis zu 9 Geschossen hohes Gebäude. Aufgrund der besonderen Lage im Ortszentrum von Lohhof bietet sich für die neue Nutzung des Plangebietes eine ökonomisch und ökologisch angemessene Wohnnutzung an.

Aus diesem Grund wurde in einer Projektentwicklung vom 27.10.2009 die Umnutzung des Planungsgebietes für eine zukunftsfähige Wohnbebauung untersucht.

Auf dieser Grundlage dieser Projektentwicklung hat der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim in seiner Sitzung am 09.11.2009 grundsätzlich beschlossen, für das Grundstück südöstlich der Alexander-Pachmann-Straße den bestehenden Bebauungsplan Nr. 36 „An der Alexander-Pachmann-Straße“ zu ändern.

In der Sitzung am 07.12.2009 wurde durch den Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim die Bebauungsplanänderung gebilligt und das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 a „An der Alexander-Pachmann-Straße“ eingeleitet.

Da mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs 1 BauGB Ziele der „Innenentwicklung“ verfolgt werden, entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung. Zudem entfällt die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Dafür wird unmittelbar die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 19.07.2010 die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs 2 BauGB und öffentlicher Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Änderungen auf Grundlage der Planfassung vom 07.12.2009 wie folgt beschlossen:

- Die Stellungnahme des LRA München vom 08.03.2010 wird gemäß Sachvortrag bei der Bebauungsplanüberarbeitung berücksichtigt.
- Die fachlichen Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, des Wasserwirtschaftsamtes München und der Stadtwerke München sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- Der Bebauungsplan Nr. 36a ist nach der Überarbeitung erneut öffentlich auszulegen.

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 11.07.2011 die nach § 4a Abs. 3 BauGB im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs 2 BauGB und öffentlicher Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Änderungen auf Grundlage der Planfassung vom 19.07.2010 wie folgt beschlossen:

- Die Stellungnahme des LRA München vom 15.06.2011 wird gemäß Sachvortrag bei der Bebauungsplanüberarbeitung berücksichtigt.
- Die Einwände der Rechtsanwälte Glock, Liphart, Probst & Partner werden bzgl. der Abstandsflächen und des Immissionsschutzes zurückgewiesen. Die Anbindung der geplanten Wohnwege an das bestehende Wegenetz der Reihenhaussiedlung Maxfeldhof wird aus dem Bebauungsplan gestrichen. Der Grenzabstand der beiden festgesetzten Baumneupflanzungen wird, soweit maßtechnisch erforderlich, korrigiert. Bzgl. der nachbarschaftlichen Probleme mit dem vorhandenen Baumbestand wird auf die Notwendigkeit einer privatrechtlichen Regelung zwischen den Eigentumsparteien verwiesen. Die Baugenossenschaft Ober- und Unterschleißheim wird diesbezgl. um einen einvernehmlichen Konsens gebeten.
- Der Bebauungsplan 36a ist nach Überarbeitung erneut öffentlich auszulegen.

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 17.10.2011 die nach § 4a Abs. 3 BauGB im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs 2 BauGB und öffentlicher Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Änderungen auf Grundlage der Planfassung vom 11.07.2011 wie folgt beschlossen:

- Die Abstandsflächen innerhalb des Bebauungsplanes und zu den Außengrenzen, werden wie mit dem LRA abgestimmt, vermaßt und festgesetzt.
- Die redaktionellen Änderungsempfehlungen des LRA München werden eingearbeitet.
- In den Bebauungsplan wird ein Hinweis nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB (Gebietsfestlegung zum Einsatz erneuerbarer Energien) aufgenommen. Die Beschlussfassung über den Erlass einer Ortssatzung zum Anschluss an die Geothermie gem. Art. 24 der Gemeindeordnung wird an den Stadtrat verwiesen.
- Die Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Bezüglich der Einwände der Rechtsanwälte Glock, Liphart, Probst & Partner wird auf die Neuregelung der Abstandsflächen, sowie auf die ergänzende schalltechnische Untersuchung vom 07.10.2011 verwiesen. Die ergänzende schalltechnische Untersuchung wird zum Bestandteil des BP erklärt.
- Der BP Nr. 36a ist nach Überarbeitung erneut eingeschränkt öffentlich auszulegen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Zentrum des Ortsteils Lohhof der Stadt Unterschleißheim und umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 997 und 997/5 sowie Teilfläche der Fl.-Nr. 1728 (Straßenfläche). Die aufgeführten Flurnummern befinden sich in der Gemarkung Unterschleißheim.

Flächennutzungsplan

Für das im Planungsgebiet liegende Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit folgende Nutzung festgelegt:

- Sondergebiet „Altenheim“ (SO)

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

Städtebauliche Situation

Die Umgebung des Planungsgebietes ist geprägt von Wohnbebauung.

Nordwestlich: Bauquartier 77 allgemeines Wohngebiet
Südwestlich: Bauquartier 80 reines Wohngebiet
Südöstlich: Bauquartier 86 als Mischgebiet
Nordöstlich: Bauquartier 78 reines Wohngebiet

Hinter dem Bauquartier 77 (WA) verläuft die Bahnlinie München-Regensburg. Die bauliche Höhenentwicklung in der unmittelbaren Umgebung ist zum einen durch zwei 9-geschossige Punkthäuser an der nördlichen Grundstücksgrenze, zum anderen durch 1- bis 3-geschossige Wohnhäuser an den weiteren umgebenden Grundstücksgrenzen geprägt.

In der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes ist das Planungsgebiet als Sondergebiet mit der spezifischen Nutzung soziale Einrichtung „Altenheim“ festgesetzt.

Das Grundstück hat eine Größe von knapp 0,8 ha und ist vollständig erschlossen.

Erschließung privater Verkehr / öffentlicher Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die nordwestlich gelegene Alexander-Pachmann-Straße. Eine fußläufige Erschließung direkt zur Bezirksstraße ist zwar baulich hergestellt, derzeit aber verkehrsrechtlich nicht gesichert.

Vorbelastungen Schallemissionen

Das Planungsgebiet, das als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der Schallemissionen aus der Bahnstrecke München-Landshut und der Alexander-Pachmann Straße.

Auf Grund der zu erwartenden Immissionsbelastung sind Vorkehrungen zum Schallschutz an der Bebauung zu treffen. So wird die erste Gebäudezeile parallel zur Alexander-Pachmann-Straße als geschlossener Riegel ausgeführt, so dass ein ruhiger Innenhof entsteht. Im Riegel werden die Grundrisse so organisiert, dass keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über die lärmbeaufschlagten Fassaden belüftet werden müssen. Alternativ wird ein baulicher Schallschutz in Form von verglasten Laubengängen etc. erfolgen.

Die durchgängige Einhaltung der Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:2002 kann im Innenhof dennoch nicht durchgängig gewährleistet werden. Der Einsatz passiver baulicher Schallschutzmaßnahmen ist daher notwendig. In Abhängigkeit von der Immissionsbelastung wird das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß E-DIN 4109:2006-10 mit den Zuschlägen für Schienenverkehrslärm angegeben.

Topographie / Geologie

Das Planungsgebiet steigt von der Alexander-Pachmann-Straße bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze um knapp einen Meter an. Auf dem Grundstück befindet sich teilweise alter Baumbestand. Altlasten sind aufgrund der bisherigen Nutzung auszuschließen. Eine neuerliche orientierende Altlastenuntersuchung wurde bereits durchgeführt.

Der Untergrund besteht aus sandigen Kiesen. Es muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.

3. Planungsziele

Planungsziele

Die Flächen des Planungsgebiets sollen städtebaulich aufgewertet und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Mit dieser Wohnnutzung soll der besonderen Lage des Grundstücks in der Zentrumslage von Lohhof nachgekommen werden.

In dem neuen Wohnquartier sollen Hausgruppen in einer kompakten Siedlungseinheit entstehen. Das Quartier soll mit mäßig verdichteter, kleinteiliger Bebauung und maßvoller Höhenentwicklung eine Überleitung von der umgebenden 1-2 geschossigen Bebauung zu den nordöstlich gelegenen 9-geschossigen Punkthäusern bilden.

Dabei soll die bestehende Geschossfläche resultierend aus der hohen Geschossigkeit verringert werden. Durch die Umnutzung der bestehenden Sondernutzungsfläche im innerörtlichen Bereich in ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet soll die bereits vorhandene Infrastruktur in der benachbarten Bezirksstraße noch mehr gestärkt werden.

Das Wohnumfeld soll mit Aufenthaltsfunktionen für Kinder und Bewohner hochwertig entwickelt werden. Einrichtungen für die Erholung heranwachsender Kinder sollen durch großzügige Freiflächen, Grünanlagen und Spielplätze für Kleinkinder im wohnnahen Umfeld aufgewertet werden. Die Wohnungen sollen zudem die Anforderungen an Barrierefreies Wohnen erfüllen.

Aufgrund der nordwestlich des Quartiers verlaufenden Bahnlinie München-Regensburg ist mit Lärmemissionen zu rechnen. Aus diesem Grund soll durch eine städtebaulich gegliederte Bebauung zur Alexander-Pachmann-Straße eine Abschottung des Lärms für das Quartier erreicht werden.

Landschaftsplanerische Zielsetzungen

Durch die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise soll das Gebiet weitgehend umweltverträglich in die Landschaft eingebunden werden. Die nicht zu vermeidenden Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in den vorhandenen Baumbestand, sollen durch die Gestaltung von Ausgleichspflanzungen kompensiert werden.

4. Städtebauliche Planung

Städtebauliches Konzept

Die Höhenstaffelung von den 2 geschossigen Wohnhäusern mit zurückgesetztem Terrassengeschoss im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Südwesten über die 3 geschossigen Baukörper bis hin zum 4-geschossigen Wohnungsbau, jeweils ebenfalls mit zurückgesetzten Terrassengeschossen, zeigt städtebaulich den Übergang zu den beiden 9-geschossigen Punkthäusern.

Durch die raumbildende Gebäudestellung entstehen klare städtebauliche Räume, die das Quartier in sich abschließen. Desweiteren wird durch die kompakte Bebauung die Versiegelung des Bodens in Grenzen gehalten. Konsequente Süd-West Orientierung bietet optimale Besonnung und Einsatzmöglichkeit von alternativen Energien wie Solarenergienutzung.

Durch gestaffelte Höhenlagen der Gebäude wird auf die topographischen Verhältnisse des Geländeanstieges von Nord-West nach Süd-Ost auf dem Grundstück reagiert.

Art der baulichen Nutzung

Im gegenwärtigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan und in der Gebietskategorie des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 36 wird die zu überplanende Fläche als Sondergebiet (SO) festgesetzt. In der Flächennutzungsplanneuaufstellung wird deshalb die Gebietskategorie schon in ein allgemeines Wohngebiet (WA) abgeändert. Bei der Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 36 a wird deshalb ebenfalls die Kategorie allgemeines Wohngebiet (WA) gewählt, nachdem die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung von der Nutzung Sondergebiet (SO) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) anzupassen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von absoluten Zahlenwerten für die Grundflächen und Geschossflächen in den einzelnen Bauräumen geregelt.

Abstandsflächenunterschreitungen

Im gesamten Planungsgebiet wurden die Baugrenzen und Baulinien so festgelegt, dass zur bestehenden Bahnlinie eine Lärmabschottung für die Gebäude innerhalb des Gebietes (und auch für weiter südöstlich gelegene Bestandsgebäude) ermöglicht wird. Für eine effiziente Lärminderung wurden 3- bzw. 4-geschossige Gebäude jeweils mit einem zusätzlichen Terrassengeschoss entlang der Alexander-Pachmann-Straße bzw. Nord-Östlichen Grundstücksgrenze geplant. Innerhalb des Planungsgebietes wurden in der Höhe gestaffelte kleinteiligere Einzelgebäude vorgesehen, die sich zur Süd-Westlichen Bebauung abstufen.

Um diese Charakteristika von Höhenabstufung und Einzelgebäuden im Lärmabgewandten Grundstücksbereich umzusetzen ist es erforderlich, durch Baugrenzen und Baulinien dies als zwingende Festsetzung festzuschreiben. Durch den Plangeber wird von der Möglichkeit des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Gebrauch gemacht. Dabei werden die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten. Ziel und Zweck dieser Regelung ist, das vorbeschriebene städtebauliche Konzept und zentrumsnahes Wohnen umzusetzen. Um diese Wirkung zu erreichen ist es notwendig, geringere Tiefen von Abstandsflächen vorzuschreiben. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO findet deshalb keine Anwendung.

Bezüglich der Abstandsflächenreduzierung ist festzustellen, dass die Abstandsflächenreduzierungen fast ausschließlich im Innenbereich des Grundstücks liegen. Der Bebauungsplan weist dabei zwei unterschiedliche Bereiche von Unterschreitungen der Abstandsflächen vor:

Abstandsflächen der Gebäude innerhalb des Grundstücks:

Die Mindestabstände der nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO erforderlichen Abstandsflächen dürfen dabei bei Gebäuden, die sich innerhalb des Grundstücks gegenüber stehen, auf Grundlage der festgesetzten Bauräume unterschritten werden.

Aufgrund der Lage der Gebäude mit Süd-Östlicher und Süd-Westlicher Orientierung ist trotzdem eine durchgängige Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet.

Um dem Belang des Wohnfriedens und des Sozialabstandes zusätzlich Rechnung zu tragen sind an den Giebelseiten der Gebäude mit verkürzten Abstandsflächen keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen die zur Belichtung und Belüftung notwendig sind, vorgesehen. Belange des Brandschutzes sind nicht berührt.

Abstandsflächen der Giebelseiten von WA 1, WA 3, WA 6 und WA 8 zum Nachbargrundstück:

Nachdem durch Anwendung von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Abstandflächenunterschreitungen innerhalb der Grundstücks zugelassen werden, kann die Regelung der Abstandsflächenverkürzung nach Art. 6 Abs. 6 BayBO (16 m Privileg) für die Giebelseiten von WA 1, WA 3, WA 6 und WA 8 nicht zu Anwendung gebracht werden. Deshalb werden hier ebenfalls Abstandsflächen, die geringer als H, jedoch größer als H/2 sind, zugelassen.

Bei den vorgeschlagenen betroffenen Gebäudekörpern mit der konsequenten Ausrichtung nach Süd-West (WA 1, WA 3, WA 8) bzw. Süd-West (WA 6), also abgewandt zur bestehenden Nachbarbebauung, bleibt auch bei reduzierten Abstandsflächen der Giebelseiten eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet. Gleiches gilt auch für die bestehenden Nachbargebäude. Die Orientierung der Wohnräume erfolgt hier nach Süd-Ost bzw. Süd-West, also zur abgewandten Seite der von der Abstandsflächenverkürzung betroffenen Gebäudeseite. Somit ist auch bei den südöstlich gelegenen Bestandsgebäuden Belichtung, Besonnung, Belüftung und der Wohnfrieden mit Sozialabstand ausreichend gewährleistet.

Belange des Brandschutzes sind nicht berührt.

Die Abstände der Baugrenzen zu den nordöstlichen Außengrenzen von WA 3, WA 4, WA 5 und die Abstandsflächen zu den südwestlichen Außengrenzen von WA 7 und WA 8 sind so festgesetzt, dass der Abstand mindestens so groß wie die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe ist. Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich dabei auf den Geländeanschluss mit OK Fertigfußboden aufgrund der schwellenlosen und barrierefreien Nutzung der Häuser.

Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Alexander-Pachmann-Straße. Eine größere Anzahl an offenen Stellplätzen befindet sich im Norden des Quartiers. Das Quartier wird durch großzügig begrünte Eigentümerwege erschlossen, die auch für Rettungsfahrzeuge und Anlieferungen genutzt werden können.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der im Planungsgebiet notwendigen Stellplätze werden entsprechend den ortsüblichen Festsetzungen der Stadt Unterschleißheim vorgesehen.

Oberirdische Stellplätze werden mit möglichst wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt. Zusammenhängende Stellplatzflächen werden mit Grünstreifen und Pflanzgeboten zur besseren Durchgrünung versehen.

Der Autoverkehr wird auf kurzem Weg in die Tiefgaragen des Quartiers eingeleitet. Die Tiefgarage ist dabei so organisiert, dass alle Wohnungen in allen Häusern über den Aufzug direkten Zugang von der Tiefgarage haben. Anlieferungen des täglichen Bedarfs sind somit mühelos möglich und damit zugleich eine oberirdische Anlieferung im Sinne einer autofreien Erschließung nicht notwendig.

Private und öffentliche Dienstleistungen

Durch das neue Wohngebiet wird es sowohl einen Zuwachs, aber auch eine Verlagerung der Altersstrukturen, aufgrund der bisherigen Bestandsnutzung als Altenheim geben.

Aufgrund der geplanten Wohnungsanzahl mit ca. 100 Wohneinheiten und einer zu erwartenden Belegung von ca. 3 Bewohnern/Wohnung ist insgesamt mit ca. 300 Einwohnern in dem neu geplanten Areal zu rechnen. Der reale Zuwachs ist jedoch aufgrund der bisherigen Bestandsnutzung geringer.

Die öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen für den vorschulischen und schulischen Bereich, die Einrichtungen der Erwachsenenbildung, sowie die kirchlichen und Altenpflegerischen Einrichtungen sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Versorgung für den täglichen, den periodischen und den längerfristigen Bedarf ist durch die vorhandenen Geschäfte im nahen sowie gesamten Stadtgebiet sichergestellt.

Ein zusätzlicher Bedarf, besonders den öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, wird durch den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs nicht erzeugt.

Immissionsschutz

Bahnstrecke München-Regensburg:

Die Belange des Immissionsschutzes bezüglich der Bahnstrecke München-Regensburg sind ebenfalls Faktoren bei der städtebaulichen Gestaltung und Gebäudeanordnung. Durch die geschlossene, städtebaulich aber untergliederte Anordnung der Baukörper entlang der Alexander-Pachmann-Straße werden die dahinterliegenden Baukörper von Schalleinwirkungen geschützt. Die Wohnungen selbst in diesen Baukörpern werden so gestaltet, dass die Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.

Maßgaben der notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden in der schalltechnischen Untersuchung 296-2010 Bericht 01 vom 05.02.2010 des Büros C. Hentschel Consult Ing-GmbH untersucht und festgelegt.

Die schon vorhandenen umfangreichen Schalluntersuchungen wurden durch weitere Untersuchungen zum Thema Anfahrt und Türenschiagen ergänzt. Die aktualisierte schalltechnische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Nutzung der TG und der oberirdischen Stellplätze die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft eingehalten werden können. Es wurden jedoch noch einige Optimierungsvorschläge abgegeben:

An den ersten 10 oberirdischen Stellplätzen südlich der TG-Rampe kann eine ca. 1,50 m hohe Abschirmung zur weiteren Optimierung der Schalldämmung dienen und Garagentore und Pflaster der Fahrwege sollen entsprechend dem Stand der Technik ausgeführt werden.

5. Grünordnung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll die Bebauung möglichst umweltverträglich in die Umgebung eingebunden werden. Die einzelnen Festsetzungen und Hinweise werden im folgenden begründet:

Gemeinschaftliche Grünflächen

Um eine naturfremde und nicht ortsbildgerechte Ausprägung der Freiflächen zu verhindern und eine ausreichende Durchgrünung der Siedlungsflächen zu gewährleisten, sollen bei den Pflanzmaßnahmen standortgerechte und überwiegend heimische Gehölze verwendet werden.

Zur Steigerung der Wohnqualität und zur Durchgrünung des Wohngebietes wird entlang der Erschließungswege die Pflanzung von Laubbäumen vorgeschlagen. Die Bäume sollen die Erlebniswirksamkeit des Straßenraumes erhöhen. Bei den Baumpflanzungen wird jeweils eine Baumart für einen Wegeabschnitt bzw. eine Platzsituation vorgeschlagen, um ein einheitliches Straßen- oder Platzbild zu gewährleisten und die verschiedenen Räume identifizierbar zu machen.

Innerhalb der gemeinschaftlichen Grünfläche entlang des L-förmigen Baukörpers ist eine naturnahe Gestaltung und Begrünung mit landschaftsraumtypischen Vegetationselementen vorgesehen. Eine mehrstufige Pflanzung von Bäumen und Sträuchern soll hier einen grünen Erlebnisraum schaffen.

Private zu begrünende Flächen

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades und damit zur Steigerung der Regenwasserrückhaltung wird der maximale Grad der Versiegelung in den privaten Grünflächen beschränkt. Die nicht versiegelten Flächen sind zu begrünen. Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Belag oder Rasenfuge auszubilden. Wasserdurchlässige Belagsarten dienen einer Verringerung des Versiegelungsgrades. Eine geringere Versiegelung bewirkt zudem auch eine Reduzierung der stadtklimabelastenden Aufheizung von Siedlungsflächen. Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln soll aus siedlungsökologischen Gründen nicht erfolgen. Einfriedungen sind in Form von Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern / zu pflanzende Bäume

Als Maßnahme zur neuen Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes wird das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Die Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Alexander-Pachmann-Straße und der gemeinschaftlichen Grünfläche im Inneren des Quartiers soll die Eingrünung des Gebietes bewirken.

Die gewählten großkronigen Laubbaumarten sind an die Verhältnisse im Straßenraum angepasst und dienen zudem als Schattenspender und Staubfilter. Die Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten dient der Verbesserung des Lebensraumangebotes für viele Tierarten (z.B. Singvögel). Durch das autochthone (standortheimische) Pflanzenmaterial soll die genetische Vielfalt der heimischen Pflanzenwelt erhalten werden.

Die Festsetzung von jeweils nur einer Baumart für bestimmte Straßenabschnitte dient der einheitlichen Gestaltung des Straßenraumes.

Dachbegrünung

Neben der ästhetischen Wirkung verbessert ein begrüntes Dach die Rückhaltung von Regenwasser durch Speicherung im Substrat. Die Verdunstung des Wassers durch die Pflanzen trägt gleichzeitig zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit der Umgebung bei und verbessert so das Kleinklima.

Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Gebäudeplanung soll grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere von Solarwärme, Photovoltaik, Erdwärme und die Energiegewinnung aus Kraft-Wärmekopplung berücksichtigt werden. Darüber hinaus verfolgt die Stadt Unterschleißheim den Ausbau des örtlichen Geothermienetzes als klimapolitisches Ziel.

Hierzu ist es jedoch notwendig, einen Anschluss für Neubausiedlungen an die Geothermie zwingend festzulegen. Die neue Gesetzeslage nach § 16 des Erneuerbare-Energie-Wärmegesetzes sowie der aktuelle § 9 Abs. 1 Nr. 23b des BauGB haben hierzu die rechtlichen Möglichkeiten erweitert. Die grundsätzlichen Möglichkeiten eines Anschlusszwanges für Ver- und Entsorgungssysteme sind seit langem im Art. 24 der Bayerischen Gemeindeordnung verankert. Diese Vorschrift der Bayerischen Gemeindeordnung wurde vom § 16 des neuen Erneuerbare-Energie-Wärmegesetzes insoweit erweitert, dass die Gemeinden und Gemeindeverbände von einer Bestimmung nach Landesrecht, die zur Begründung eines Anschluss- und Benutzungszwanges an ein Netz der öffentlichen Nah- und Fernwärmeversorgung ermächtigt, auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes Gebrauch machen können.

Die o. g. Bestimmung des § 9 Abs. 1 Nr. 23b des BauGB ermächtigt alleine noch nicht durch Festsetzung im BP einen Anschlusszwang herbeizuführen. Hiermit können lediglich Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen.

Zur Umsetzung des klimapolitischen Ziels der Stadt wird im B-Plan der Hinweis auf ein Planungsgebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB vorgenommen, mit der Ergänzung, dass die näheren Bestimmungen zum Anschluss an die Fernwärmeversorgung durch eine Ortssatzung nach Art. 24 der Bayerischen Gemeindeordnung in Verbindung mit § 16 des EEWärmeG zu regeln sind.

Tiefgaragenüberdeckung

Eine ausreichend starke Überdeckung von Tiefgaragenflächen außerhalb von Baukörpern mit einer Vegetationsschicht sichert die Begrünung der Freiflächen.

Einfriedungen

Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln soll - wo möglich - aus siedlungsökologischen Gründen vermieden werden, da diese für viele Kleintiere (z.B. Igel) ein Wanderhemmnis darstellen. Die Beschränkung auf einige zu verwendende Baumaterialien bei Zäunen erfolgt v.a. aus gestalterischen Gründen.

Boden / Wasserhaushalt

Zum Schutz des belebten Oberbodens ist er vor Baubeginn abzuschleppen und in Mieten zu lagern. Die Zwischenbegrünung dient der Stickstoffsammlung und dem Erosionsschutz.

Die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser dient der Schließung lokaler Wasserkreisläufe (Grundwasserneubildung, Verdunstung), wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und dient dem Fließgewässerschutz durch die Vermeidung unnötiger Belastungen der Kanalsysteme und Kläranlagen. Daher sind versickerungsfähige Beläge im Bereich der oberirdischen Stellplätze vorgesehen. Die vorgesehene Dachbegrünung sowie die empfohlene Nutzung von Regenwasser (z.B. über Zisternen) kann einen Beitrag zur Wasserrückhaltung leisten.

**6. Kennzahlen Gesamtgrundstück Bebauungsplan Nr. 36 a
 „An der Alexander-Pachmann-Straße“**

Bruttobauland		Summe	% - Sätze	
Fl.-Nr. 997	ca.	7.632,0 m ²	=	96,1%
Fl.-Nr. 997/5	ca.	309,4 m ²	=	3,9%
Bruttobauland Summe		ca.	7.941,4 m ²	= 100,0%

Erschließungsflächen				
Straßenfläche	ca.	1.353,4 m ²	=	17,7% vom Bruttobauland
Gemeinschaftsgrünfläche	ca.	685,4 m ²	=	9,0% vom Bruttobauland
Stellplätze	ca.	500,7 m ²	=	6,6% vom Bruttobauland
Gesamtsumme Erschließungsflächen		ca.	2.539,5 m ²	= 33,3% vom Bruttobauland

Nettobauland ohne Erschließungsflächen		Summe	% - Sätze	
WA 1	ca.	513,0 m ²	=	9,5%
WA 2	ca.	431,8 m ²	=	8,0%
WA 3	ca.	621,3 m ²	=	11,5%
WA 4	ca.	532,1 m ²	=	9,8%
WA 5	ca.	629,2 m ²	=	11,6%
WA 6	ca.	1.485,5 m ²	=	27,5%
WA 7	ca.	654,0 m ²	=	12,1%
WA 8	ca.	535,7 m ²	=	9,9%
Gesamtsumme Nettobauland		ca.	5.402,7 m ²	= 100,0%

Bruttobauflächen		Grundfläche	Geschossfläche	
WA 1	ca.	250,0 m ²	910,00 m ²	
WA 2	ca.	215,0 m ²	780,00 m ²	
WA 3	ca.	290,0 m ²	1.360,00 m ²	
WA 4	ca.	290,0 m ²	1.360,00 m ²	
WA 5	ca.	225,0 m ²	1.110,00 m ²	
WA 6	ca.	560,0 m ²	2.075,00 m ²	
WA 7	ca.	280,0 m ²	750,00 m ²	
WA 8	ca.	215,0 m ²	570,00 m ²	
Gesamtsumme Bruttobauflächen		ca.	2.325,0 m ²	8.915,0 m ²

Wohneinheiten / Stellplätze		
WA 1	ca.	8,0 WE
WA 2	ca.	12,0 WE
WA 3	ca.	14,0 WE
WA 4	ca.	14,0 WE
WA 5	ca.	10,0 WE
WA 6	ca.	28,0 WE
WA 7	ca.	8,0 WE
WA 8	ca.	6,0 WE
Gesamtsumme Wohneinheiten		ca. 100,0 WE

Stellplätze Wohnungen = 1,5 Stp / Whg	ca.	150 Stp
davon oberirdisch	ca.	32 Stp
davon in der Tiefgarage	ca.	118 Stp

7. Anlagen

Schalltechnische Untersuchung 296-2010 Bericht 01 vom 05.02.2010 des Büros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH einschließlich Anlage 2.2 Zugzahlen sowie die schalltechnische Untersuchung 296-2011 SU Stellungnahme Parkplatz vom 07.10.2011.

Baumbestandsplan des Vermessungsbüros Karner Ingenieure GmbH vom 21.01.2011.

Bericht zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange vom Büro Schwaiger und Burbach vom 06.04.2011.

Gebäudeanimationen und Prinzipschnitt zur geplanten Bebauung.

Planverfasser

ARCHITEKT


GOSSNER Planungsbüro GmbH
Peter Gößner, Architekt VDA

Stadt Unterschleißheim 29.6.2012



Rolf Zettler, 1. Bürgermeister

