

Begründung

Gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 37 a „Hartwiesen“ in der Fassung vom 01.12.2003

1. Ausgangssituation

Das Gewerbegebiet Hartwiesen ist derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 37 „Hartwiesen“ (rechtsverbindlich seit dem 21.04.1983) überplant.

Die hier vorliegende Bebauungsplanänderung baut auf den letzten Verfahrensschritt für den Bebauungsplan Nr. 37 a „Hartwiesen“ aus dem Jahre 1996 auf. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 01.02.1996 gebilligt.

Die auf dem Gelände des Biotops Hartwiesen stattfindende Bohrung der Geothermie macht eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 a und eine Weiterführung des Verfahrens erforderlich. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat deshalb in seiner Sitzung vom 15.04.2002 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 37 a „Hartwiesen“ mit den erforderlichen Änderungen weiterzuführen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 37 a „Hartwiesen“ entwickelt sich - ausgenommen von Abweichungen bei der Grünflächenausweisung im Nordwestlichen Bereich - aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim. Die nicht detailgenaue Übereinstimmung wird in der derzeit im Verfahren befindlichen 9. Flächennutzungsplanänderung mit dem Bebauungsplan in Übereinstimmung gebracht. Sollte die 9. Flächennutzungsplanänderung mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens noch keine Rechtsgültigkeit erlangt haben, so besteht Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes entspr. § 10 Abs. 2 BauGB.

Des weiteren wurde die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanentwurfes Nr. 37a „Hartwiesen“ gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 im westlichen Bereich zwischen den Grundstücken der Fa. HAMA und den benachbarten Privatgrundstücken auf den gegenwärtigen Grenzverlauf angepasst.

2. Wesentliche übernommene Inhalte der Bebauungsplanänderung aus dem Jahre 1996

Anstelle der GRZ- und GFZ-Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 wurden absolute Zahlen für die Grundfläche und die Geschossfläche festgesetzt. Die Rechtsunsicherheit bezüglich der Anrechenbarkeit von Teilen der großen privaten Grünflächen bei der Ermittlung der zulässigen Geschoss- und Grundfläche wird damit ausgeschaltet.

Die Fläche der beiden Bauräume des Gewerbegebietes Hartwiesen wurde mit einer fiktiven GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 multipliziert. Die Flächen außerhalb der Bauräume wurden dabei nicht einbezogen. Die Werte bewegen sich innerhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Dies ergibt die im Bebauungsplan festgesetzten absoluten Werte für das Maß der baulichen Nutzung von GR 42.268 m² bzw. 33.396 m² und von GF 84.536 m² bzw. 66.792 m².

Die Vereinbarungen aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 11.08.1987 zwischen der Fa. HAMA, dem Freistaat Bayern und der Gemeinde Unterschleißheim (Abbruch Makadam-Werk, Grünflächenausgleich) wurden eingearbeitet.

Die Biotopfläche zwischen den beiden Gewerbebereichen wurde in den Grünordnungsplan zum BP Nr. 37 a eingearbeitet. Die ca. 8 ha große Biotopfläche bleibt im Eigentum der beiden Firmen HAMA und Lehner. Mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Unterschleißheim wurde die öffentliche Zugänglichkeit des Biotops für die Allgemeinheit gesichert.

3. Wesentliche neue Inhalte der aktuellen Bebauungsplanänderung

Durch die auf dem Gelände stattfindende Bohrung der Geothermie muss zur späteren Wartung und Bestandssicherung der Bohrstelle die bestehende Biotopzone um 16 m in westlicher Richtung vergrößert werden. Die Biotopzone wird durch Ergänzung der Dienstbarkeiten zwischen der Stadt Unterschleißheim und der Fa. HAMA gesichert. Zusätzlich wird die Baugrenze um weitere 10 m ebenfalls in westlicher Richtung verschoben. Zum Ausgleich des Nettobaulandverlusts wird die nordöstliche Baugrenze an der Kreuzstraße nach Norden verschoben, so dass ein flächengleicher Ausgleich geschaffen wird.

Im Allgemeinen wird der Bebauungsplan an die aus heutiger Sicht gängigen Festsetzungen angeglichen wobei für die Art der baulichen Nutzung Nutzungsbeschränkungen für Tankstellen, Betriebe für Recycling, Abfallverwertung, Abfalllagerung und Spielhallen festgesetzt werden. Dieser Ausschluss wurde aufgrund des langfristigen Planungswillen der Stadt Unterschleißheim vorgenommen, um einer Entwicklung des GE zu einem möglichen GI (Industriegebiet) entgegenzuwirken und den damit verbundenen Nutzungskonflikten mit dem gegenüberliegenden Wohngebiet nördlich der Kreuzstraße zu verhindern.

4. Immissionsschutz

Für die Weiterführung des Verfahrens wurde auf dem Schallgutachten der Fa. Dorsch-Consult vom März 2000 aufgebaut und in der schalltechnischen Untersuchung vom September 2002 einschließlich Ergänzung vom 16. Mai 2003 die derzeitige Schallsituation untersucht.

Im Einflussbereich des Gewerbegebietes liegt ein allgemeines Wohngebiet. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Nachbarschaft ist es notwendig, die Bauräume differenziert zu betrachten und entsprechende Lärmkontingentierungen festzusetzen, die in Ihrer Summe die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschreiten.

Derzeit werden die Immissionswerte am Tag und in der Nacht um bis zu 8 dB(A) überschritten. Tags wird die Überschreitung durch den Produktionsbetrieb bei der HAMA und nachts durch den Lkw-Verkehr auf dem Gelände Lehner verursacht.

Für das Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 werden deshalb immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Diese Festsetzung bedeutet, dass in dem genannten Gebiet jeder Betrieb geeignete technische Vorkehrungen bzw. organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, damit die von seinen Anlagen – einschließlich des auf dem Betriebsgrundstück stattfindenden Verkehrs - in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Baugebietes keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstückes der festgesetzte

Schalleistungspegel Lw“ abgestrahlt würde. Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten eines Betriebs / einer Anlage beschrieben. Es handelt sich hierbei um eine, dem konkreten Betrieb innewohnende, prägende Eigenschaft.

Wohnungen von Betriebsangehörigen oder Hausmeistern sind auf dem Gelände nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass bei Ausschöpfung des zulässigen Lärmkontingents und der Vorbelastung die für Gewerbeflächen zulässigen Immissionsrichtwerte vor den Fenstern des schutzbedürftigen Raums eingehalten werden. Die Emissionen aus dem eigenen Betrieb bleiben dabei unberücksichtigt.

Die differenzierten Festsetzungen für das GE 1 und GE 2 mit insgesamt 7 Lärmkontingenten mit jeweils unterschiedlich maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln bestimmen, dass in Zukunft der maßgebliche Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet in der Nachbarschaft weitgehend gewährleistet werden kann (siehe auch S. 14 Gutachten Dorsch-Consult vom September 2002 bzw. Ergänzung vom 16. Mai 2003). Betriebe, die sich auf diesen Teilflächen ansiedeln wollen, müssen den Nachweis erbringen, dass das zulässige Lärmkontingent von Ihrem Betrieb, einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Gelände eingehalten wird. Im ergänzenden Lärmgutachten vom 16. Mai 2003 werden zusätzlich für die mögliche Ansiedlung eines Speditionsbetriebes Vorgaben zur Einhaltung des zulässigen Lärmkontingents getroffen.

5. Bodenuntersuchungen

Bei Teilen des Gewerbegebietes Hartwiesen handelt es sich bekannterweise um aufgefüllte ehemalige Kiesgruben. Im Zuge des Vollzuges des Bundesbodenschutzgesetzes bedingt die Ausweisung von Bauland grundsätzlich vorherige Bodenuntersuchungen. Diese Bodenuntersuchungen sind in erster Linie von der Stadt zu veranlassen.

Im konkreten Fall besteht bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 Baurecht seit dem Jahre 1982. Nach dem damaligen Rechtsstand ist die Unbedenklichkeit der Bodennutzung vom Bauherrn im Zuge des Bauantragsverfahrens festzustellen. Aufgrund dieser Rechtsgrundlage wurden von den Bauherrn für vorlaufende Bauantragsverfahren umfangreiche Bodenuntersuchungen vorgenommen. Derzeit laufen im Vorfeld weiterer geplanter Vorhaben auf dem Grundstück der Fa. HAMA mehrere Bodenuntersuchungen und Gutachten, die vom Institut Frank+Kraft+Partner Geotechnik und Umwelttechnik GmbH aus München vorgenommen wurden. (Teile dieser Gutachten liegen dem Landratsamt München im Zuge aktueller Bauantragsverfahren vor).

Die Situation des Bestands ist deshalb nicht unmittelbar mit einer Gewerbegebietsneuausweisung gleichzustellen, bei der die Stadt Unterschleißheim die alleinige Verpflichtung zur Sicherstellung der Unbedenklichkeit zu tragen hätte.

Aufgrund des Sachverhaltes, dass für Teile der Flächen bereits Gutachten vorliegen, werden die Grundstückseigentümer dazu verpflichtet werden, auch weitere Bodenuntersuchung vorzunehmen und die Ergebnisse mit der Stadt bzw. zuständigen Fachbehörden abzustimmen und zu übergeben.

Planverfasser

Stadt Unterschleißheim

.....
GOSSNER Planungsbüro GmbH
Peter Goßner, Architekt

.....
Rolf Zeitler, 1. Bürgermeister